



● Relazione di stima	da pag. 3 a pag. 49
● Allegato n. 1: Planimetrie	da pag. 50 a pag. 52
● Allegato n. 2: Rilievo Fotografico	da pag. 53 a pag. 80
● Allegato n. 3: Ispezione Catastale	da pag. 81 a pag. 98
● Allegato n. 4: Ispezione ipotecaria	da pag. 99 a pag. 115
● Allegato n. 5: Atto di trasferimento 1967	da pag. 116 a pag. 121
● Allegato n. 6: Atto di trasferimento 2010	da pag. 122 a pag. 134
● Allegato n. 7: Documentazione Tecnica-Urbanistica	da pag. 135 a pag. 163
● Allegato n. 8: Certificato Ufficio Usi Civici	da pag. 164 a pag. 165
● Allegato n. 9 - Estratto di Matrimonio, Cert. Residenza Storico e Stato di Famiglia dell'esecutato	da pag. 166 a pag. 172
● Allegato n. 10 - Verbali Sopralluoghi	da pag. 173 a pag. 174
● Allegato n. 11: Dati per fatturazione spese	pag. 175
● Allegato n. 12 - Attestazione invio della relazione finale alle parti	da pag. 176 a pag. 178
● Allegato n. 13: Istanza di Liquidazione	da pag. 179 a pag. 183
● Allegato n. 14: Ricevute spese	da pag. 184 a pag. 202



**RELAZIONE DI STIMA**

**G.E.:** dott.ssa Margherita Lojodice;

**Proc. n.:** 9/2019 R.G.E. – Esecuzione Immobiliare;

**Parte Attrice:** FINO 1 Securitisation S.r.l.;

**Parte Convenuta:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

**Udienza di comparizione parti:** 22/11/2021 ore 10.30.

**Esperto Stimatore:** arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

\*\*\*\*\*

Illustrissimo Giudice Esecutore dott.ssa Margherita Lojodice del Ruolo Generale dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord.

**PREMESSA**

Con decreto di nomina del 17/05/2021, la S.V. nomina la sottoscritta arch. xxxxxxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 9/2019 del Ruolo Generale dell'Esecuzioni, promossa dalla FINO 1 Securitisation S.r.l., con sede legale in Viale Brenta 18/B, 20122 Milano, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx.

Il 24/05/2021 la sottoscritta in via telematica, presta il giuramento di accettazione dell'incarico e dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità dell'incarico affidatole.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

L'esperto stimatore in adempimento di quanto disposto dal G.E. nelle linee guida, ha eseguito il controllo preliminare della documentazione e ha depositato telematicamente, in data 17/06/2021, il Modulo per Controllo Documentazione.

Precisamente l'esperto ha controllato la documentazione allegata dal creditore ex art. 567 c.p.c, che risulta la seguente:

- Istanza di Vendita.
- Certificazione Notarile.

Nella certificazione notarile sono riportate le vicende traslative del bene pignorato risalendo all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio della trascrizione del pignoramento; nonché le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico.

Altresì il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico, ma i



dati catastali dell'immobile oggetto della procedura esecutiva sono indicati correttamente nella certificazione notarile sostitutiva.

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in data 15 giugno 2021 alle ore 15:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento in Giugliano in Campania (NA), alla Via Giuglianiello n. 72. La sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, madre dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, presente al sopralluogo, ha permesso l'ingresso all'esperto e al custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxxxx.

In tale data il custode giudiziario ha dato ai presenti tutte le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, dopodiché insieme all'esperto, è stata esaminata la natura e la consistenza dei luoghi.

Dalla ricognizione è emerso quanto segue: trattasi di due unità abitative autonome ubicate al piano secondo e al piano terzo di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano rialzato, p. primo, p. secondo e p. terzo), oltre il piano cantinato, sito in Giugliano in Campania (CE), alla Via Giuglianiello n. 72.

Successivamente è stato concordato altro sopralluogo per il giorno 21 giugno 2021 alle ore 9:00.

Le dichiarazioni spontanee rese dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx sono state regolarmente riportate nel verbale di primo accesso.

In data di secondo sopralluogo, alla presenza della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, l'esperto ha svolto un accurato rilievo metrico (con strumento laser e tradizionale), e fotografico del piano secondo e del piano terzo.

Infine in data 01/07/2021, sono state svolte alcune verifiche metriche e completate tutte le operazioni di sopralluogo.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore in risposta al suindicato quesito, precisa i **diritti reali**, piena e intera proprietà

del bene oggetto della procedura, così descritto nell'atto di pignoramento:

*“Immobile del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx..., per la quota di piena proprietà pari all'intero (1/1), sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Giuglianiello, di seguito descritto:*

*- Abitazione in villino di vani 5,5 riportato al NCEU del detto comune al **foglio 64 p.lla 461 sub 7** (ex sub 5 e 6) cat A/7.”*

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto precisa che il diritto reale, piena ed intera proprietà, indicato nell'atto di pignoramento del 21/12/2018, trascritto a Napoli 2 il 18/01/2019 ai nn. 2473/1903, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza dell'atto di acquisto del 18/05/2010 rep. n. 175136/33775 del notaio Monda Alfonso, trascritto a Napoli 2 il 08/06/2010 ai nn. 27243/18634.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), l'esperto fa presente che **non risultano “difformità formali”** dei dati di identificazione catastale, ossia i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Precisamente l'immobile oggetto di pignoramento dal 17/05/2010, data di variazione prot. n. NA0446643 Fusione-Ultimazione di Fabbricato Urbano, fino ad oggi, risulta avere sempre gli stessi dati identificativi: **foglio 64 p.lla 461 sub. 7** (ex sub. 5 e 6), del Comune Censuario di Giugliano in Campania.

Esistono invece **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale, ovvero difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

• In riferimento al **piano secondo** si evidenziano le seguenti difformità:

- Differente collocazione del vano scala e dell'ascensore.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Variazione delle aperture (porte e finestre).
- Incremento della superficie dei balconi.

• In riferimento al **piano terzo** si evidenziano le seguenti difformità:

- Differente collocazione del vano scala e dell'ascensore.
- Incremento dell'altezza minima dell'intero piano (da 0,90/1,30m a 2,90m).
- Cambio di destinazione d'uso (da sottotetto non abitabile annesso al piano secondo ad appartamento autonomo).
- Divisione degli spazi interni.
- Nuove aperture (porte e finestre).
- Realizzazione di balconi.

L'esperto così come indicato nelle linee guida, procede nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

Inoltre al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'esperto ha reperito sul web le mappe/foto satellitari, che confrontate con le mappe catastali, è giunto a individuare precisamente la collocazione dell'immobile in causa:

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**INQUADRAMENTO DI DETTAGLIO IMMOBILE**



ORTOFOTO : INQUADRAMENTO IMMOBILE



Dalle indagini ipocatastali svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta e Napoli, in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, non risultano procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Previo sopralluoghi, l'esperto stimatore ha identificato l'immobile oggetto di pignoramento e considerando le sue caratteristiche, ovvero trattasi di due appartamenti autonomi (piano secondo e



piano terzo), censiti catastalmente come una sola unità abitativa, nonché il piano terzo è interamente difforme al rilasciato Permesso a Costruire e in alcun modo sanabile, per assicurare la sua maggiore appetibilità sul mercato, ha ritenuto utile procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita:

**LOTTO UNICO** – Porzione d’immobile costituita da n. 2 appartamenti riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, **al foglio 64, p.lla 461, sub. 7**, cat. A/7, Via Giuglianiello, piano 2 e 3.  
Confinano ad Ovest con la p.lla 660 e a Nord-Sud-Est con area cortilizia annessa al fabbricato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l’esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

L’immobile oggetto di pignoramento è **ubicato** in Giugliano in Campania alla Giuglianiello n. 72.

Trattasi di n. 2 appartamenti al piano secondo e terzo di un fabbricato costituito complessivamente da quattro piani fuori terra (p. rialzato, p. primo, p. secondo e p. terzo), oltre il piano cantinato.

Confinano ad Ovest con la p.lla 660 e a Nord-Sud-Est con area cortilizia annessa al fabbricato.

L’intero fabbricato con annesso cortile confina ad Ovest con la p.lla 660, a Sud con la p.lla 462 e a Nord-Est con la strada comunale (Via Giuglianiello).

Ciascun appartamento ha una superficie commerciale totale pari a circa 96,00 mq.

L'accesso alle due unità abitative avviene dal vano scala comune all'intero fabbricato. Precisamente da Via Giuglianiello (lato nord), strada asfaltata e illuminata, si accede tramite un cancello pedonale, a una piccola porzione di cortile (passaggio), da cui si raggiunge il vano scala di accesso a tutti i piani di cui il fabbricato è costituito.

Prospetto Sud-Est del Fabbricato



Ingresso Vano Scala



**L'appartamento al piano secondo** è composto da una zona giorno di circa 32,84 mq, costituita da un ingresso-salotto e da una cucina-pranzo, da cui si accede ad una piccola lavanderia/wc di circa 2,71 mq. Dalla zona salotto si accede alla zona notte, costituita da un corridoio di circa 6,60 mq che fa da ingresso alla camera matrimoniale di circa 11,83 mq, al bagno di circa 5,41 mq e alla cameretta di circa 11,92 mq.

Il tutto avente una superficie utile totale pari a circa 71,31 mq.

Dal corridoio della zona notte è possibile usufruire dell'ascensore che collega tutti i piani del fabbricato ma solo internamente. Quindi dal vano scala l'ascensore non può essere utilizzato.

Lungo tutto il perimetro dell'appartamento in direzione Nord-Est-Sud, si estende un balcone avente una superficie utile di circa 48,60 mq. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato (30x15), e protetto da parapetto in muratura e ringhiera in ferro di colore grigia.

L'altezza interna è circa 2,66 m. La struttura in elevazione è costituita da travi, pilastri e solai in c.a..

Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno dotati di vetrocamera con zanzariere, protetti

esternamente da chiusure tipo napoletane in ferro di colore testa di moro. Le porte interne sono di fabbrica in legno tamburato di colore grigio.

**Salotto - Cucina - Pranzo**



**Cameretta**



**Bagno**



**Camera Matrimoniale**



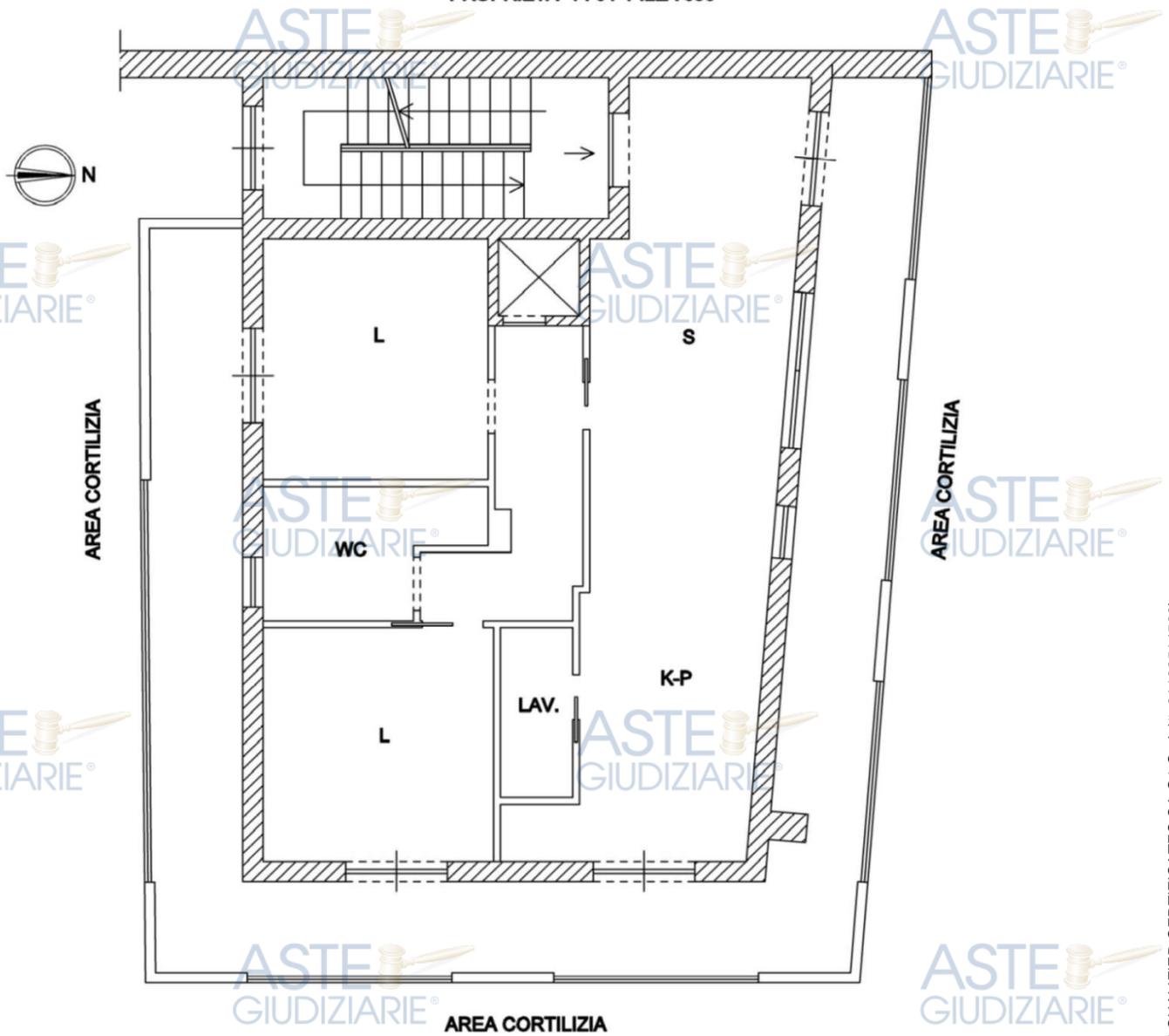
La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato effetto legno (15x60) di colore beige. I rivestimenti sono in ceramica bianca per il bagno nella zona giorno e in ceramica beige (20x60) per il bagno nella zona notte.



L'intero appartamento è tinteggiato di colore bianco e il solaio di copertura dell'intera zona giorno e del corridoio della zona notte è ricoperto da controsoffitto con faretti ad incasso.

### Planimetria dell'Appartamento Piano Secondo

PROPRIETA' F. 64 P.LLA 680



È provvisto di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a metano e n. 3 climatizzatori a parete, tutti funzionanti con un grado di efficacia sufficiente al soddisfacimento delle prestazioni che gli stessi impianti devono erogare. Sono presenti altri impianti tecnologici quali citofono, televisione, ecc..

Gli impianti apparentemente risultano rispondenti alla vigente normativa, ma si ritiene comunque utile una loro revisione da parte di un tecnico specializzato; pertanto in seguito ad un'analisi dei



prezzi di mercato e di simulazioni di preventivi per revisione e lavori di adeguamento, il costo risulta pari a circa € 500,00.

L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica** e i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a circa € 300,00.

**L'appartamento al piano terzo** è composto da un ingresso-soggiorno di circa 17,69 mq, da cui è possibile accedere alla cucina-pranzo di circa 29,52 mq e al disimpegno della zona notte di circa 3,64 mq, che fa da ingresso al bagno di circa 3,93 mq e alla camera matrimoniale di circa 15,43mq.

Il tutto avente una superficie utile totale pari a circa 70,21 mq.

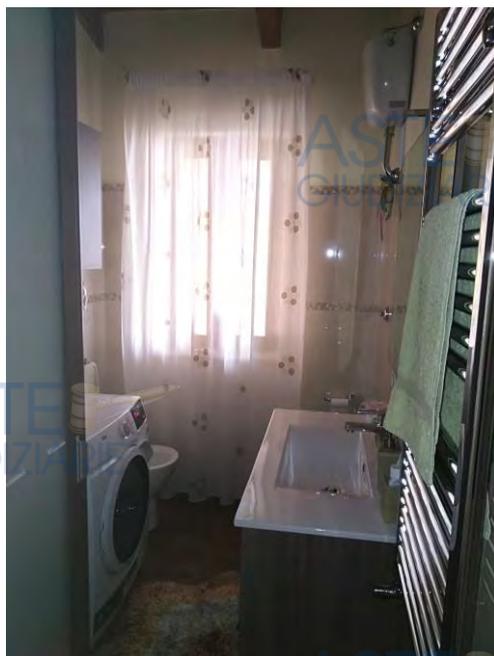
**Ingresso-Soggiorno**



**Cucina - Pranzo**



**Bagno**

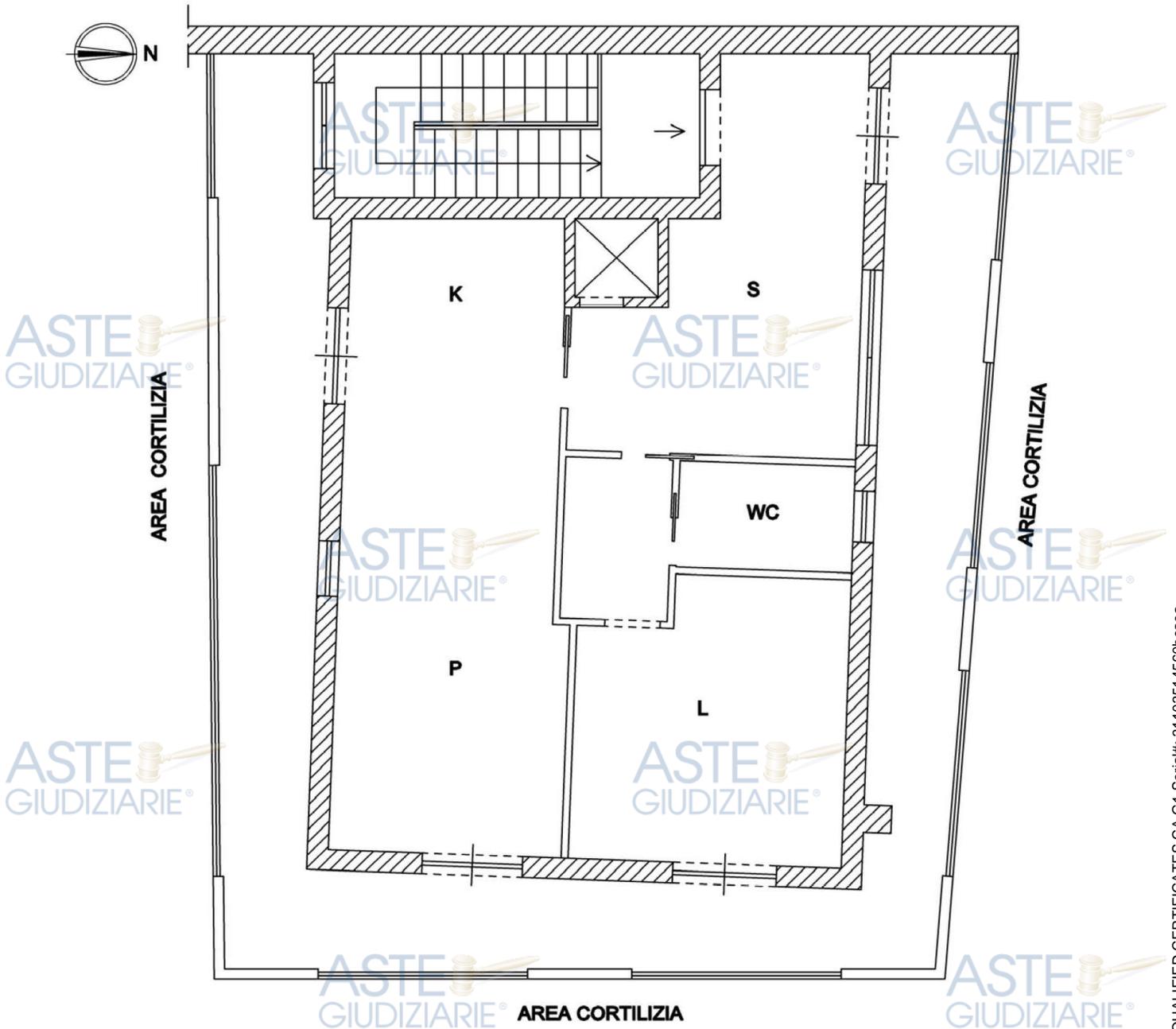


**Camera Matrimoniale**



## Planimetria dell'Appartamento Piano Terzo

PROPRIETA' F. 64 P.LLA 680



Dal soggiorno è possibile usufruire dell'ascensore che collega tutti i piani del fabbricato ma solo internamente. Quindi dal vano scala l'ascensore non può essere utilizzato.

Lungo tutto il perimetro dell'appartamento in direzione Nord-Est-Sud si estende un balcone avente una superficie utile di circa 53,00 mq. Il balcone è pavimentato con gres porcellanato (30x15), e protetto da parapetto in muratura e ringhiera in ferro di colore grigia.

L'altezza interna massima è circa 3,90 m e l'altezza interna minima è circa 2,90 m. La struttura in elevazione è costituita da travi e pilastri in legno. Il solaio di copertura è in legno lamellare a falde

inclinate con manto di tegole.

Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno dotati di vetrocamera con zanzariere, protetti esternamente da chiusure tipo napoletane in ferro di colore testa di moro.

Le porte interne sono di fabbrica in legno tamburato di colore avorio.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato effetto legno (30x60) di colore marrone. Il rivestimento del bagno è in ceramica beige (30x60).

L'intero appartamento è tinteggiato di colore bianco, tranne la parete in stucco grigio nella camera matrimoniale.

È provvisto di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a metano e n. 2 climatizzatori a parete, tutti funzionanti con un grado di efficacia sufficiente al soddisfacimento delle prestazioni che gli stessi impianti devono erogare. Sono presenti altri impianti tecnologici quali citofono, televisione, ecc..

Gli impianti apparentemente risultano rispondenti alla vigente normativa, ma si ritiene comunque utile una loro revisione da parte di un tecnico specializzato; pertanto in seguito ad un'analisi dei prezzi di mercato e di simulazioni di preventivi per revisione e lavori di adeguamento, il costo risulta pari a circa € 500,00.

L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica** e i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a circa € 300,00.

La scala di accesso agli appartamenti è rivestita in marmo Coreno di colore chiaro e protetta da ringhiera in ferro di colore marrone con corrimano in legno.

Esternamente l'intero fabbricato è tinteggiato di colore giallo con i parapetti dei balconi rivestiti da mattoncini a faccia vista.

Il corpo di fabbrica è di recente realizzazione, edificato tra l'anno 2004-2010, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il tutto come da planimetrie (allegato n.1 - da pag. 50 a 52) e foto (allegato n.2 - da pag. 53 a 80) allegate.

Altresì in riferimento alle pertinenze, agli accessori, ai millesimi di parti comuni e alle dotazioni condominiali, dall'elaborato Planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni presentata il 23/06/2006 prot. n. NA0371183 (allegato n.3 - pag. 88), e dall'elenco subalterni assegnati (allegato n.3 - pag. 87), non emergono dettagli in merito.

Dalle indicazioni contenute nell'atto di compravendita del 18/05/2010 rep. n. 175136/33775, trascritto il 08/06/2010 ai nn. 27243/18634, si evidenzia che la vendita del piano secondo e terzo, comprende i **proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato tra cui la giusta metà del cortile...**, la vendita altresì comprende il diritto di uso esclusivo della giusta metà del cantinato

annessa all'abitazione sub. 4, nonché il diritto di uso esclusivo della scala dal livello del ballatoio del piano secondo fino al piano terzo.

Inoltre l'esperto fa presente che l'area urbana riportata in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64 p.lla 461, su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti oggetto di pignoramento, ricade in **Zona B2 "Zona di Completamento di primo grado"**, del vigente P.R.G..

Il tutto come risulta dal certificato rilasciato dal responsabile del Settore Assetto del Territorio-Sportello Unico Edilizia del Comune di Giugliano in Campania in data 22/07/2021, registro n. 79392 (allegato n.7- pag. 135).

Trattasi di zona centrale del Comune di Giugliano in Campania, terzo comune della regione per popolazione, circa 124.000 abitanti. Giugliano in Campania si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli e confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei.

I Comuni confinanti sono: Aversa (CE), Casapesenna (CE), Castel Volturno (CE), Lusciano (CE), Melito di Napoli, Mugnano di Napoli, Parete (CE), Pozzuoli, Qualiano, Quarto, San Cipriano d'Aversa (CE), Sant'Antimo, Trentola-Ducenta (CE), Villa Literno (CE) e Villaricca.

Il Territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché pianeggiante, l'unico rilievo è il Monte San Severino. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitio per oltre 3 km, dalla Marina di Varcaturò a Licola Mare.

Giugliano in Campania presenta un centro storico molto interessante, con edifici di culto, chiese, cappelle ed edifici antichi. Offre una serie di servizi, quali: scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado e II grado, banche, uffici postali, caserma, ospedale, cliniche, distretti sanitari, stazione metropolitana, attività professionali e commerciali di vario genere.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando

- nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'esperto stimatore ha eseguito l'**identificazione catastale** dell'immobile pignorato, acquisendo agli atti del Catasto le visure storiche e le planimetrie corrispondenti.

Altresì ha rilevato che il primo atto d'acquisto del 08/01/1967 a rogito del notaio Garzone Gennaro, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento del 18/01/2019, è antecedente alla data di meccanizzazione del catasto 12/09/1973, tuttavia dalle visure storiche emergono tutti i passaggi catastali nel ventennio antecedente il pignoramento.

### **STORIA CATASTALE DEL BENE**

- Dalle visure storiche a fabbricati (allegato n.3- da pag. 81 a 86), l'immobile oggetto di pignoramento risulta avere i seguenti dati identificativi:

- Dal 17/05/2010 (data di variazione per fusione-ultimazione di fabbricato), ad oggi: **foglio 64, p.lla 461, sub. 7**, cat. A/7, classe 3, consistenza: 5,5 vani, sup. catastale 120 mq, r.c. 653,32, Via Giuglianiello, piano 2-3.

- Dal 23/06/2006 (Unità afferenti edificate in sopraelevazione), fino al 17/05/2010: **foglio 64, p.lla**

**461, sub. 5 e sub. 6**, cat. in corso di costruzione, Via Giuglianiello, piano 2-3.

- Dalla visura storica a terreno (allegato n.3- da pag. 90 a 94), risultano i seguenti dati identificativi:
  - Dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 fino al 22/05/2006: **foglio 64, p.lla 461**, qualità: ente urbano, sup. 330mq.
- Dall'estratto storico all'impianto e dai registri cartacei (allegato n.3- da pag. 96 a 98), si evidenzia che la p.lla 461 deriva dalla **p.lla 162**, sulla quale venne edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, nonché dall'originaria **p.lla 38** di maggiore estensione.

Inoltre l'esperto ha verificato 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, esponendo quanto segue:

Con **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 21/12/2018 rep. n. 13924/2018 ad istanza della Fino 1 Securitisation S.r.l., viene sottoposto a pignoramento l'immobile del sig. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di piena proprietà pari all'intero (1/1), sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Giuglianiello, di seguito descritto:

- Abitazione in villino di vani 5,5 riportato al NCEU del detto comune al **foglio 64, p.lla 461, sub 7** (ex sub 5 e 6), cat A/7.

Nella **Nota di Trascrizione** del pignoramento (allegato n.4- da pag. 114 a 115), presentata il 18/01/2019 ai nn. 2473/1903, è sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, riportato in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **foglio 64, p.lla 461, sub. 7** (ex sub 5 e 6), cat. A/7, consistenza 5,5 vani, Via Giuglianiello.

Con **Atto di Compravendita** del notaio Monda Alfonso del 18/05/2010 rep. n. 175136/33775 (allegato n.6- da pag. 122 a 134), trascritto il 08/06/2010 ai nn. 27243/18634, il sig. xxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni, acquistava da xxxxxxxxxxxxxx, l'immobile riportato nel NCEU al **foglio 64, p.lla 461 sub. 7** (ex sub. 5 e 6), cat. A/7, consistenza 5,5 vani, Via Giuglianiello74, piano 2-3.

Dalle **Risultanze Catastali** (allegato n.3- da pag. 81 a 82), l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania con i seguenti dati identificativi: **foglio 64, p.lla 461, sub. 7**, cat. A/7, classe 3, consistenza: 5,5 vani, sup. catastale 120 mq, r.c. 653,32, Via Giuglianiello, piano 2-3.

Infine l'esperto ha verificato che non risultano variazioni catastali successive alla trascrizione del

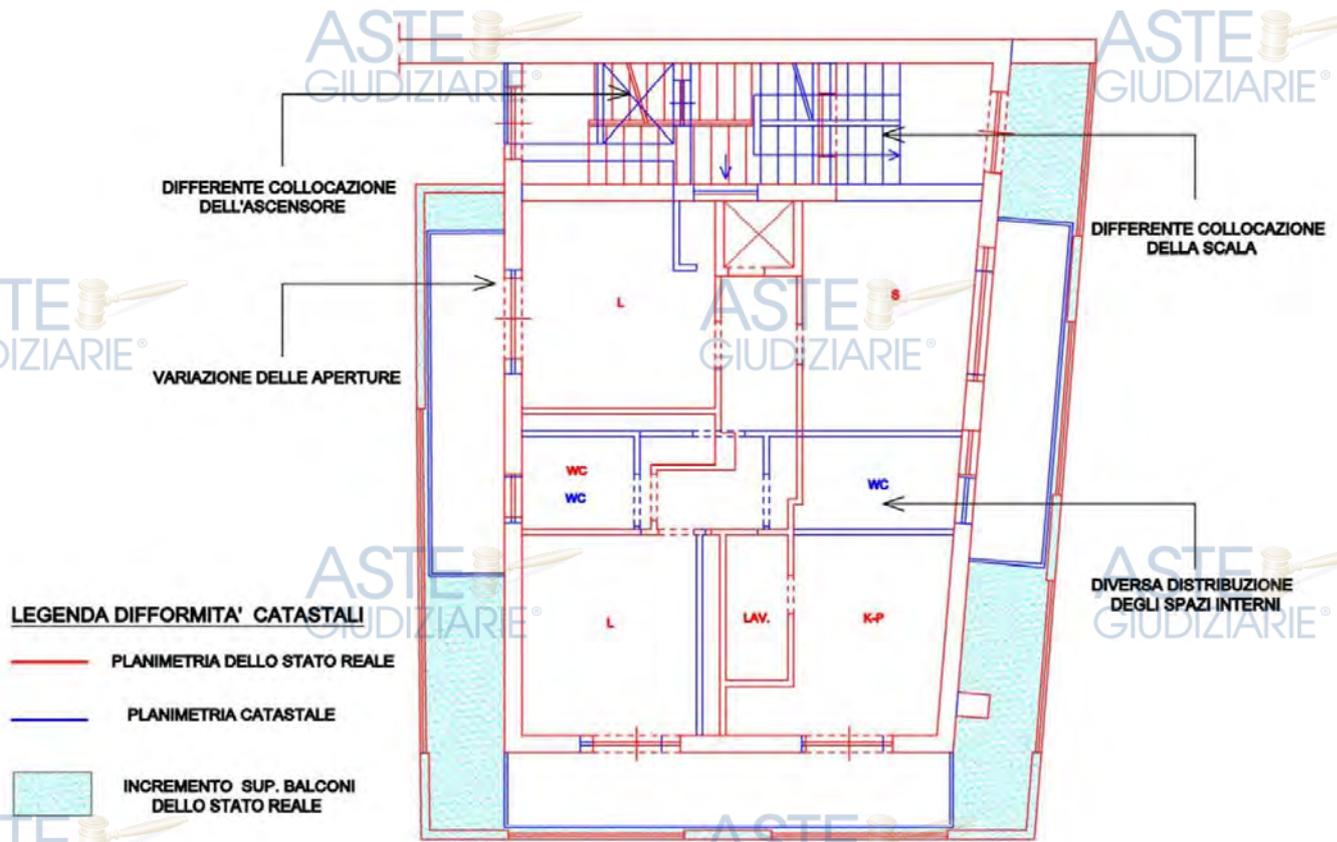
pignoramento e dalla sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in rosso), elaborata dalla scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di secondo e terzo accesso, e la planimetria catastale (in blu), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie catastali che determinano un difficile allineamento delle planimetrie sovrapposte, ha riscontrato **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

• In riferimento al **piano secondo** si evidenziano le seguenti difformità:

- Differente collocazione del vano scala e dell'ascensore.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Variazione delle aperture (porte e finestre).
- Incremento della superficie dei balconi.

L'esperto predispose apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali** dell'immobile (allegato n.1- pag. 51):

### Difformità Catastali dell'Appartamento Piano Secondo



• In riferimento al **piano terzo** si evidenziano le seguenti difformità:

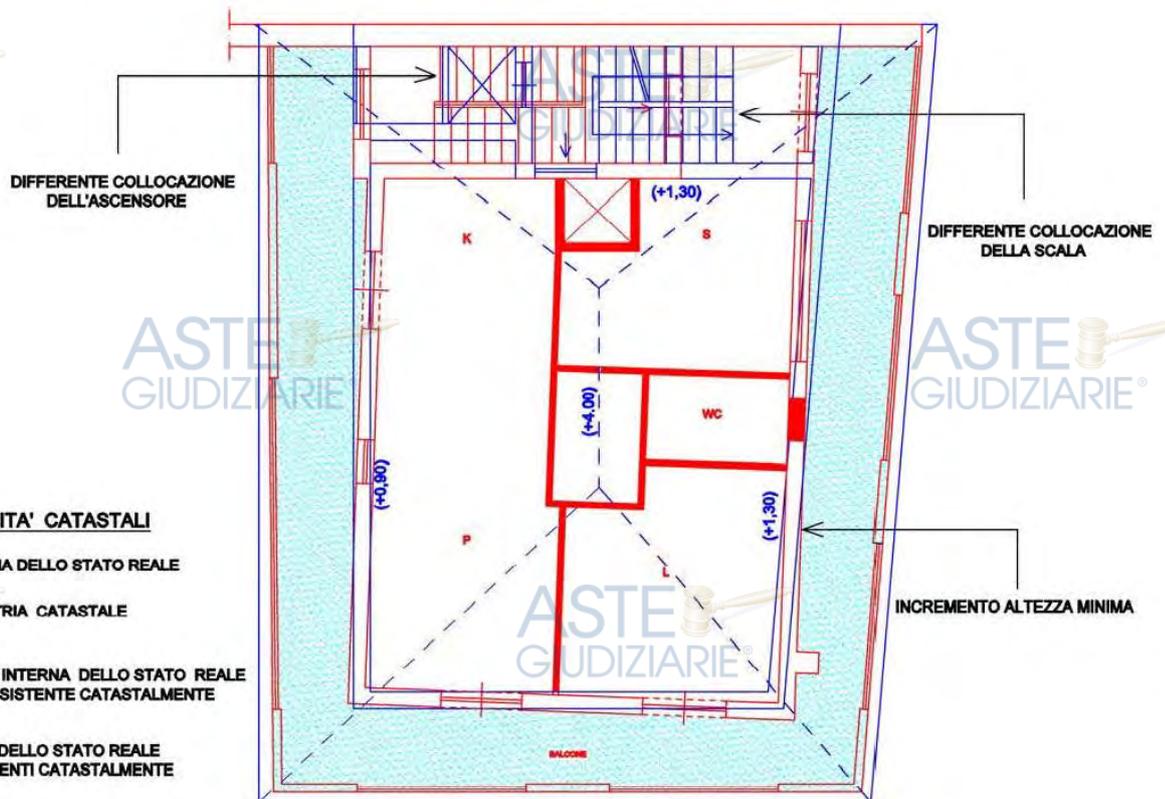
- Differente collocazione del vano scala e dell'ascensore.
- Incremento dell'altezza minima dell'intero piano (da 0,90/1,30m a 2,90m).

- Cambio di destinazione d'uso (da sottotetto non abitabile annesso al piano secondo ad appartamento autonomo).

- Divisione degli spazi interni.
- Nuove aperture (porte e finestre).
- Realizzazione di balconi.

L'esperto predispose apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali** dell'immobile (allegato n.1- pag. 51):

### Difformità Catastali dell'Appartamento Piano Terzo



A parere dell'esperto stimatore per eliminare le riscontrate difformità catastali di entrambi i piani, bisogna cambiare la destinazione d'uso del piano terzo, dividere i due piani e costituire due nuovi subalterni. Pertanto occorre presentare presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali, un docfa per denuncia di variazione, causale: divisione/soppressione del subalterno originario e costituzione di nuovi subalterni, i cui costi ammontano a circa € 2.000,00 (costo approssimativo).

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è

composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** – piena e intera proprietà di una porzione d'immobile costituita da n. 2 appartamenti al piano secondo e al piano terzo di un fabbricato costituito complessivamente da quattro piani fuori terra, in Giugliano in Campania (NA), Via Giuglianiello n° 72.

Confinano ad Ovest con la p.lla 660 e a Nord-Sud-Est con area cortilizia. L'intero fabbricato con annesso cortile confina ad Ovest con la p.lla 660, a Sud con la p.lla 462 e a Nord-Est con strada comunale (Via Giuglianiello).

**L'appartamento al piano secondo** è composto da un ingresso-salotto, una cucina-pranzo, una piccola lavanderia/wc, un corridoio, un bagno e n. 2 camere, per una superficie utile totale pari a circa 71,31 mq, oltre 48,60 mq di balconi.

**L'appartamento al piano terzo** è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, un bagno e una camera, per una superficie utile totale pari a circa 70,21 mq, oltre 53,00 mq di balconi.

Sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al **folio 64, p.lla 1461, sub. 7**.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, risultano le seguenti difformità:

- In riferimento al piano secondo : differente collocazione del vano scala e dell'ascensore, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione delle aperture (porte e finestre), e incremento della superficie dei balconi.
- In riferimento al piano terzo: differente collocazione del vano scala e dell'ascensore, incremento dell'altezza minima dell'intero piano (da 0,90/1,30m a 2,90m), cambio di destinazione d'uso (da sottotetto non abitabile annesso al piano secondo ad appartamento autonomo), divisione degli spazi interni, nuove aperture (porte e finestre), e realizzazione di balconi.

Vi è **Permesso di Costruire n. 90/2003 del 7/01/2004**, cui non è conforme lo stato dei luoghi.

- Il piano secondo parzialmente difforme, evidenzia le seguenti difformità: aumento di volume di circa 40,00 mc, aumento di superficie coperta in direzione nord-ovest di circa 15,00 mq,

incremento della superficie dei balconi di circa 35,60 mq, diversa distribuzione degli spazi interni, e variazione dei prospetti dovuti alla modifica delle aperture.

- Il piano terzo totalmente difforme, evidenzia le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso (da sottotetto non abitabile ad appartamento abitabile), incremento dell'altezza minima dell'intero piano (da 0,90 a 2,90m), aumento del volume complessivo, aumento di superficie coperta in direzione nord-ovest di circa 15,00 mq, variazione della scala, realizzazione dei balconi lungo i tre lati del piano (aumento sup.), divisione degli spazi interni, nuove aperture (porte e finestre), e variazione dei prospetti.

A parere dell'esperto stimatore, che si è avvalso anche del parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'immobile non è sanabile.

**Non risulta ordine di demolizione del bene.**

- **PREZZO BASE DEL PIANO SECONDO € 81.000,00**

(È stato già detratto il costo per l'eliminazione delle difformità e il ripristino dello stato dei luoghi pari a € 21.723,05).

- **PREZZO BASE DEL PIANO TERZO € 23.000,00** per un periodo di 5 anni, **oppure € 46.000,00** per un periodo di 10 anni.

(È stato determinato il valore d'uso dell'immobile, in quanto totalmente abusivo e non sanabile).

#### **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.

Al 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.

L'esperto stimatore ha ricostruito **tutti i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento 18/01/2019 e risalendo a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, Servizi Catastali di Caserta e Napoli, Archivio notarile di Napoli e studi Notarili, è emerso quanto segue:

- Con **Atto di Compravendita del 18/05/2010** rep. n. 175136/33775, notaio Monda Alfonso, trascritto il 08/06/2010 ai nn. 27243/18634 (allegato n.6- da pag. 122 a 134), il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato), in regime di separazione dei beni, acquista dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

l'immobile oggetto della procedura al foglio 64, p.lla 461 sub. 7 (ex sub. 5 e 6).

- Con **Atto di Compravendita del 20/09/2002** rep. n. 291723, notaio Iaccarino Carlo di Napoli, trascritto il 23/09/2002 ai nn. 39978/30876 (allegato n.4- da pag. 103 a 104), il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquista da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** l'immobile in maggior consistenza al foglio 64, p.lla 461 sub. 101, sub. 1 e sub. 3.

- Con **Atto di Compravendita del 8/01/1967** rep. n. 1240224 racc. n. 2709, notaio Garzone Gennaro, registrato a Giugliano in Campania il 20/01/1967 al n. 58 e trascritto il 18/01/1967 ai nn. 3582/2641 (allegato n.5- da pag. 116 a 121), il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquista dal sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** il terreno di mq 330 in catasto al foglio 64 particella 162, su cui viene realizzato il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

- Dalle visure storiche a fabbricati (allegato n.3- da pag. 81 a 82), l'immobile oggetto di pignoramento risulta avere i seguenti dati identificativi:

- Dal 17/05/2010 (data di variazione per fusione-ultimazione di fabbricato), ad oggi: **foglio 64, p.lla 461, sub. 7**, cat. A/7, classe 3, consistenza: 5,5 vani, sup. catastale 120 mq, r.c. 653,32, Via Giuglianiello, piano 2-3.

- Dal 23/06/2006 (Unità afferenti edificate in sopraelevazione), fino al 17/05/2010: **foglio 64, p.lla 461, sub. 5 e sub. 6**, cat. in corso di costruzione, Via Giuglianiello, piano 2-3.

- Dalla visura storica a terreno (allegato n.3- da pag. 90 a 94), risultano i seguenti dati identificativi:

- Dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 fino al 22/05/2006: **foglio 64, p.lla 461**, qualità: ente urbano, sup. 330mq.

- Dall'estratto storico all'impianto e dai registri cartacei (allegato n.3- da pag. 96 a 98), si evidenzia che la p.lla 461 deriva dalla **p.lla 162**, sulla quale venne edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, nonché dall'originaria **p.lla 38** di maggiore estensione.

L'esperto quindi, fa presente che **nella ricostruzione dei passaggi di proprietà, la consistenza catastale del bene è uguale a quella attuale e che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.**

Altresi l'esperto ha eseguito la visura ipotecaria sul solo nominativo del debitore esecutato signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (allegato n.4- da pag. 101 a 102), in quanto dall'estratto di matrimonio (allegato n.9- da pag. 166 a 167), risulta che ha contratto matrimonio in data **xxxxxxx** nella città **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e successivamente con Atto del 18/05/2010 Rep. n. 175135, registrato in Napoli il 7/06/2010 al n. 13115/IT, viene convenuto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Infine l'esperto specifica quanto segue:

- L'atto anteriore al ventennio è un atto inter vivos a carattere traslativo: atto di compravendita.
- Il bene oggetto di pignoramento in origine non era in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
- Non esiste situazione di comproprietà del bene pignorato.
- Non esiste il diritto di usufrutto sul bene pignorato.

### **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:
  - i. **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);
  - 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.

L'esperto ha verificato la **regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e specifica che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania, risulta rilasciata al sig. xxxxxxxxxxxx, la **Licenza Edilizia n. 774/13 del 5/02/1968** (allegato n.7- da pag. 140 a 141), per la costruzione di un fabbricato per uso civile composto da piano rialzato e cantinato. Successivamente viene rilasciato al sig. xxxxxxxxxxxx (fratello dell'esecutato), **Permesso di Costruire n. 90/2003 del 7/01/2004** (allegato n.7- da pag. 142 a 163), per la ristrutturazione di un piano cantinato e piano rialzato, e sopraelevazione di un piano primo, secondo e sottotetto non abitabile.

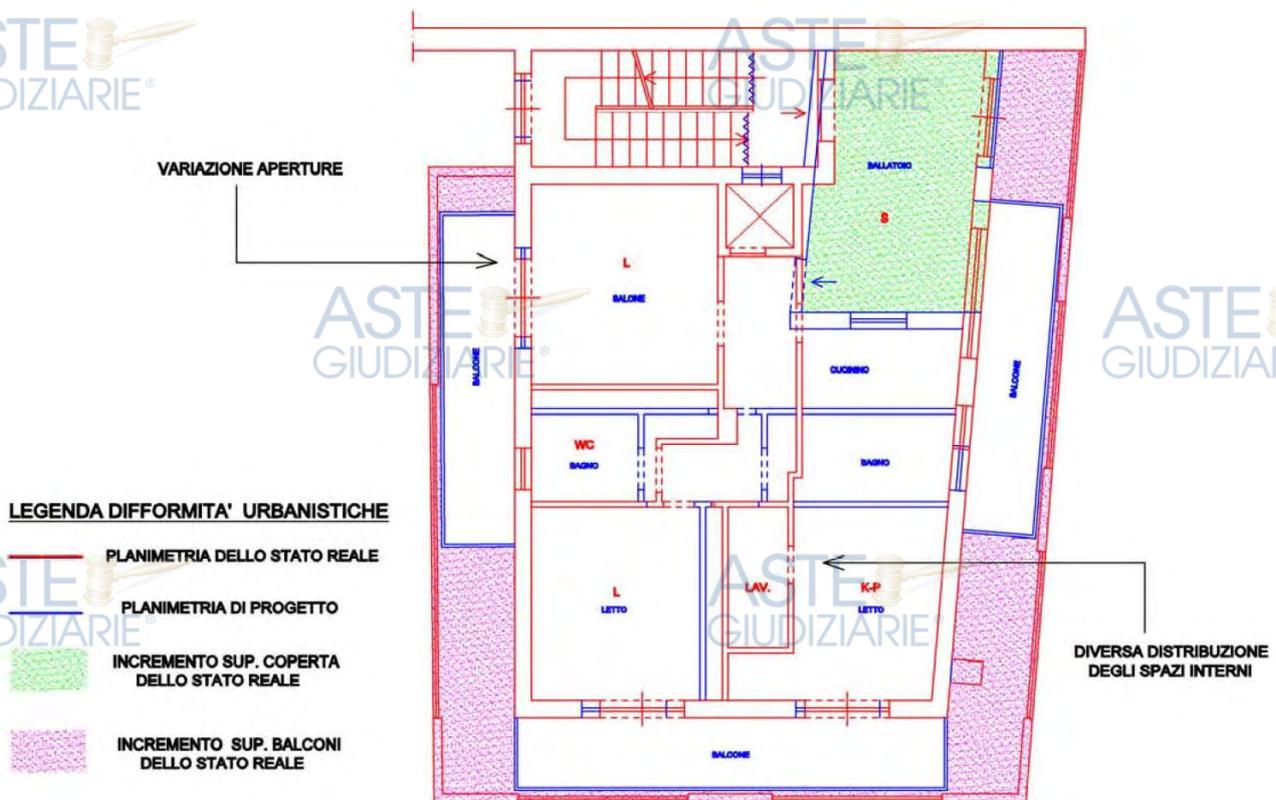
Il piano secondo e il sottotetto sono oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva.

L'esperto fa presente che **lo stato dei luoghi non è conforme al suddetto provvedimento**

**autorizzativo**, esistono delle difformità e **non risultano presentate istanze di condono** delle opere abusive.

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in rosso, elaborata dalla scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di secondo e terzo accesso, e la planimetria di progetto (in blu), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie che determinano un difficile allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche (allegato n.1- pag. 52):

### Difformità Urbanistiche dell'Appartamento Piano Secondo

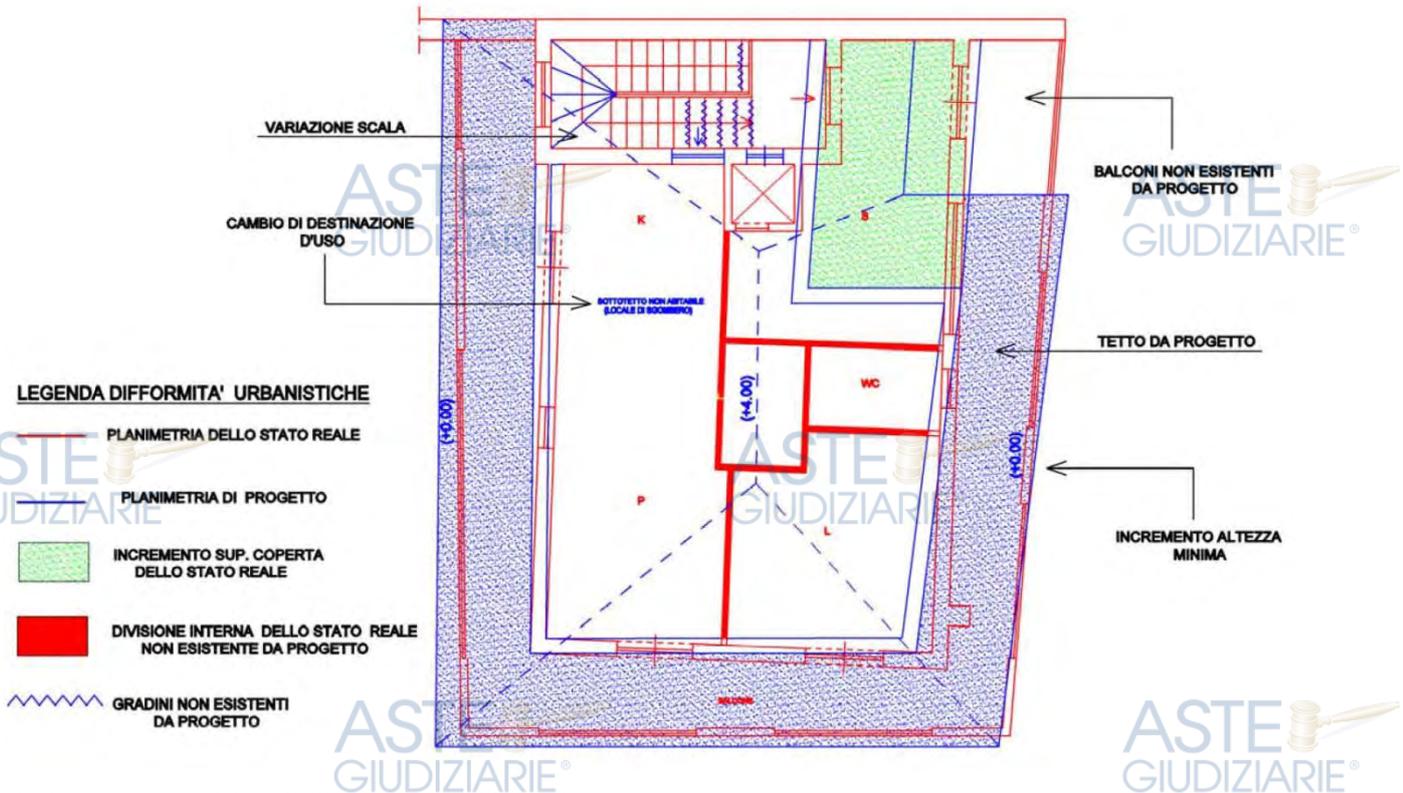


Il piano secondo evidenzia le seguenti difformità:

- Aumento di volume di circa 40,00 mc.
- Aumento di superficie coperta in direzione nord-ovest di circa 15,00 mq.
- Incremento della superficie dei balconi di circa 35,60 mq.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Variazione dei prospetti dovuti alla modifica delle aperture.



## Difformità Urbanistiche dell'Appartamento Piano Terzo



Il piano terzo evidenzia le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso (da sottotetto non abitabile ad appartamento abitabile).
- Incremento dell'altezza minima dell'intero piano (da 0,90 m a 2,90 m).
- Aumento del volume complessivo.
- Aumento di superficie coperta in direzione nord-ovest di circa 15,00 mq.
- Variazione della scala.
- Realizzazione dei balconi lungo i tre lati del piano (aumento superficie).
- Divisione degli spazi interni.
- Nuove aperture (lucernari sostituiti da porte e finestre).
- Variazione dei prospetti.

Precisamente il piano terzo, dagli elaborati tecnici allegati al rilasciato Permesso di Costruire n. 90/2003, doveva essere un sottotetto non abitabile, locale di sgombero di 58,60 mq, avente un'altezza interna centrale pari a 4,00m e ai lati 0,90 m fino ad arrivare a 0,00 m.. In corso di costruzione invece, senza alcuna autorizzazione, il sottotetto è stato trasformato in appartamento abitabile avente un'altezza interna centrale pari a 3,90 m e ai lati 2,90 m.

L'esperto consultando i dati del progetto approvato (volume, superficie e altezze consentite), allegati al rilasciato Permesso di Costruire n. 90/2003, e avvalendosi anche del parere del tecnico responsabile dell'Ufficio Permessi a Costruire del Comune di Giugliano in Campania, è giunto a

conclusione che **l'immobile non è attualmente sanabile** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto gli interventi eseguiti non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Giugliano in Campania all'epoca della sua realizzazione e all'attualità.

Altresì l'esperto ha verificato, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrebbe eventualmente presentare, se l'immobile pignorato si trova 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).

Dalla documentazioni tecnica allegata al rilasciato Permesso di Costruire n. 90/2003 del 7/01/2004, non esiste né dichiarazione di agibilità, né certificato di ultimazione lavori, pertanto non è stato possibile risalire con precisione alla data di edificazione dell'immobile, che senz'altro ricade tra il 2004/2010. Il 2004 è l'anno di rilascio del permesso a costruire e il 2010 è l'anno di presentazione dell'elaborato planimetrico-Fusione/Ultimazione di Fabbriato Urbano, presso l'Ufficio Catasto di Napoli con prot. n. NA0446643 del 17/05/2010.

Quindi immobile e opere abusive sono state ultimate nel 2010, pertanto esso **non può beneficiare di alcuna sanatoria** di seguito indicata:

- **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);
- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

Inoltre le ragioni di credito per le quali è stato eseguito il pignoramento nella presente procedura espropriativa, **sono successive all'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985.**

Il termine preso in considerazione è quello del 26/11/2003, data di entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 274 del 25/11/2003, che ai sensi del comma 25 art. 32, riapre i termini della L. 47/85.

Il titolo del credito temporalmente più antico, fatto valere nella presente procedura espropriativa, è quello del creditore precedente Unicredit Banca di Roma S.P.A., attualmente FINO 1 Securitisation S.r.l., che riguarda un saldo del rapporto di conto corrente ordinario n. 4224814 (già n. 11808), e un saldo del rapporto di finanziamento n. 1289376, risalente al 17/03/2009. Decreto Ingiuntivo n. 240/2009, emesso in data 20/05/2009 dal Tribunale di Napoli sezione distaccata di Marano, munito di formula esecutiva in data 4/01/2010.

L'esperto quindi, constatato che **non è possibile regolarizzare in alcun modo la posizione**

**dell'immobile** oggetto di causa secondo le citate disposizioni di legge e che **non risultano emesse ordinanze di demolizione dell'immobile**, procede come segue:

- In riferimento al piano secondo, quantifica i costi di demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi che ammontano a circa € 17.965,05, più i costi per competenze professionali, presentazione SCIA, piano di sicurezza e coordinamento, pari a circa € 2.500,00, oltre € 1.258,00 per oneri sanzionatori e diritti di segreteria. Totale € **21.723,05** (costo approssimativo).
- In riferimento al piano terzo, determina il valore d'uso per 5/10 anni (vedi quesito n.12), in quanto trattasi d'immobile totalmente difforme, non sanabile e non risulta emessa ordinanza di demolizione.

Infine l'esperto fa presente di non aver acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica, in quanto non trattasi di terreno bensì di fabbricato; tuttavia dal certificato rilasciato dal responsabile del Settore Assetto del Territorio- Sportello Unico Edilizia del Comune di Giugliano in Campania in data 22/07/2021, registro n. 79392 (allegato n.7- pag. 135), risulta che l'area urbana riportata in Catasto Terreni al foglio 64, p.lla 461, su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti oggetto di pignoramento, ricade in Zona B/2 – Zona di completamento di primo grado, del vigente Piano Regolatore Generale.

#### **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.).

Dalla dichiarazione resa dal genitore dell'esecutato, signor xxxxxxxxxxxxxxxxx, in sede di

sopralluogo del 28/09/2021, gli immobili oggetto di pignoramento, piano secondo e piano terzo, sono occupati dall'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, unitamente al padre xxxxxxxxxxxxxxxx e alla madre xxxxxxxxxxxxxxxx. Le altre unità sarebbero abitate da altri familiari (fratello dell'esecutato), che costituiscono un'unica famiglia anagrafica, così come risulta dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09.06.2021.

**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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, e conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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).

L'esperto, in risposta al suindicato quesito, procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri**



5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici, che non risultano.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie, che relativamente all'immobile pignorato non risultano:
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.), che relativamente all'immobile pignorato risultano:

- **TRASCRIZIONE del 18/01/2019** Reg. Part. **1903** Reg. Gen. **2473**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Napoli Nord, rep. 13924/2018 del 21/12/2018

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Fino 1 Securitisation Srl

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobilie: quota pari a 1/1 dell'immobile in Giugliano in Campania al **foglio 64, p.lla 461, sub. 7** (ex sub. 5 e 6).

Detta trascrizione del verbale di pignoramento immobili, corrisponde alla presente procedura espropriativa n. 9/2019.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie, che relativamente all'immobile pignorato risultano ma non sono regolarizzabili secondo le disposizioni di legge.

- In riferimento al piano secondo, l'esperto ha quantificato i costi di demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi che ammontano a circa € 17.965,05, più i costi per competenze professionali, presentazione SCIA, piano di sicurezza e coordinamento, pari a circa € 2.500,00, oltre € 1.258,00 per oneri sanzionatori e diritti di segreteria.

Totale € **21.723,05** (costo approssimativo), già detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- In riferimento al piano terzo, l'esperto ha determinato il valore d'uso per 5/10 anni (vedi quesito n.12), in quanto trattasi d'immobile totalmente difforme, non sanabile e non risulta emessa ordinanza di demolizione.

- 4) Difformità Catastali, che relativamente all'immobile pignorato risultano.

Il costo di regolarizzazione delle difformità catastali ammonta a circa € 2.000,00 (costo approssimativo), già detratto dal prezzo base d'asta.

**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.

L'esperto ha verificato che l'area urbana al NCT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64 p.lla 461, sulla quale insiste il corpo di fabbrica ospitante l'immobile oggetto di pignoramento, non

risulta censita tra i beni immobili di proprietà dello Stato, in quanto nulla si rileva sia dal certificato rilasciato dal Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania prot. n. 79392 del 22/07/2021 (allegato n.7- pag. 135), sia dalle verifiche svolte alla banca dati dell'Agenzia del Demanio, portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>) – Geolocalizzazione/OpenData, che mette a disposizione del pubblico l'Elenco delle Aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale, aggiornato al 31/12/2020.

**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.

L'esperto dalle indagini svolte presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali di Caserta e Napoli, Ufficio Usi Civici di Napoli e Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, ha verificato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, così come risulta anche dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici di Napoli in data 7/06/2021, prot. 2021.0304448 (allegato n.8- da pag. 164 a 165).

**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.

L'esperto in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento fa presente che non è costituito alcun condominio, in quanto l'intero stabile è abitato dai familiari dell'esecutato xxxxxxxxxxxx che costituiscono una unica famiglia anagrafica, così come risulta dal certificato stato di famiglia rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 09.06.2021.

## 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 (rialutazione/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.

L'esperto fa presente che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da n. 2 unità abitative

autonome (piano secondo e piano terzo), che presentano delle difformità urbanistiche-edilizie non regolarizzabili secondo le disposizioni di legge, così come evidenziato nel quesito n. 6.

Pertanto l'esperto procede come segue:

- per il piano secondo parzialmente difforme, quantifica il valore di mercato dell'appartamento e i costi di demolizione delle opere abusive/ripristino dello stato dei luoghi.
- per il piano terzo totalmente difforme e non sanabile, non essendo stato emesso ordine di demolizione del bene, determina il valore d'uso per 5/10 anni.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### DEL PIANO SECONDO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, l'esperto è pervenuto a un plausibile valore di mercato del bene pignorato adottando due criteri di stima:

- 1 - mediare le valutazioni sintetiche comparative dell'immobile fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Giugliano in Campania;
- 2 - controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta dai dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari.

### 1 - STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

(ATTRAVERSO LE VALUTAZIONI FATTE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA)

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'esperto ha adottato il metodo sintetico comparativo (Market Approach), applicabile per tutti i tipi di immobili a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti.

Trattasi di procedura basata sulla rilevazione dei dati immobiliari: prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili.

Precisamente la valutazione dell'immobile si basa su una comparazione sistematica degli immobili, prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche quali:

• Prezzo	• Livello di piano	• Superficie secondaria (balconi, cantine, box, ecc.)
• Data di compravendita	• Numero di arie	• Impianti
• Data di edificazione	• Numero servizi	• Stato di rifiniture
• Ubicazione	• Superficie principale	• Stato di conservazione



Tanto premesso, l'esperto ha dato inizio alla stima del **valore di mercato** di un **appartamento** al piano secondo di un fabbricato costituito complessivamente da quattro piani fuori terra (p. rialzato, p. primo, p. secondo e p. terzo), oltre il piano cantinato, avente le seguenti caratteristiche:

- edificato tra il 2004-2010;
- ubicato in Giugliano in Campania;
- situato al piano secondo;
- dotato di 4 arie + servizi;
- composto da ingresso-salotto, cucina-pranzo, piccola lavanderia/wc, corridoio, bagno e due camere;
- superficie utile pari a circa 71,31 mq, oltre circa 48,60 mq di balconi;
- superficie commerciale pari a circa 96,00 mq;
- provvisto di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a metano e n. 3 climatizzatori a parete.
- stato di rifiniture buono;
- stato di manutenzione e conservazione buono.

Nella stima sono state considerate anche altre caratteristiche, quali: l'intero stabile è abitato dall'intera famiglia Mallardo (genitori e figli con rispettive famiglie), che costituisce un'unica famiglia anagrafica, il cortile è utilizzato dalla sola unità abitativa al piano rialzato e primo, e l'ascensore collega le diverse unità abitative solo internamente, pertanto non è possibile utilizzare l'ascensore dal vano scala.

Per il **computo della superficie commerciale** è stata considerata:

- il 100% di tutta la superficie calpestabile dell'appartamento, comprensiva del 100% della superficie dei muri interni ed esterni. Le pareti di confine con altre unità immobiliari sono state computate considerando il 50% della superficie.

Il tutto è risultato paria a circa 84,18 mq;

- il 25% di tutta la superficie calpestabile dei balconi:  $48,60 \text{ mq} \times 25\% = 12,15 \text{ mq}$

Pertanto la superficie commerciale totale risulta:

$84,18 \text{ mq} + 12,15 \text{ mq} = 96,33 \text{ mq} \cong \mathbf{96,00 \text{ mq}}$

Successivamente l'esperto ha svolto accurate indagini di mercato presso operatori professionali attivi nel Comune di Giugliano in Campania. Dette Agenzie sono state oggetto di una ricognizione da parte dell'esperto, al fine di ottenere valutazioni quanto più vicine possibile al reale mercato immobiliare della zona.

Per ciascuno degli operatori immobiliari è stata indicata la tecnica di valutazione adoperata e a tutte

le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media, per cui delle 5 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media puramente aritmetica.

Sono emerse valutazioni effettuate a corpo o valutazioni a valore unitario con intervallo compreso tra un minimo e un massimo, in questo caso è stato considerato il valore medio dell'intervallo.

Peraltro quasi tutti gli operatori interpellati hanno dichiarato all'esperto di conoscere la zona e i collegamenti viari, individuando lo stabile ospitante l'appartamento oggetto di pignoramento.

I risultati della valutazione delle 5 Agenzie sono riportati nei seguenti prospetti:

➤ **Nome Agenzia:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Sede:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Valutazione:** € 110.000,00

**Tecnica di Valutazione:** A misura con intervallo compreso tra 1.100,00/1.200,00 €/mq di sup. comm. 96,00 mq, con arrotondamento per difetto (€ 110.400,00).

➤ **Nome Agenzia:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Sede:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Valutazione:** € 115.000,00

**Tecnica di Valutazione:** A misura con intervallo compreso tra 1.100,00/1.300,00 €/mq di sup. comm. 96,00 mq, con arrotondamento per difetto (€ 115.200,00).

➤ **Nome Agenzia:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Sede:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Valutazione:** € 125.000,00

**Tecnica di Valutazione:** : A corpo con intervallo compreso tra € 120.000,00 / € 130.000,00.

➤ **Nome Agenzia:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Sede:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Valutazione:** € 100.000,00

**Tecnica di Valutazione:** : A corpo con intervallo compreso tra € 90.000,00 / € 110.000,00.

➤ **Nome Agenzia:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Sede:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Valutazione:** € 105.000,00

**Tecnica di Valutazione:** : A corpo con intervallo compreso tra € 100.000,00 / € 110.000,00.



Successivamente è stato dedotto il **valore medio** riportato nel prospetto seguente:

N.	AGENZIA IMMOBILIARE	VALUTAZIONE
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 110.000,00
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 115.000,00
3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 125.000,00
4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 100.000,00
5	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	€ 105.000,00
	Totale	€ 555.000,00
	<b>MEDIA</b>	<b>€ 111.000,00</b>

Sviluppati i dati raccolti con gli opportuni accorgimenti, l'esperto è giunto a definire il **valore della piena e intera proprietà dell'appartamento pari a Euro 111.000,00.**

## **2- STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE**

(PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI)

L'esperto stimatore ha ritenuto opportuno, per avere una visione più ampia del mercato locale e "svincolarsi" dai pareri dei soli agenti immobiliari interpellati, effettuare un'ulteriore valutazione del cespite tenendo conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate**, accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

I dati OMI forniscono con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, prendendo in esame i valori unitari medi per abitazioni civili con stato conservativo normale, è emerso che la quotazione immobiliare media nell'intero Comune di Giugliano in Campania è pari a circa 1.200,00 €/m<sup>2</sup>.

In Zona OMI B3, Fascia/Zona: Centrale/Centrale Moderna (zona di ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento), Anno 2020, Semestre 2, le quotazioni immobiliari per abitazioni civili con stato conservativo normale, sono comprese tra 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e 1.600,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto il valore di mercato (Vm) dell'appartamento risulta:

$$V_m = S_c \times V_{\min}$$

V<sub>m</sub> = Valore di mercato al mq (€), S<sub>c</sub> = Superficie Commerciale (mq) e V<sub>min</sub> = Valore Unitario minimo al mq (€/mq)

Sostituendo i valori numerici si ha:

$$V_m = 96,00 \text{ mq} \times € 1.050,00 = € 100.800 \cong € 101.000,00$$

**Il Valore dell'Appartamento è pari a Euro 101.000,00** (centounomila/00).

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

L'esperto stimatore dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile con due criteri di stima, come di seguito riportato:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle 5 Agenzie Immobiliari della zona: **€ 111.000,00**;
- Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari: **€ 101.000,00**.

Esegue la **media aritmetica dei due valori** ottenuti:

$$V_m = (\text{€ } 111.000,00 + \text{€ } 101.000,00) / 2 = \text{€ } 106.000,00$$

**Il Valore finale dell'Appartamento è pari a € 106.000,00**

### CALCOLO DEI COSTI PER LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E MESSA IN PRISTINO DELL'IMMOBILE

Considerando che l'immobile è stato realizzato in difformità del rilasciato **Permesso di Costruire n. 90/2003 del 7/01/2004**, e le opere abusive non sono regolarizzabili secondo le disposizioni di legge, l'esperto stimatore ritiene opportuno determinare il costo per l'eliminazione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato.

Quindi l'esperto nel prospetto seguente quantifica, sempre per approssimazione, il costo delle opere di demolizione e ripristino, applicando i costi unitari come da prezzo dei lavori pubblici e privati della Regione Campania anno di riferimento 2021:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 P.01.010.010 .b 17/07/2021	Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a 2.00 m con sostegni in paletti di legno o tubi da ponteggio. Completa delle necessarie controventature, segnalazioni ... diurne e notturne, tabelle segnaletiche compreso lo smontaggio a fine lavoro. Rete metallica zincata su paletti di legno Per recinzione cantiere		40,00		2,000	80,00		
	SOMMANO mq					80,00	18,97	1'517,60
2 P.01.050.030 .a 17/07/2021	Box bagno - Montaggio e nolo per il 1° mese Box bagno, costituito da struttura in materiale plastico autoestinguente, pavimenti in lastre in pvc, porta esterna in materiale plastico ... ica e comando di lavaggio ed espulsione a leva. Montaggio e nolo per il 1° mese Da minimo cm 100 x 100 con vaso a sedere Per organizzazione cantiere					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	112,96	112,96
3 P.03.010.035 .a 17/07/2021	Ponteggio completo, fornito e posto in opera, con mantovane, basette supporti agganci, tavolato, fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di tubi e giunti e/o manicotti spinottati. Per il 1° mese o frazione Per intero fabbricato Per intero fabbricato	2,00	13,50 10,50	10,300 10,300		278,10 108,15		
	SOMMANO mq					386,25	25,26	9'756,68
4 R.02.060.055 .a.CAM 17/07/2021	Demolizione di soglie, stipiti o ornici in marmo o pietra naturale, per uno spessore massimo di 4 cm ed una larghezza non superiore a 30 cm, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico. Senza recupero di materiale Per i muretti balconi		16,00	0,220		3,52		
	SOMMANO ml					3,52	5,67	19,96
5 U.07.030.040 .a 17/07/2021	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, a quals ... accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 5 Km. Ringhiere, inferriate e simili. Per balconi	18,00	3,00		1,000	54,00		
	SOMMANO kg					54,00	1,29	69,66
6 A.02.000.010 .a 17/07/2021	Demolizione per fasi di tramezzi eseguita con ogni cautela con punta di ferro e mazzuolo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la demolizione di intonaci e r ... iuta e finita Tramezzi ad una testa in mattoni pieni antichi, eseguita a settori o in breccia su manufatti retti o curvi Per muretti balconi	16,00			1,000	16,00		
	SOMMANO mq					16,00	37,56	600,96
7 N.P.06 17/07/2021	Demolizione di muratura di laterizi forati dello spessore fino a c. 30, compreso ogni onere e magistero. Per tompani Per tompani		3,80 2,30	0,300 0,300	2,700 2,700	3,08 1,86		
	SOMMANO mq					4,94	50,00	247,00
A RIPIORTARE								
								12'324,82

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							12'324,82
8 N.P. 05 17/07/2021	Taglio a sezione obbligata di solaio in latero cemento. Per solaio balcone Per solaio balcone		1,50 4,50 4,50 1,00	3,000 1,500 1,500		4,50 6,75 6,75 1,50		
	SOMMANO mq					19,50	35,00	682,50
9 R.02.060.040 .CAM 17/07/2021	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla. Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica. Per solaio balcone					19,50		
	SOMMANO mq					19,50	8,50	165,75
10 R.02.060.022 .a.CAM 17/07/2021	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza. Compresi l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m. Non armati di altezza fino a 10 cm Per solaio balcone					19,50		
	SOMMANO mq					19,50	14,55	283,73
11 T.01.020.010 .a 17/07/2021	Trasporto di materiale proveniente da lavori di demolizione con autocarro Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone ... o, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km Vedi voci n. 4;6;7;8;9;10;12					10,21		
	SOMMANO mq					10,21	41,07	419,32
12 A.02.060.600 .a 17/07/2021	Demolizione di controsoffitti in cannucciato o listelli in legno ed intonaco (malta paglia) da eseguirsi a qualsiasi altezza e con ogni cautela compreso smuratura e disancoraggio d ... di mt 50, carico e trasporto delle macerie alle pubbliche discariche, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito Per l'area da ripristinare					15,00		
	SOMMANO mq					15,00	25,93	388,95
13 T.01.030.020 .a 17/07/2021	Scariolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni e rimozioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi entro 50 m. Vedi voce 11					10,21		
	SOMMANO mq					10,21	45,21	461,59
14 N.P. 02 17/07/2021	Oneri per lo smaltimento rifiuti edili cat. 6 - Movimentazioni smaltimenti. Vedi voce n. 13					10,21		
	SOMMANO m3					10,21	45,00	459,45
15 E.08.090.030 .a.CAM 17/07/2021	Murature a cassa vuota in laterizio alleggerito Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con intonaco interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40 Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 8 Per chiusura appartamento Per chiusura appartamento		1,10 3,20	2,700 2,700		2,97 8,64		
	SOMMANO m3					11,61		15'186,11
	A RIPIORTARE					11,61		15'186,11

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					11,61		15'186,11
	A detrarre		-1,00		2,400	-2,40		
	A detrarre		-1,00		2,400	-2,40		
	Sommano positivi mq					11,61		
	Sommano negativi mq					-4,80		
	SOMMANO mq					6,81	51,75	352,42
16 E.16.020.030 .a.CAM 17/07/2021	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinit ... nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta comune di calce e sabbia Per muri costruiti perimetrali, vuoto per pieno. Per muri costruiti perimetrali, vuoto per pieno.	2,00 2,00	3,20 1,10	2,700 2,700		17,28 5,94		
	SOMMANO mq					23,22	24,91	578,41
17 N.P. 07 17/07/2021	Posa in opera di infisso esterno, di dimensioni fino a metro quadrato 3,00 di qualsiasi forma e materiale, compreso ogni onere e magistero. Per infissi esterni					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	150,00	300,00
18 E.18.080.040 .b 17/07/2021	Infisso in alluminio anodizzato a taglio termico per finestre o portefinestre ad una o più ante apribili a vasistas Infisso in alluminio anodizzato a taglio termico per finestre o ... vista dalla normativa vigente, in base alla zona climatica. Minimo contabilizzabile m² 1,50. Per superfici da 2,5 a 5 mq Per nuova apertura ricacciata su tompagnatura a costruirsi			1,000	2,400	2,40		
	SOMMANO mq					2,40	268,72	644,93
19 N.P. 08 17/07/2021	Rimozione di infissi in alluminio in genere. Per la porzione di appartamento da ripristinare					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	50,00	150,00
20 E.16.020.030 .f 17/07/2021	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinit ... nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Compenso aggiuntivo per esecuzione su pareti esterne Vedi voce n. 16					23,22		
	SOMMANO mq					23,22	2,83	65,71
21 E.21.020.055 .h.CAM 17/07/2021	Tinteggiature ecobiocompatibili Tinteggiatura per esterni con pittura traspirante, a base di silicato di potassio stabilizzato, naturale, atossica, antimuffa ed anticondensa, certi ... o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante. Per intera parte ripristinata Per intera parte ripristinata A detrarre A detrarre	2,00 2,00 2,00		3,200 1,100 -1,000 -1,000	2,700 2,700 2,400 2,400	17,28 5,94 -2,40 -4,80		
	Sommano positivi mq					23,22		
	Sommano negativi mq					-7,20		
	SOMMANO mq					16,02	13,49	216,11
	A RIPIPORTARE							17'493,69





## Costo totale di Demolizione e Ripristino € 17.965,05

Al suddetto costo delle opere di demolizione e ripristino vanno aggiunti i costi per competenze professionali, presentazione SCIA per demolizione e nuova distribuzione degli spazi interni, piano di sicurezza e coordinamento, pari a circa € 2.500,00, oltre € 1.000,00 per oneri sanzionatori e € 258,00 per diritti di segreteria.

Dopodiché l'esperto procede a detrarre dal valore finale dell'immobile, le varie spese o costi, quali:

- costo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, che ammonta a circa €17.965,05;
- spese di regolarizzazione urbanistica che ammontano a circa € 3.758,00 (€ 2.500,00 + € 1.258,00);
- spese di regolarizzazione catastale che ammontano a circa € 2.000,00;
- spese per l'adeguamento dell'impianto elettrico a leggi specifiche di settore, che ammontano a circa € 500,00;
- spese per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica pari a circa € 300,00.

Il totale complessivo di tali spese è pari a :

$$€ 17.965,05 + € 3.758,00 + € 2.000,00 + € 500,00 + € 300,00 = € 24.523,05 \cong € 25.000,00$$

Pertanto si ha:

$$€ 106.000,00 - € 25.000,00 = \mathbf{€ 81.000,00}$$

dicasi euro ottantunomila/00.

**€ 81.000,00**



**VALORE FINALE DECURTATO**  
**DEL PIANO SECONDO**

L'esperto, in linea generale e su un piano meramente indicativo, propone un **prezzo base d'asta** dell'immobile, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, applicando una riduzione del 10% del valore di mercato, al fine di rendere più appetibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione.

Pertanto il **prezzo base di asta** risulta:

$$€ 81.000,00 - 10\% = € 70.900,00 \cong \mathbf{€ 71.000,00}$$

dicasi euro settantunomila/00.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL PIANO TERZO

L'esperto determina il valore d'uso del bene, in quanto trattasi di appartamento realizzato in totale difformità del rilasciato Permesso a Costruire n. 90/2003 del 7/01/2004, in alcun modo sanabile secondo le disposizioni di legge e non risultano emesse ordinanze di demolizione.

Per il **computo della superficie commerciale** è stata considerata:

- il 100% di tutta la superficie calpestabile dell'appartamento, comprensiva del 100% della superficie dei muri interni ed esterni. Le pareti di confine con altre unità immobiliari sono state computate considerando il 50% della superficie.

Il tutto è risultato paria a circa 82,31 mq;

- il 25% di tutta la superficie calpestabile dei balconi:  $53,00 \text{ mq} \times 25\% = 13,25 \text{ mq}$

Pertanto la **superficie commerciale totale** risulta:

$82,31 \text{ mq} + 13,25 \text{ mq} = 95,56 \text{ mq} \cong \mathbf{96,00 \text{ mq}}$

## DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

Il valore d'uso può essere definito come il costo necessario per fruire dell'immobile, per cui la determinazione è stata effettuata considerando un probabile canone di fitto.

Le indagini di mercato sono state condotte presso le principali agenzie immobiliari operanti nel Comune di Giugliano in Campania, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche alla luce dell'andamento del mercato immobiliare della zona per la tipologia edilizia in questione.

**Appartamento** al piano terzo di un fabbricato costituito complessivamente da quattro piani fuori terra (p., rialzato, p. primo, p. secondo e p. terzo), oltre il piano cantinato, avente le seguenti caratteristiche:

- edificato tra il 2004-2010;
- ubicato in Giugliano in Campania;
- situato al piano terzo;
- solaio di copertura in legno lamellare a falde inclinate;
- dotato di 4 arie + servizi;
- composto da ingresso-salotto, cucina-pranzo, corridoio, bagno e camera;
- superficie utile pari a circa 70,21 mq, oltre circa 53,00 mq di balconi;
- superficie commerciale pari a circa 96,00 mq;
- provvisto di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a metano e n. 2 climatizzatori a parete.
- stato di rifiniture buono;





**CONCLUSIONE**

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

Li 16/10/2021

Esperto Stimatore  
Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

