

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 185/2024

ruolo generale esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ITACA SPV s.r.l.
c o n t r o
XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
QUESITI	4
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
QUESITO N. 2: ELENCCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	5
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	6
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	7
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	8
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	9
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	9
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	10
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	10
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	10
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	11
QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	11
RISPOSTA AI QUESITI	11
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	11
QUESITO N.2: ELENCCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	14
<i>caratteristiche ubicazionali</i>	14
<i>caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive</i>	16
<i>calcolo della superficie commerciale</i>	26
<i>criteri di misurazione delle superfici</i>	27
<i>superfici omogeneizzate</i>	27
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	29
<i>identificazione e storia catastale dei beni pignorati</i>	29
<i>storia catastale del terreno</i>	33
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	35
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	36
<i>analisi diffonita' riscontrate</i>	39
<i>possibile regolarizzazione delle diffonita'</i>	42
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	43
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	44
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	46
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	46
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	46
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	47
11.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA.....	47
11.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	51
11.3 - STIMA DEL BENE.....	51
11.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA.....	52

ASTE GIUDIZIARIE® 	11.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO.....	53
ASTE GIUDIZIARIE® 	QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	54
ASTE GIUDIZIARIE® 	QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	54
ASTE GIUDIZIARIE® 	QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	55



Il sottoscritto **Fabio Russo architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada (CE) alla via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 185/2024 – ITACA SPV S.r.l. contro xxxx**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 06.03.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 04.04.2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E., secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **31 marzo 2025**, con il Custode Giudiziario avv. Teresa MAGGIO, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione alla debitrice esecutata, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Vicinale Masseria Vecchia n. 108, lettera 32 (108.32). In tale occasione, all'interno dell'unità immobiliare staggita e oggetto di stima, distinta con il sub. 2, si rinveniva la presenza della sig.ra **xxx**, il xxx, c.f.: xxxxx, occupante di fatto dell'unità abitativa unitamente alla figlia e al nipote, la quale ha consentito l'accesso all'interno del bene staggito senza alcuna opposizione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di

Publicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

QUESITI

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la 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 pp_rtu_a i_dica_i_e grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

QUESITO n. 5: 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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo

quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo

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

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la **pendenza di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la **pendenza di procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti positivi 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) Difficoltà 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) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 9: 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 **oggetto 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 **oggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della

Regione Campania).

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

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

QUESITO n.14: 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:

RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16.04.2024 alla sig.ra xxxxxxxxxxxx A), oggetto della procedura è la (...) quota 1/1 del diritto di proprietà (...) (...) sull'unità immobiliare sita nel comune di Giugliano in Campania (Na), alla via S. Nullo n. 14/bis e precisamente: appartamento posto al piano terra, composto di due vani ed accessori ed annessa corte di esclusiva pertinenza; confinante con la strada di accesso e con gli immobili identificati in catasto con i sub. 1 e 3; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na), al **foglio 81, particella 984, sub. 2**, Via S. Nullo n. 14/bis, paino T, cat. A/7, classe 1, vani 4, (...).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla debitrice esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 20.05.2024 nn.25209/19834), da allora rimasti invariati.

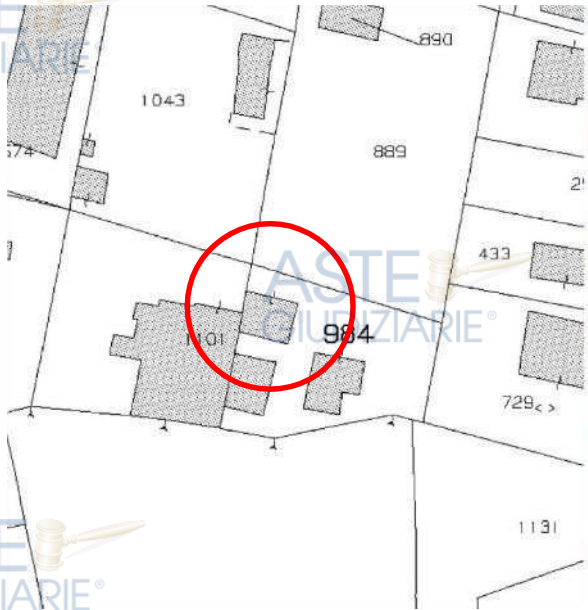
DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio approfondito nel successivo *quesito n. 3*, lo stato dei luoghi rilevato non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale acquisita agli atti. Le uniche differenze/difformità rinvenute hanno interessato lo spostamento di due vani porta di accesso al bagno e alla cucina.

Dal confronto e la successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita, è stato possibile determinare con precisione l'esatta ubicazione del bene oggetto di stima, consentendo di identificare in modo chiaro e inequivocabile la posizione del medesimo all'interno del contesto territoriale di riferimento:

ASTE
GIUDIZIARIE

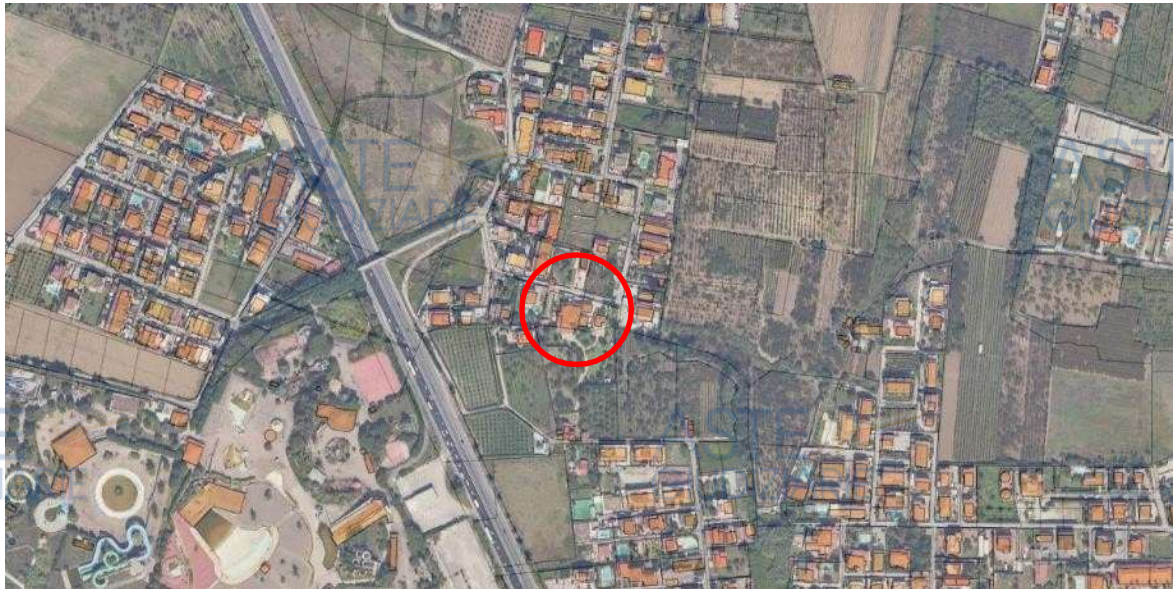
ASTE
GIUDIZIARIE



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data © Google

All'esito dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della sua consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

diritto di piena ed intera proprietà dell'abitazione in villino ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Vicinale Masseria Vecchia n. 108.32 e distinta al N.C.E.U. del detto Comune, al *Foglio 81, Particella 984, Sub 2, Categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani*; composta da ingresso/cucina, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a due annesse zone di corte di esclusiva pertinenza (a nord e a sud dell'u.i.).

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di una **abitazione in villino** con spazio esterno esclusivo ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), all'attuale via Vicinale Masseria Vecchia n. 108, lettera 32 (già via S. Nullo n. 14/bis).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella località Licola, nel Comune di Giugliano in Campania (NA), un'area che fa parte della città metropolitana di Napoli, situata al confine tra i comuni di Giugliano in Campania e Pozzuoli. E esso dista circa tredici chilometri (13 km) dal centro di Giugliano in Campania e circa quattro chilometri (4 km) dalla località Lido di Licola.

Il contesto territoriale che circonda l'immobile è prevalentemente residenziale e agricolo, caratterizzato dalla presenza di edifici civili di modeste dimensioni, generalmente a uno o due piani fuori terra, destinati sia a unità abitative monofamiliari che plurifamiliari. Tali edifici risalgono a diverse epoche costruttive, tra cui alcuni di più recente realizzazione. La zona si distingue per un basso indice di densità abitativa e per la presenza di ampie aree verdi e terreni agricoli, conferendo un carattere semi-rurale all'intero contesto.

Nelle immediate vicinanze del bene non si trovano attività commerciali o servizi pubblici, sebbene tali strutture siano facilmente reperibili nelle zone limitrofe, in particolare lungo via San Nullo, dove sono situati numerosi esercizi commerciali e attività di vario genere. Tali servizi risultano facilmente accessibili in breve tempo, principalmente tramite mezzo motorizzato, assicurando così una buona fruibilità per i residenti.

L'immobile risulta inoltre situato a circa tre chilometri (3.000 m) dalla principale via di collegamento, via San Nullo, la quale permette un agevole accesso alla S.S. 7 quater (via Domitiana), una delle principali arterie stradali della zona, che collega l'area con altre località della città metropolitana di Napoli e agevola i collegamenti con il resto della provincia.

Infine, a breve distanza si trovano i comuni di Qualiano (NA) e Quarto (NA), distanti rispettivamente circa otto chilometri (8 km) e sette chilometri (7 km) in linea d'aria, conferendo così all'area un'ottima integrazione nel sistema infrastrutturale della zona:



_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth ®)

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un unico corpo di fabbrica con pianta rettangolare, che si sviluppa su un unico livello fuori terra. L'edificio è composto da vari ambienti, attualmente adibiti a civile abitazione, e presenta una disposizione funzionale e ben definita.

Sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate (seppur esclusivamente tramite osservazione visiva), si può ragionevolmente supporre che la costruzione risalgga agli inizi degli anni duemila. Tale periodo, infatti, è contraddistinto dall'utilizzo di tecniche edilizie moderne, che si avvalgono di soluzioni strutturali innovative come l'uso del calcestruzzo armato. L'edificio si inserisce, pertanto, in un contesto storico caratterizzato dall'adozione di materiali e metodi di costruzione che hanno segnato un'evoluzione significativa rispetto alle pratiche tradizionali.

Il fabbricato è ubicato in posizione interna rispetto alla sede stradale di via Vicina Masseria Vecchia, e risulta accessibile superando il cancello pedonale e carrabile che prospetta direttamente sulla via. Una volta oltrepassato l'ingresso, l'unità immobiliare è la prima villetta sulla destra di chi accede al cortile comune, facente parte della corte denominata sub. 1 – B.C.N.C.

Per quanto rilevabile visivamente, la costruzione appare realizzata con una struttura portante in calcestruzzo armato e conclusa da una copertura dell'edificio, di tipo a falde inclinate, composta da travi e tavolato in legno, che sorreggono un rivestimento di tegole portoghesi. Le murature di tamponamento, sia quelle perimetrali esterne sia le divisorie interne, sono realizzate con mattoni forati (tra argilla e cemento). Tali murature sono rifinite con intonaco di tipo civile, trattato con tinteggiatura, che conferisce all'edificio una finitura uniforme e una buona resistenza alle condizioni atmosferiche esterne.

Al momento dell'accesso all'immobile, le facciate e, in generale, l'intero corpo di fabbrica si presentavano in buone condizioni di manutenzione, senza evidenti segni di degrado o danneggiamenti. Non sono stati riscontrati, infatti, segni di criticità tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria. L'edificio, al momento della valutazione, necessita esclusivamente di manutenzione ordinaria, che riguarda interventi minori di cura e conservazione, come meglio documentato dal rilievo fotografico effettuato durante l'accesso all'immobile. Tali immagini evidenziano lo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stato di conservazione e la qualità della struttura, offrendo una panoramica completa dello stato attuale dell'unità immobiliare (cfr. Allegato 13):



_immagini esterne – da via Vicinale Masseria Vecchia



_immagini esterne – da cortile interno sub. 1 – B.C.N.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

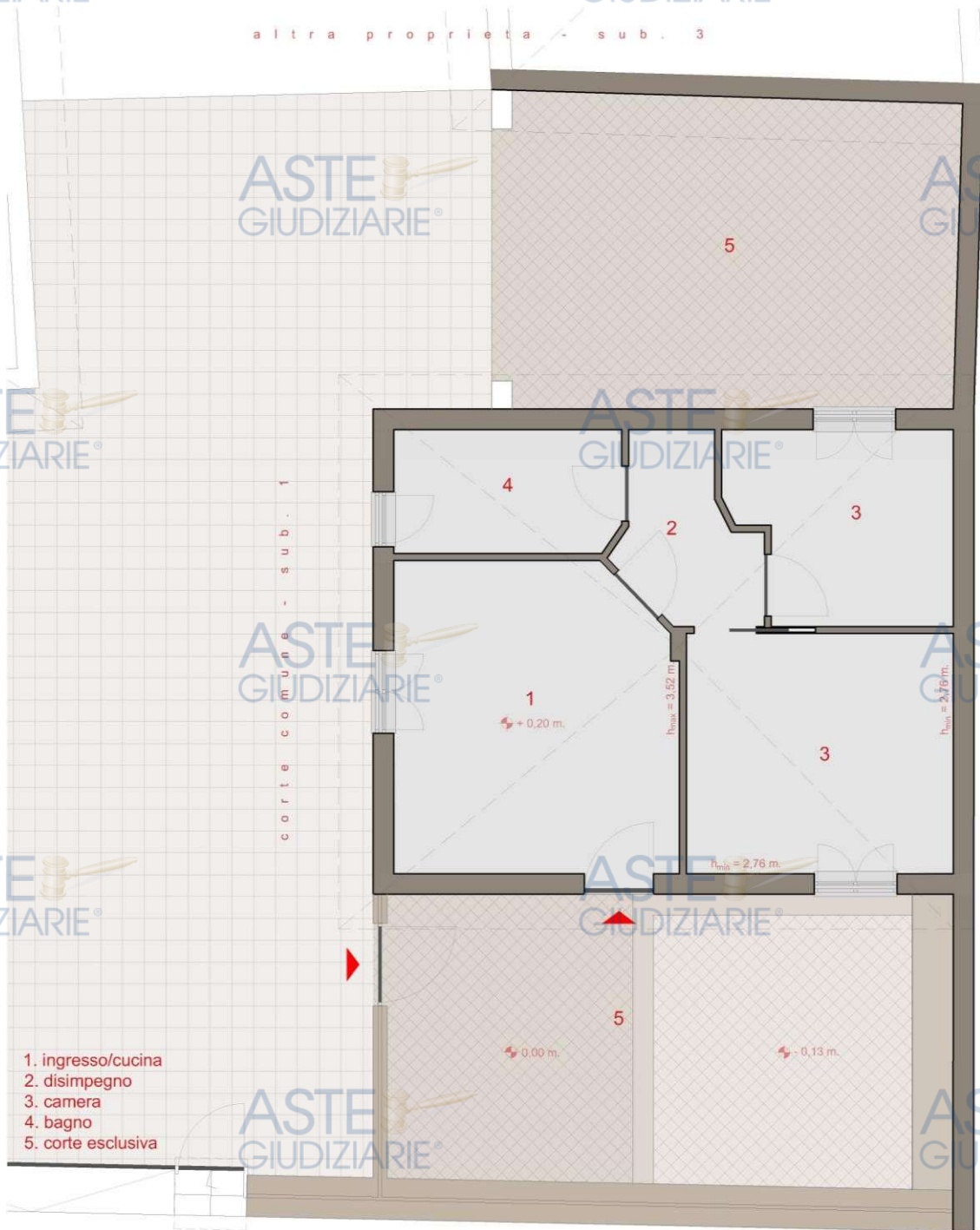
ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ingresso all'unità immobiliare avviene oltrepassando il cortile comune, identificato come sub. 1 – B.C.N.C., e il cancello carrabile che dà accesso allo spazio esterno esclusivo dell'unità stessa. Tale ingresso si trova alla destra di chi accede al cortile, immediatamente visibile non appena superato il cancello.

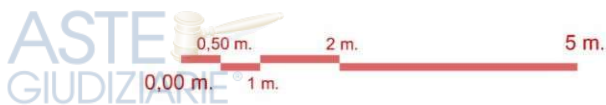
Una volta all'interno del bene, l'unità immobiliare si presenta suddivisa in vari ambienti, tra cui un **ingresso che funge anche da cucina**, un **disimpegno**, **due camere** e un **bagno**. Oltre agli spazi interni, l'immobile dispone di una **corte esterna esclusiva** che si sviluppa sui lati nord e sud. Il cortile a sud, al momento della valutazione, è adibito a spazio di sosta per veicoli, mentre la corte comune (sub. 1) collega esternamente l'unità immobiliare agli altri ambienti circostanti, favorendo un accesso condiviso e una circolazione funzionale tra le diverse proprietà.

La superficie utile interna complessiva è di $\sim 50 \text{ m}^2$ ($50,63 \text{ m}^2$), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, massima di $\sim 3,52 \text{ ml}$. e minima di $2,76$; la corte esclusiva, invece, ha una superficie complessiva di $\sim 63 \text{ m}^2$ ($62,81 \text{ m}^2$), suddivisa tra due cortili: quello a nord, che misura circa $32,33 \text{ m}^2$, e quello a sud, che copre un'area di $30,48 \text{ m}^2$. Entrambe le aree esterne sono ben definite e riservate, con una separazione funzionale e un utilizzo pratico distinto; il tutto come meglio illustrato nel grafico allegato e rappresentato successivamente (cfr. Allegato 12 – grafico 01):





- 1. ingresso/cucina
- 2. disimpegno
- 3. camera
- 4. bagno
- 5. corte esclusiva



__planimetria stato di fatto rilevato



All'interno dell'immobile, la pavimentazione si presenta omogenea in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione della zona servizi (bagno). La pavimentazione principale è costituita da piastrelle quadrate in gres, di colore chiaro con venature in contrasto e posate in opera a quarantacinque gradi (45°), in continuità tra i vari ambienti. Il bagno presenta invece una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore giallino, posate in opera maniera regolare. Le stesse, in formato e dimensioni simili ma, anche, con tonalità differenti, sono utilizzate per il rivestimento delle pareti del vano, non per tutta l'altezza del vano. La parte bassa del rivestimento, è realizzato in continuità con quelle usate per la pavimentazione, mentre per la parte alta, con a divisione una greca decorativa centrale, vi sono piastrelle di colore bianco, poste in opera a 45° con greca decorativa in chiusura. Anche la cucina è dotata di rivestimenti ceramici: in particolare, la parete retrostante il lavello e la zona cottura sono rifinite con piastrelle quadrate disposte regolarmente, talune con elemento decorativo centrale.

Le restanti pareti verticali interne risultano intonacate e tinteggiate con pitture classiche in varie tonalità.

Le porte interne sono del tipo a battente e scorrevole interna, realizzate in legno tamburato con impiallacciatura in essenza lignea e dotate di una parte vetrata decorativa.

Gli infissi esterni sono in p.v.c. di colore bianco, con vetro camera, e sono corredati da veneziane a battenti in ferro, con lamelle fisse, che svolgono la funzione di oscuramento e protezione.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e, sebbene funzionanti, si presentano datati dal punto di vista tecnologico. L'immobile è privo di un impianto di riscaldamento; è visibile un presunto impianto di riscaldamento/raffrescamento canalizzato, con griglia di ventilazione nei singoli vani; non funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico verticale posto nel bagno, mentre la cucina è alimentata tramite bombole a gas GPL. Per l'utenza idrica, la debitrice ha dichiarato all'accesso, che la stessa consiste in un serbatoio d'acqua per tutte le unità, e ricompreso nello spazio comune.

Tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente documentato tramite un rilievo fotografico dettagliato che segue in allegato. Tale rilievo fotografico consente di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene in oggetto, offrendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale. Si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 13):



_ingresso e cucina

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



_ingresso e cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



_camera secondaria

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_dettagli

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



[_dettagli](#)

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare, per quanto rilevabile mediante ispezione visiva diretta e come risulta dal relativo rilievo fotografico allegato, lo stato di manutenzione e conservazione generale degli ambienti interni può essere complessivamente definito buono. Gli ambienti ispezionati – comprensivi di vani principali e accessori – si presentano in condizioni decorose, prive di evidenti segni di degrado strutturale o finiture compromesse. Non sono stati rilevati, infatti, fenomeni significativi o altre criticità tali da rendere necessari interventi manutentivi urgenti.

Inoltre, con riferimento all'unità abitativa oggetto di stima e come sopra meglio identificata, si evidenzia che **non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Tale circostanza è stata confermata anche dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, la quale, in riscontro a specifica istanza presentata a mezzo posta elettronica certificata (PEC) in data 27.08.2025, ha attestato la **mancata presentazione del suddetto documento** (cfr. Allegati 06f).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiati è riportato nella seguente tabella:

abitazione in villino						
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}		
<i>piano primo</i>						
ingresso/cucina	18,15	mq	1	18,15	mq	
disimpegno	4,52	mq	1	4,52	mq	
camera 1	13,54	mq	1	13,54	mq	
camera 2	8,53	mq	1	8,53	mq	
bagno	5,89	mq	1	5,89	mq	
superficie netta interna		50,63	mq		50,63	mq
muratura interna	1,79	mq	1	1,79	mq	
muratura esterna	15,2	mq	1	15,20	mq	
TOTALE - A1				67,62	mq	
superfici omogeneizzate						
corte esclusiva	62,81	mq	-	-	-	
	<i>al 10% fino a 50,63 mq</i>	50,63	mq	0,1	5,06	mq
	<i>eccedenza al 2%</i>	12,18	mq	0,02	0,24	mq
TOTALE - A2				5,31	mq	
TOTALE (A1 + A2)				72,93	mq	
TOTALE ARROTONDATO				73	mq	

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

quesito 3

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite la visura storica per immobile relativa al bene staggito con la planimetria correlata, nonché le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione in villino**

Foglio 81, Particella 984, Sub 2, Categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani

Indirizzo: via San Nullo n.14/bis, piano T

Confinante: a **nord** con via Vicinale Masseria Vecchia, a **sud** con altra u.i.u. – sub. 3, a **est** con cortile comune sub. 1 – B.C.N.C. e a **ovest** con altra proprietà – p.lla 1101;

in ditta alla sig.ra:

XXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà per 1/1

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore della debitrice esecutata (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 20.05.2024 ai nn.25209/19834) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

L'unità è così distinta dalla sua **COSTITUZIONE** del 04.04.2006, pratica n. NA0196633, in atti dal 04.04.2006, registr. n. 2502.1/2006 (cfr. Allegati 02).

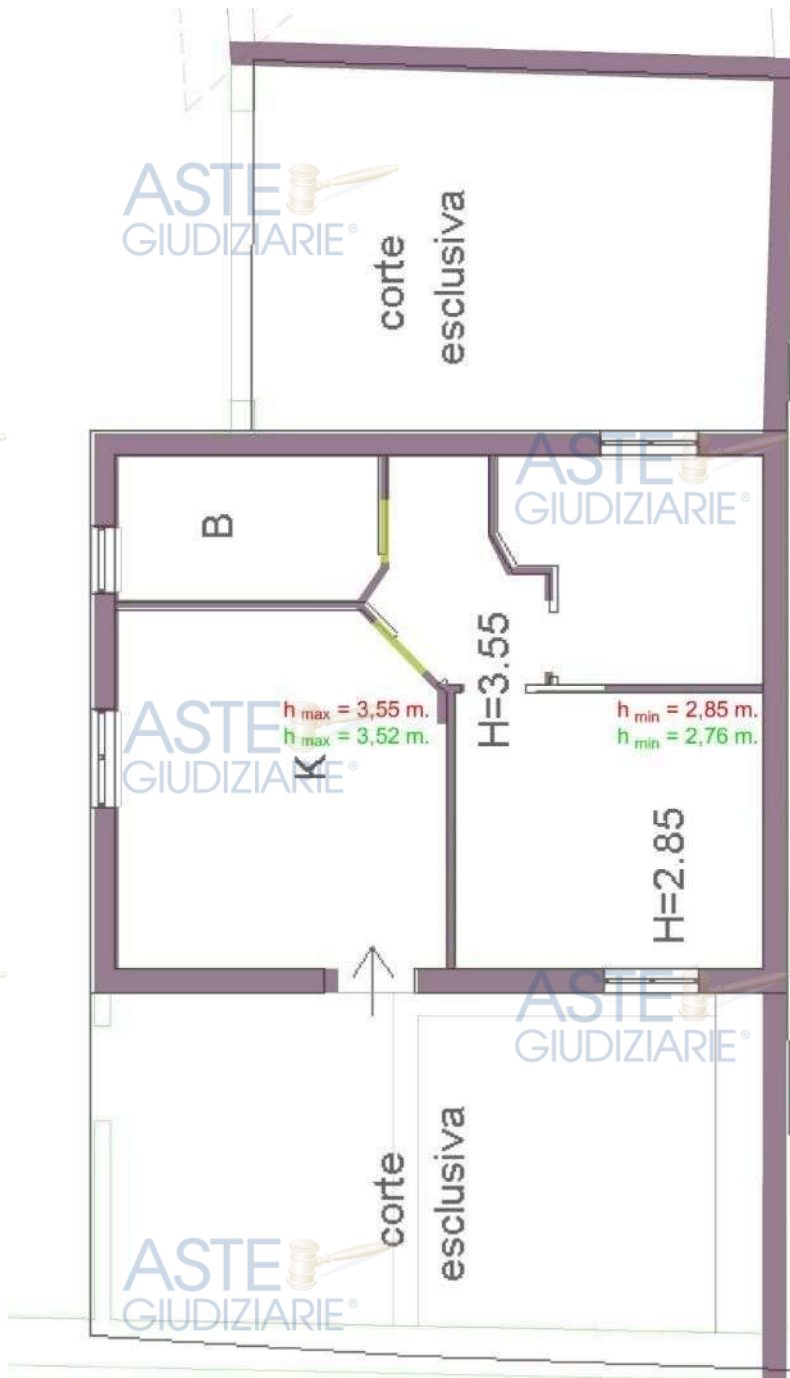
Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale rinvenuta relativa all'unità immobiliare oggetto di stima, sono

emerge alcune differenze, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**; in particolare, si evidenziano:

- *lo spostamento di alcune aperture interne (vani porta);*
- *la differente altezza interna rilevata (pari a ml 3,52 contro i ml 3,55 indicati per quella massima e ml 2,76 contro i ml 2,85 indicati per quella minima).*

Tutte le suddette difformità risultano documentate e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito rappresentata (cfr. Allegato 12 - grafico 02):





LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- QUOTA RILEVATA
- QUOTA INDICATA

_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta

Alla luce delle differenze riscontrate, si rende necessario procedere con l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento della pratica è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00), comprendente, altresì**, dell'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

Senza pretesa di esaustività o valenza certificata, e quindi in via puramente illustrativa, si evidenzia che le suddette differenze - difformità, in quanto non incidenti sull'individuazione dell'unità immobiliare né sul numero complessivo dei vani, ecc., **potrebbero** rientrare nei casi di non rilevanza catastale, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera a) del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28³, nonché secondo quanto chiarito dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010⁴ e n. 3/2006⁵. Inoltre, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010⁶ (convertito con modificazioni dalla L. 122/2010), la conformità catastale è da ritenersi rispettata qualora la rappresentazione grafica non si discosti in modo sostanziale dalla reale configurazione dell'immobile, purché l'identificazione catastale e la consistenza siano correttamente attribuite. Resta inteso che ogni valutazione definitiva sulla regolarità o meno delle difformità rilevate dovrà essere effettuata dall'ente competente, previo deposito della documentazione tecnica

³³ Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale. (Pubblicato in G.U. n. 45 del 24 febbraio 1998)

⁴ Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n.78 – articolo 19, comma 14 – Prime indicazioni;

⁵ Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni DOCFa.

⁶ Decreto-legge del 31/05/2010 n. 78 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica. - Pubblicato in G.U. n. 125 del 31/05/2010 - supplemento ordinario - Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

necessaria, inclusi eventuali aggiornamenti planimetrici, dichiarazioni di variazione e, ove occorra, attestazioni di conformità urbanistico-catastale.

Inoltre, si rileva la necessità di procedere con l'aggiornamento dei dati toponomastici, al fine di uniformare l'indirizzo dell'unità immobiliare registrato nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) all'attuale denominazione ufficiale della viabilità. I riferimenti toponomastici attualmente presenti risultano infatti non più corrispondenti a quelli effettivamente attribuiti all'identificativo catastale. La sola variazione della toponomastica (intesa come modifica dell'odonomo e del numero civico) va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center* dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero lotto edificato, comprensivo del bene oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 81, particella 984, con qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 08 e centiare 50 (850 m²)**. La suddetta identificazione catastale è derivante, a seguito della **VARIAZIONE** del 20.11.2003, pratica n. 833275, in atti dal 20.11.2003, registr. n.5723.1/2003, dalle p.lle **11 e 444**.

La p.lla **444** (soppressa) deriva, a seguito dei **FRAZIONAMENTI** del 09.09.1986, in atti dal 31.01.1996, registr. n. 6602.F03/1986, del 19.01.1977, in atti dal 01.10.1980, registr. n. 24379 e del 30.11.1976, in atti dal 01.10.1980, registr. n. 24079, dalla maggiore consistenza della p.lla **14** di are 32 e centiare 00 (3.200 m²); così distinta dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 in ditta ai sig.ri **xxxxxxx** – quale usufruttuario parziale - e **xxxxxx** – proprietà (cfr. *Allegato 03*).

La p.lla **11** (soppressa) deriva, invece, a seguito dei **FRAZIONAMENTI** del 04.09.1991, registr. n. 7499.F01/1984, del 08.11.1984, in atti dal 22.03.1994, registr. n. 6602.F02/1986, del 27.09.1984, in atti dal 09.07.1992, registr. n. 8475.F17/1986, del 19.03.1982, in atti dal 22.03.1994, registr. n. 128.1/1982, del 19.01.1977, in atti dal 01.10.1980, registr. n. 24379 e del 30.11.1976, in atti dal 01.10.1980, registr. n. 24079, dalla maggiore consistenza della p.lla **11** di ha 03 are

13 e centiare 71 (31.371 m²); così distinta dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 in ditta ai sig.ri xxxxxxxxxxxx – quale usufruttuario parziale - e xxxxxx – proprietà (cfr. Allegato 03).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 984 rientra nella consistenza originaria delle particelle 11, 14 e 18, e così come di seguito rappresentata (cfr. Allegati 03):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni in blu - E.D.M. attuale in verde – attuale p.lla 984

----- p.lla catastale impianto 11 ----- p.lla catastale impianto 22 ----- p.lla catastale impianto 18

sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 20.05.2024 nn.25209/19834) sono stati individuati i seguenti titoli; alla debitrice eseguita sig.ra xxxxx il bene oggetto di procedimento è pervenuto in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Antonella MANNO del **23.04.2008**, rep. n. 10176 e raccolta n. 2226, registrato a Napoli 3 (NA) il 28.04.2008 al n. 7610-1T e trascritto il **29.04.2008** ai nn. 21744/13713, con cui la sig.ra xxxxxx) **acquisisce** dai sig.ri xxxxxxxxx e xxxxxxxxx

(...) *la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via San Nullo n.14/Bis e, precisamente: appartamento al piano terra, composto di due vani ed accessori ed annesse zone di corte di esclusiva pertinenza, confinante con la strada di accesso e con gli immobili identificati in catasto con i sub 1 e 3; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: foglio 81, p.lla 984, sub 2, Via San Nullo n. 14/Bis, piano T, categ. A/7, classe 1, vani 4, (...) (cfr. Allegato 05a);*

ai sig.ri xxxxxxxxx, i terreni su cui successivamente è stato edificato il bene oggetto di stima sono pervenuti in virtù di:

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Costantino PRATTICO del **16.06.1997**, rep. n. 36128 e raccolta n. 11152, registrato a Napoli (NA) il 27.06.1997 al n. 11393 e trascritto l'**08.07.1997** ai nn. 22026/17058, con cui i sig.ri xxxxxxxxx , xxxxxxxxx in comune e pro indiviso tra loro, **acquisiscono** dai sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxxx (...) *la piena proprietà del seguente immobile sito in Giugliano in Campania, località "Zaccaria o Masseria Pagliarone", con accesso dalla*

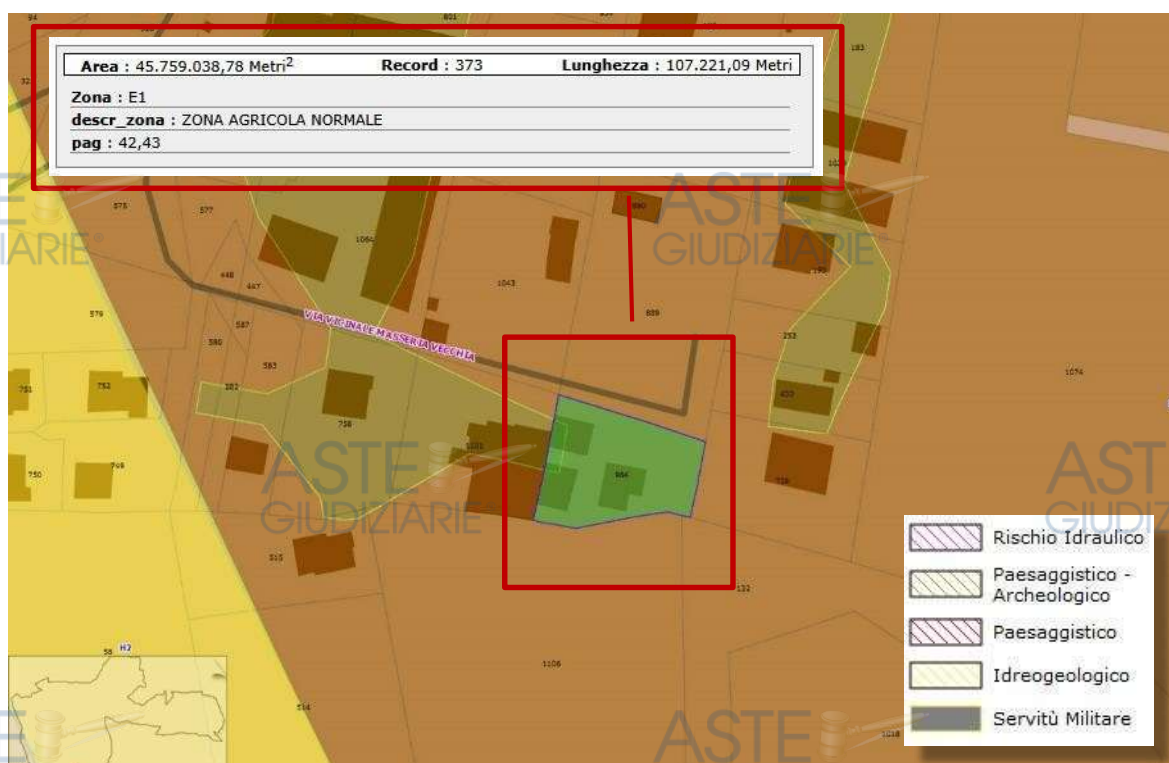
strada privata che si diparte dalla via vicinale Zaccaria: **corpo di terra** della superficie reale di are otto (8.00); (...) (...) riportato in catasto al **foglio 81, p.lla 444** di are 5.10, RD. £.25.000 e **p.lla 11** di are 3.40, RD. £.14.000. (...) (cfr. Allegato 05b);

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

quesito 5

Così come riscontrato sul sito istituzionale dell'Ente - Geoportale del Comune di Giugliano in Campania (NA) – Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), e così come attestato dal Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. n. 0132341 del 13.10.2025, risulta che il terreno attualmente distinto al foglio **81** particella **984**, area su cui insiste il bene *de quo*, ricade all'interno della zona omogenea classificata **E1 – Zona Agricola Normale** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**⁷, priva di particolare pregio e vincoli, disciplinata alle pag. 42 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (cfr. Allegati 06a e 06b):



_immagine Geoportale del Comune di Giugliano in Campania (NA) – Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)

⁷ adottato con delibera del Commissario ad acta n.87 del 29.10.1983, reso esecutivo con Decreto sindacale del 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27.09.1985, e modificato con variante urbanistica approvata con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.409 del 16.07.2012 pubblicata sul BURC n.48 del 06.08.2012;

Dalle indagini effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 27.08.2025, prot. n. 109600 (cfr. *Allegato 06c*), risulta che il bene oggetto di procedimento è **stato edificato senza titolo edilizio** e che per lo stesso è stata inoltrata la **istanza di Sanatoria per illeciti edilizi**, ai sensi e per effetti della legge 24 novembre 2003, n.326⁸, **prot. n.43375 del 19.11.2004**, presentata dalla sig.ra **xxxxxxxxxx**) (cfr. *Allegato 06d*), all'epoca proprietaria unitamente al sig. xxxxxxxx, dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 81 p.lle 11 e 444; giusto atto di compravendita per notar Costantino PRATTICO del **16.06.1997**, rep. n. 36128 e raccolta n. 11152, registrato a Napoli (NA) il 27.06.1997 al n. 11393 e trascritto l'**08.07.1997** ai nn. 22026/17058 (cfr. *Allegato 05b*).

All'interno della pratica visionata presso l'U.T.C. è stata rinvenuta copia dei pagamenti effettuati (fino ad oggi) e relativi ai diritti di segreteria, degli oneri di concessione e delle oblazioni, della dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15 e ss.mm.ii., del rilievo fotografico dell'epoca, della visura catastale con la planimetria allegata, della certificazione dell'U.T.C. attestante i versamenti effettuati alla data del 29.01.2007 e dei grafici del bene oggetto di condono (cfr. *Allegato 06d*).

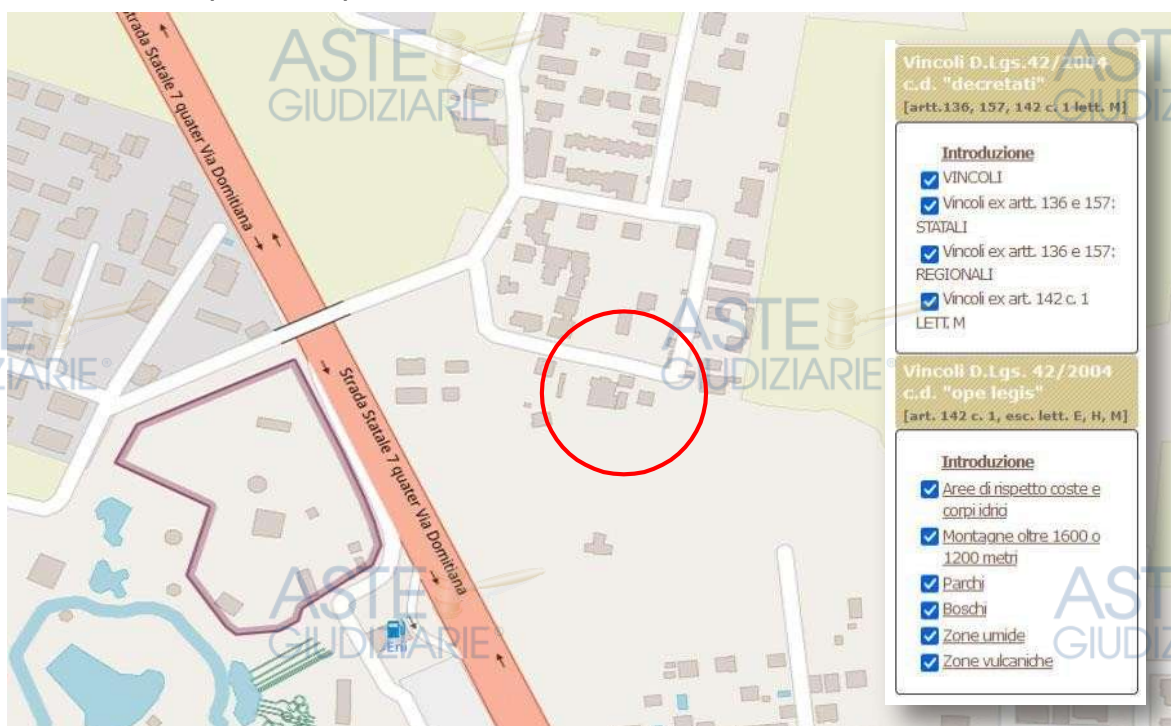
Ad oggi, comunque, la pratica di condono **non è stata ancora definita**, così come attestato dal Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. n. 0132341 del 13.10.2025 (cfr. *Allegato 06b*), per cui **non risulta rilasciato il conseguente titolo autorizzativo in Sanatoria, né tantomeno il relativo Certificato di Abitabilità**.

Il dirigente del Settore Transizione Ecologica - Terra dei fuochi - Tutela del Territorio - Cimitero, a seguito della detta istanza di accesso agli atti prot. n. 109600 del 27.08.2025, con nota prot. n.0135861 del 17.10.2025 ha comunicato che (...) **a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.** (...) (cfr. *Allegato 06b*).

⁸ Legge 24 novembre 2003, n.326 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici;

Il bene *de quo*, per le sue caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non è sottoposto alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42⁹ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto); così come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.0021123-P del 17.09.2025 (cfr. *Allegato 06e*) e dal Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia - U.O. Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA) con nota prot. n. 0132341 del 13.10.2025 (cfr. *Allegato 06b*).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP¹⁰) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

⁹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

¹⁰ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

trascrizioni) dal quale si evince¹¹ che il bene oggetto di stima non risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42¹² del 22 gennaio 2004 c.d. “*decretati*” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M).

Inoltre, con riferimento all’unità immobiliare *de quo*, si evidenzia che **non è stato possibile reperire l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** associato all’immobile in oggetto. A tal fine è stata inoltrata specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **27.08.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro del **03.09.2025**, prot. n. **0431012**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico regionale, **non risulta alcun certificato A.P.E. emesso per l’unità immobiliare** oggetto di stima (*cf. Allegato 06f*).

ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE

È opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze, comprese le difformità edilizie, e, conseguentemente, della conformità dell'immobile rispetto alle disposizioni contenute nell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, può essere effettuata esclusivamente in relazione all'immobile oggetto di esecuzione. Nel caso specifico, tale analisi riguarda l'**istanza di Sanatoria per illeciti edilizi**, ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326, **protocollo n. 43375 del 19.11.2004**, e si pone in rilievo sulla verifica della conformità tra le opere realizzate e rilevate con quanto rappresentato nel grafico Tav. 2 – corpo A - allegato alla detta istanza.

Pur constatando (seppur parzialmente) la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 6% previsto dall’art.34-bis – comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 380/2001, **a prescindere dalle differenze/difformità attribuibili alla rappresentazione grafica dell’elaborato stesso e dalle dissomiglianze**

¹¹ *In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.*

¹² Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

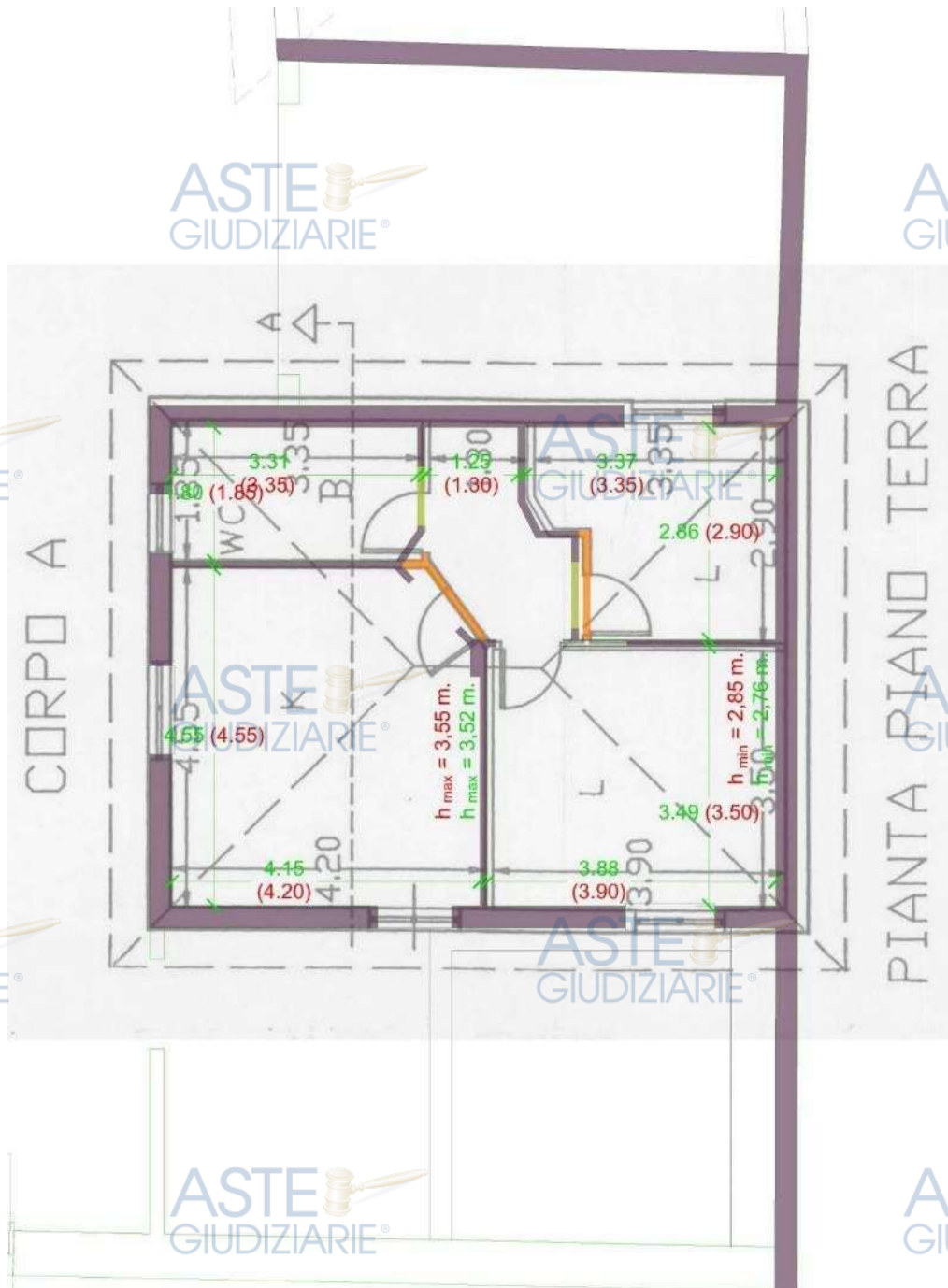


geometriche di lieve entità, si evidenziano per l'unità abitativa oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 12 - grafico 03):

- *la diversa distribuzione interna di alcuni vani;*
- *l'apertura di nuovi vani porta interni;*

il tutto come meglio documentato e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito rappresentata (cfr. Allegato 12 - grafico 03):





LEGENDA

-  MURATURA RILEVATA
-  MURATURA NON RILEVATA
-  NUOVA APERTURA RILEVATA
-  QUOTA RILEVATA
-  QUOTA INDICATA

_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e grafico TAV. 2 – corpo A istanza di Sanatoria prot. n.43375/2004

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che l'unità abitativa oggetto di valutazione risulta realizzata in parziale difformità dal grafico rinvenuto e allegato alla detta istanza di Sanatoria. Le difformità riscontrate, seppur lievi, attengono a diversi aspetti costruttivi e distributivi dell'immobile. In particolare, si rileva la diversa disposizione di alcuni tramezzi interni e la diversa altezza interna rilevata.

Come da informazioni fornite in sede di accesso dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità del bene oggetto di esecuzione e oggetto della suddetta richiesta di sanatoria, si rende necessario il completamento dell'istruttoria della suddetta pratica in quanto il procedimento amministrativo risulta in essere e quindi non ancora definito (cfr. Allegato 06b).

All'esito dell'istruttoria e/o dell'eventuale richiesta di integrazione documentale e/o di ulteriori versamenti da eseguire, la pratica sarà sottoposta all'ufficio tecnico competente per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria.

Occorre tener conto, quindi, che in caso di esito negativo dell'istruttoria (e quindi di rigetto della domanda di condono edilizio, istanza ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326), il bene oggetto di stima potrà essere oggetto dei conseguenti provvedimenti previsti dal D.P.R. 380/2001¹³.

Nel caso di esito positivo dell'istruttoria e di tutto quanto previsto dall'Ufficio Tecnico Comunale, invece, in via subordinata al rilascio del titolo in sanatoria, sarà necessario procedere con la presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹⁴, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere

¹³ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁴ art.24 (L) Agibilità;

architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"..., oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, e ai soli fini della stima, si ritiene che, in questa sede, non è possibile valutare l'effettivo esito dell'istruttoria in corso, né tanto meno determinare l'esito della domanda di condono edilizio, e, di conseguenza, l'eventuale sanabilità dell'unità abitativa in oggetto, anche in considerazione che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora espresso un parere definitivo in merito allo stato delle difformità edilizie riscontrate, né si è pronunciato circa l'esito della domanda di sanatoria, così come sulle implicazioni derivanti da un possibile esito negativo della stessa.

Pertanto, in assenza di tale pronunciamento, **non è possibile stabilire in modo analitico neanche i costi da detrarre**, poiché dipendenti da una serie di variabili legate alle pratiche che dovranno eventualmente essere presentate, agli ulteriori costi da sostenere ai fini del rilascio e/o di ulteriori oneri da corrispondere, alle richieste dell'Ufficio Tecnico Comunale e, al contempo, alla possibilità di un diniego della domanda di sanatoria, con le conseguenti implicazioni in termini di provvedimenti sanzionatori, obblighi di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale.

In considerazione di queste incertezze e al solo fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene preferibile, anziché applicare i suddetti costi, adottare un coefficiente riduttivo (calcolato in percentuale), che dovrà essere valutato principalmente in relazione all'incertezza riguardante il completamento della pratica di condono edilizio e, in secondo luogo, alla natura e gravità delle difformità edilizie riscontrate.

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 6

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultava

occupata e in uso alla debitrice esecutata unitamente alla figlia e al nipote (cfr. Allegati 01 e 07).

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

quesito 7

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene distinto con il sub. 2 risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **16.04.2024**, rep. n.3678, emesso dall'Uff. Giudiz. del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **20.05.2024** ai nn.25209/19834, **contro** la sig.ra xxxxxxxxxxxxxe **a favore** di **ITACA SPV s.r.l.** (con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05310700264), e gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 81 particella 984, sub 2** (categoria A/7, piano T) (cfr. Allegato 08a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.222/2024;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 217.500,00 su con capitale di € 145.000,00), atto per notar Antonella MANNO del **23.04.2008**, rep. n.10177 e raccolta n. 2227, iscritta il **29.04.2008** ai nn.21745/4575, **contro** la sig.ra xxxxxxxxxxxxxe e **a favore** della **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 13263030150), e gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità

immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al
foglio 81 particella 984, sub 2 (categoria A/7, piano T) (cfr. Allegato 08b).

Si evidenzia, ai soli fini indicativi, che nella “sezione B – immobili” di entrambe le suddette formalità, l’immobile risulta essere riportato con il precedente indirizzo, ossia via S. Nullo n. 14/bis, anziché con l’attuale via Vicinale Masseria Vecchia n. 108, lettera 32 (108.32).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, dallo stato dei luoghi rilevato emergono lievi differenze rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata agli atti. Tali difformità riguardano principalmente aspetti distributivi e dimensionali dell’unità immobiliare oggetto di procedimento.

Si rende pertanto necessario procedere con la presentazione della denuncia di variazione catastale, mediante predisposizione e trasmissione dell’apposita procedura Do.C.Fa., finalizzata all’aggiornamento della planimetria catastale dell’unità immobiliare, al fine di adeguarne la rappresentazione grafica allo stato dei luoghi rilevato. Il costo stimato per l’espletamento dell’adempimento, comprensivo dell’onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa € 1.000,00, fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dall’Ente competente in sede di interlocuzione preliminare e/o all’esito dell’esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, l’unità abitativa oggetto di valutazione risulta realizzata in parziale difformità, seppur lievi, dal grafico rinvenuto e allegato alla detta istanza di Sanatoria. A prescindere dalle quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell’elaborato stesso e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si rileva la diversa disposizione di alcuni tramezzi interni e la diversa altezza interna rilevata.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁵ (<https://dati.agenziademanio.it>), e così come attestato dal Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. n. 0132341 del 13.10.2025, risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato** (cfr. Allegato 06b).

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), nonché così come attestato dal Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. n. 0132341 del 13.10.2025 (cfr. Allegato 06b), risulta che l'area su cui ricade il bene oggetto di procedimento **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.**

In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

quesito 10

Il bene oggetto di procedimento non risulta far parte di un condominio formalmente costituito, pertanto, non sono previste spese condominiali fisse e/o regolamentate. Le eventuali spese ordinarie relative alla gestione delle parti comuni (es. illuminazione cortile, ecc.) vengono attualmente suddivise in maniera informale tra i proprietari delle singole unità immobiliari. Tale modalità di ripartizione, secondo quanto riferito dalla debitrice eseguita in sede di sopralluogo, avviene in maniera bonaria e, quindi, in assenza di tabelle millesimali e specifici criteri definiti (cfr. Allegato 01).

¹⁵ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

11.1 - criterio e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione* ¹⁶ (...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o*

¹⁶ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato¹⁷(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare¹⁸ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare¹⁹.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/7 (*abitazioni in villini*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2025 – codice zona E7 (*cf. Allegato 10a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di millecinquanta euro per metro quadrato (1.050 €/m²) e milleseicento euro per metro quadrato (1.600 €/m²), con un valore medio di

¹⁷ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

¹⁸ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

¹⁹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m²), per le Ville e villini:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA EXTRAURBANA POCO EDIFICATA

Codice di zona: E7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	3,6	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1050	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	540	820	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600	L	3,8	5,7	L

_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 1

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento alle quotazioni immobiliari per la tipologia di *case indipendenti* un valore unitario medio di **millecinquecento euro per metro quadrato (1.500 €/m²)**, ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.095 €/m² e 1.935 €/m². Questo valore è circa il 5% inferiore alla media cittadina e rende la zona una delle più costose di Giugliano in Campania per questa tipologia (cfr. Allegato 10b);
- Immobiliare.it (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti alla zona di Varcaturò nel Comune di Giugliano in Campania, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milleseicentossessantacinque euro per metro quadrato (1.665 €/m²)**; con un aumento del 1,65% rispetto a Ottobre 2024 (1.638 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Varcaturò ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di millesettecentoventuno euro per metro quadrato (€ 1.721 m²). Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media millecinquecento euro per metro quadrato (€ 1.500 m²) (cfr. Allegato 10c);

- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra milleottantasei euro per metro quadrato (1.086 €/m²) e millesettecentonovantatre euro per metro quadrato (1.793 €/m²), con un valore medio di **millequattrocentotrentanove euro per metro quadrato (1.439 €/m²)**, per *villie e villini* (cfr. *Allegato 10d*).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a cinquecento metri (500 m.) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventiquattro (01/2024) e luglio duemilaventicinque (07/2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente tredici (13) atti reperiti, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi n. 4 transazioni, di seguito analiticamente riportate (cfr. *Allegato 10e*):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
MAGGIO 2025	abitazione in villino A7 191 mq	191	215.000,00 €	1.126 €
GIUGNO 2025	abitazione in villino A7 252 mq	252	230.000,00 €	913 €
GIUGNO 2025	appartamento A2 88 mq	88	130.000,00 €	1.477 €
LUGLIO 2025	abitazione in villino A7 200 mq	200	215.000,00 €	1.075 €

Per concludere, al fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte anche indagini in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.100 €/m² ai 1.500 €/m², in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa (cfr. Allegato 10f).

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m²)** con riferimento alle *vile e villini* in uno stato manutentivo *normale*.

11.2 - calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di vendita forzosa è pari a settantadue virgola novantatre metri quadrati (72,93 m²), arrotondabili per comodità di calcolo a **settantatre metri quadrati (73 m²)**.

11.3 - stima del bene

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e

adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona extra urbana, poco edificata ma a breve distanza dalla località di Varcaturò; zona occidentale del Comune di Giugliano in Campania;

K₂ = 1,00 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione, necessitando di opere di manutenzione e riparazione ordinaria;

K₃ = 0,95 (*dotazione impiantistica*): l'unità immobiliare necessita di adeguamento impiantistico;

K₄ = 1,10 (*disponibilità di parcheggio*): l'unità immobiliare è provvista di spazio esterno da utilizzare anche come parcheggio esterno scoperto;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,00 * 0,95 * 1,10 = 0,99275 = \mathbf{1,00}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.325 \text{ €/m}^2 * 1,00 = \mathbf{1.325,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.325 \text{ €/mq} * 73 \text{ mq}) = 96.725,00 \text{ €} = \mathbf{97.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **novantasettemila euro (97.000,00 €)**.

11.4 - adeguamenti alla stima

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, risulta più opportuno considerare lo stato di difformità e/o mancanze rilevate mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo, espresso in termini percentuali. Questo coefficiente sarà utilizzato, appunto, come una detrazione al valore di mercato sopra determinato, in sostituzione della determinazione puntuale dei costi da sostenere per la risoluzione delle problematiche riscontrate (tra le quali si includono, a titolo

esemplificativo, i costi relativi a una possibile regolarizzazione catastale e urbanistica, con particolare riferimento all'incertezza riguardante il completamento dell'istanza di condono edilizio, nonché i costi per eventuali sanzioni urbanistiche, eccetera), poiché non è possibile determinare con certezza, in questa sede, l'esatto ammontare di tali costi e/o degli eventuali provvedimenti che potrebbero essere adottati dal competente Ufficio Tecnico Comunale, eccetera.

Per quanto sopra premesso, considerata la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% ($K_{diff} = 0,80$). Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 97.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 77.600,00 \text{ €} = \mathbf{78.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **settantottomila euro (€ 78.000,00)**.

11.5 - prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita²⁰ che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²¹.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 78.000,00 \text{ €} \times 0,9 = 70.200,00 \text{ €} = \mathbf{70.000,00 \text{ €}}$$

²⁰ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²¹ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Pertanto il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di settantamila euro (70.000,00 €).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 18.03.2025, risulta che la debitrice esecutata è residente nel detto xxxxxxxx con ultima residenza in via xxxxxxxxxxxxxxxx; così alla data del pignoramento notificato in data 16.04.2024 (cfr. Allegato 07).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune xxxxxxxx in data xxxxxx, risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio in data xxxxxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162²², comma 2, c.c. (cfr. Allegato 11).

²² Forma delle convenzioni matrimoniali.

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà dell'abitazione in villino ubicata nel Comune di **Giugliano in Campania (NA)** all'attuale **via Vicinale Masseria vecchia n. 108, lettera 32, (108.32)**, composta da **ingresso/cucina, disimpegno, due camere e bagno** oltre a due annesse zone di corte di esclusiva pertinenza; distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **81** particella **984 sub 2**, cat. **A/7**, classe **1**, consistenza **4 vani**; confina: a **nord** con via Vicinale Masseria Vecchia, a **sud** con altra u.i.u. - sub. 3, a **est** con cortile comune sub. 1 - B.C.N.C. e a **ovest** con altra proprietà - p.lla 1101;

(...) comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c. sulle parti comuni del fabbricato (...).

La sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale rinvenuta ha evidenziato alcune differenze/difformità, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso. In particolare, e in linea generale, è stato rilevato lo spostamento di alcune aperture interne (vani porta) e la differente altezza interna rilevata (pari a ml 3,52 contro i ml 3,55 indicati per quella massima e ml 2,76 contro i ml 2,85 indicati per quella minima).

L'area su cui insiste l'intero fabbricato ricade in zona omogenea "**E1 - Zona Agricola Normale** - del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), priva di particolare pregio e vincoli, disciplinata alle pag. 42 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il bene oggetto di vendita, risulta essere stato realizzato in **assenza di titolo abilitativo edilizio**. Per l'unità immobiliare oggetto di vendita è stata presentata **istanza di Sanatoria per illeciti edilizi**, ai sensi e per effetti della legge 24 novembre 2003, n.326, **prot. n.43375 del 19.11.2004; ad oggi ancora non definita**. Dalla sovrapposizione tra lo stato attuale dell'immobile e il grafico rappresentato nella Tav. 2 - corpo A - allegato alla detta istanza, a prescindere dalle differenze/difformità attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano la diversa distribuzione interna di alcuni vani e l'apertura di nuovi vani porta interni.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità e né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO BASE € 70.000,00 (settantamila)

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.57 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria del bene staggito, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 23.04.2008, rep. n.10176 e raccolta n.2226, trascritto il 29.04.2008 ai nn.21744/13713; b. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 16.06.1997, rep. n.36128 e raccolta n.11152, trascritto il 08.07.1997 ai nn.22026/17058;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. stralcio sistema S.I.T. e delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale; b. attestazione Ufficio Tecnico Comunale, prot. n. 0132341 del 13.10.2025 e prot. n. 0135861 del 17.10.2025; c. istanza accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo n.0109600 del 27.08.2025; d. Istanza di Sanatoria prot. n.43375 del 19.11.2004 e allegati; e. Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.0021123-P del 17.09.2025; f. attestazioni *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia* prot. n. 0431012 del 03.09.2025;
- **all.07 – Documentazione occupante:**
 - a. certificato storico di residenza; b. certificato stato di famiglia;
- **all.08 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 16.04.2024, rep. n.3678, trascritto il 20.05.2024 ai nn.25209/19834; b. n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 23.04.2008, rep. n.10177 e raccolta n. 2227, iscritta il 29.04.2008 ai nn. 21745/4575;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; e. consultazione valori immobiliare dichiarati; f. annunci rinvenuti;
- **all.11 – Documentazione stato civile**
Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- **all.12 - Elaborati grafici (n.3 tavole);**
- **all.13 - Documentazione fotografica.**





Con osservanza

San Nicola la Strada, 07.11.2025



l'esperto stimatore
fabiorussoarchitetto

