



arch. Angelo Chifari

via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119331871
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
III CANCELLERIA CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

R.G.E. 159/2020/EI

Promossa da

████████████████████

Contro

████████████████████

Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessandro Auletta

Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari

Custode Giudiziario: avv. Marcello De Giorgio

ANNO 2023



Sommario

Premessa	2
Svolgimento dell'incarico.....	2
Risposta ai quesiti	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	25
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	31
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	43
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	44
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	47
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	48
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	49
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	50
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	55
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	56
Conclusioni.....	57
Scheda di riepilogo.....	58
Elenco allegati.....	59



RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. **G.E. dott. Alessandro Auletta** della III Sezione Cancelleria Civile.

Premessa

La S.V.I. con provvedimento del 7 gennaio 2021 nominava il sottoscritto Arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.709, in sostituzione dell'arch. Annalisa De Lorenzo nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (debitori) (R.G.E. 159/2020/EI), invitandolo ad accettare l'incarico entro dieci giorni dal ricevimento del verbale di nomina al fine di redigere la presente relazione di stima relativa al seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Unità abitativa al piano terra con annessa area pertinenziale ubicata in Giugliano in Campania (NA) in via Masseria Vecchia snc int. 3 riportata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania di Napoli (NA) foglio 81 particella 997 subalterno 9 categoria A/7 classe 1 vani 6,5 superficie catastale mq 188.**

Svolgimento dell'incarico

Dopo aver accettato l'incarico, lo scrivente accedeva alla piattaforma online procedure.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Successivamente fissava congiuntamente con il Custode Giudiziario, avv. Marcello De Giorgio, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/03/2021 alle ore 15:30.

In tale data il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si recava presso l'immobile pignorato, dove erano presenti entrambi i debitori esecutati, signori [REDACTED] e [REDACTED].

Dopo aver brevemente illustrato i compiti dell'esperto stimatore, lo scrivente eseguiva l'ispezione dell'immobile dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici.

Ritendendo necessarie ulteriori verifiche metriche lo scrivente fissava, in base alla disponibilità dei debitori esecutati, ulteriori accessi.

Le operazioni peritali venivano completate soltanto in data 07/02/2023.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione telematica delle visure catastali e della planimetria dell'immobile;
- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relative alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- Acquisizione del certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato presso l'Ufficio Stato Civile del Comune;
- Acquisizione del certificato di residenza storico e il certificato di famiglia dei debitori presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza;
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie relative all'immobile;



- Acquisizione delle note relative alle formalità che gravano sull'immobile;
- Acquisizione di copia del titolo di proprietà del cespite staggito;
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.



Risposta ai quesiti

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

Controllo: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto



indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c.¹

Nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott. Fabrizio Guerritore, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia, redatta il giorno 18/06/2020 e successiva integrazione del 16/09/2020;**
- **Nota di trascrizione nn. 32229/23630 del 24/08/2020, atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità;**
- **Nota di trascrizione nn. 33584/24477 del 14/09/2020, atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità;**
- **Nota di Trascrizione nn. 17315/12775 del 29/05/2020, atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili.**

L'esame della documentazione consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un atto di compravendita trascritto in data 22/01/1993;
- La Certificazione notarile fa riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni riguardanti il debitore ed i suoi danti causa, completa di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati e annotamenti;
- Non si rilevano nel ventennio atti di provenienza *mortis causa* o *inter vivos* a carattere non traslativo.

¹ "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla e trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."



Nella documentazione d'Ufficio non erano presenti i certificati anagrafici degli esecutati, che lo scrivente ha richiesto e acquisito presso i rispettivi Uffici Comunali.

Presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli lo scrivente ha provveduto ad acquisire anche il certificato di matrimonio con annotazioni a margine degli esecutati.

Dall'esame dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli, si evince che [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

L'atto di **pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 ai NN. 12775/17315 registrato il 29-05-2020, atto giudiziario numero 1817/2020 del 05-03-2020 pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord di Aversa, ad istanza di [REDACTED] con sede di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), contro i debitori esecutati grava sul seguente immobile:

- **Appartamento in villino censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano In Campania (NA) al foglio 81 particella 997 subalterno 9, ubicato in via Masseria Vecchia int. 3, piano terra, categoria A/7, vani 6,5 e superficie catastale 188 mq.**

Il pignoramento è stato azionato in virtù di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario registrato in data 18/02/2006 alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 ai nn. 3231/10188, atto pubblico notarile numero 26963/11439 del 31-01-2006 notaio Scarnecchia Alessandro a favore di [REDACTED] con sede di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro i debitori esecutati.

Dalle visure catastali effettuate gli attuali proprietari dell'immobile risultano essere i debitori esecutati.

Tale bene è pervenuto agli esecutati in virtù del seguente titolo:

Atto di compravendita per Notar Scarnecchia Alessandro del 31/01/2006 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 18/02/2006 ai nn. 10187/5779 con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], acquistavano, in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, da [REDACTED] e da [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dell'immobile staggito.



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:

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

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



per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile pignorato consiste nella piena proprietà dell'abitazione di tipo civile (villino con annessa area pertinenziale) ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), ubicato in via Masseria Vecchia 112/16, al piano terra interno 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 81 particella 997 subalterno 9.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps aggiornata.





Estratto di mappa catastale foglio 81, particella 997



Ortofoto Google Maps



Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini satellitari, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione del fabbricato che contiene il cespite pignorato.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) – Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di piena proprietà degli esecutati derivante dall'atto di compravendita del 31/01/2006.

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce il seguente lotto unico così definito:

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato consiste nella piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile (villino con annesso giardino) ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), ubicato in via Masseria Vecchia 112/16, al piano terra interno 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 81 particella 997 subalterno 9.



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.

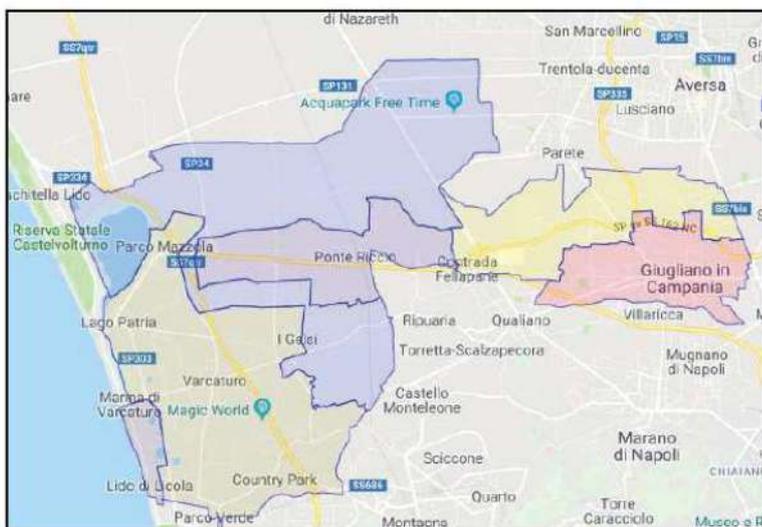
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

❖ Caratteristiche dell'area di ubicazione e del fabbricato

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 120.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della Regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 (metropolitana ANM





della città di Napoli).

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Giugliano in Campania e pertanto non gode della stretta vicinanza dei servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacia, uffici postali, ecc.

Lo stabile si sviluppa su un unico livello fuori terra con uno sviluppo pressoché orizzontale.

La parte centrale del fabbricato, quella più antica, è stata realizzata con struttura portante in muratura di tufo.

La parte più recente, che comprende sia il porticato esterno che l'openspace della zona ingresso-soggiorno cucina, invece con struttura portante e muratura di tompagno in tufo.

La copertura a tetto spiovente è stata realizzata con intelaiatura principale e secondaria in legno sormontata da manto di tegole in argilla.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentava in buone condizioni, dovute essenzialmente a recenti lavori di manutenzione.



Fabbricato ubicato in via Masseria Vecchia n. 112/16 – Giugliano in Campania (NA)



Prima di descrivere la consistenza dei beni staggiti, è opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile ▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile ▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico ▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare ▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale ▪ A/7 - Abitazioni in villini ▪ A/8 - Abitazioni in ville ▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	Somma della superficie dei: <ul style="list-style-type: none"> a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari ▪ B/2 - Case di cura e ospedali ▪ B/3 - Prigioni e riformatori ▪ B/4 - Uffici pubblici ▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici ▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ B/7 - Cappelle ed oratori 	Somma della superficie dei: <ul style="list-style-type: none"> a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/10 - Uffici e studi privati ▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ C/1 - Negozi e botteghe ▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito ▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri ▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte 	Somma della superficie dei: <ul style="list-style-type: none"> a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.



❖ Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- Il cespite ha una consistenza catastale di 6,5 vani;
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (villino);
- Il cespite ha una superficie utile interna di circa 68,21 mq, una superficie esterna di circa 466,00 mq e un'altezza utile interna di circa 3,43 m;

DESTINAZIONE D'USO	Superficie utile	Superficie non residenziale
	[m ²]	[m ²]
Disimpegno 1	6,30	
Disimpegno 2	3,42	
WC 2	7,96	
Camera 1	21,57	
Camera 2	11,51	
Camera 3	17,45	
Giardino (compreso gli ampliamenti non licei)		466,00
Totale [m²]	68,21	466,00

- **La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 163,65 mq.**
- **Nel calcolo delle superfici esterne gli ampliamenti (evidenziati in viola) essendo chiaramente volumi non licei, sono stati calcolati come area non residenziale in quanto si prevede la loro rimozione.**

❖ Descrizione e caratteristiche del bene

- L'appartamento attualmente è composto da un ampio ambiente living (soggiorno-cucina-pranzo), tre camere, due bagni, due disimpegni-corridoi, un piccolo terrazzino posteriore e un ampio giardino con porticato e piscina.
- L'esposizione, si può considerare sufficiente, anche se un lato del cespite risulta in aderenza al cespite contiguo e quindi completamente cieco (assenza di aperture).

❖ Finiture

Le finiture interne dell'appartamento possono considerarsi di un buon livello, in particolare:

- Gli infissi esterni sono o dotati di vetrocamera;
- Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato;
- La porta d'ingresso è del tipo a unico battente, dotata di blindatura e serratura di sicurezza;



- La pavimentazione dell'intero appartamento è composta da piastrelle di ceramica tipo gres;
- Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono ricoperte rispettivamente da piastrelle in ceramica tipo gres di colore blu e di colore beige;
- Le restanti pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

❖ Impianti

- L'appartamento è dotato di impianto di ACS e impianto di riscaldamento, in quanto in sede di ispezione è stata rilevata la presenza della caldaia autonoma ubicata su una parete esterna del balcone fronte principale;
- L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione, le unità interne sono collocate in corrispondenza del vano cucina e della camera 2.
- In sede di ispezione è stato possibile accertare il buono stato di funzionamento dell'impianto idrico;
- L'impianto elettrico sembrerebbe conforme alle attuali normative vigenti, ma, così come dichiarato dalla moglie dell'esecutato in sede di accesso, l'energia elettrica è fornita dal contatore dell'immobile adiacente sub 35.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 300,00.

❖ Stato di manutenzione

Le parti esterne del fabbricato si presentano in buone condizioni di manutenzione. Il cespite si presenta al suo interno invece in sufficiente stato manutentivo per la presenza di problemi di umidità di risalita sul perimetro del fabbricato.

❖ Confini dell'immobile

Il cespite confina a Nord ed Est con area di rispetto part. 315, a Sud con sub. 8 e infine ad Ovest con viale privato e par. 647.

❖ Stato di occupazione dell'immobile

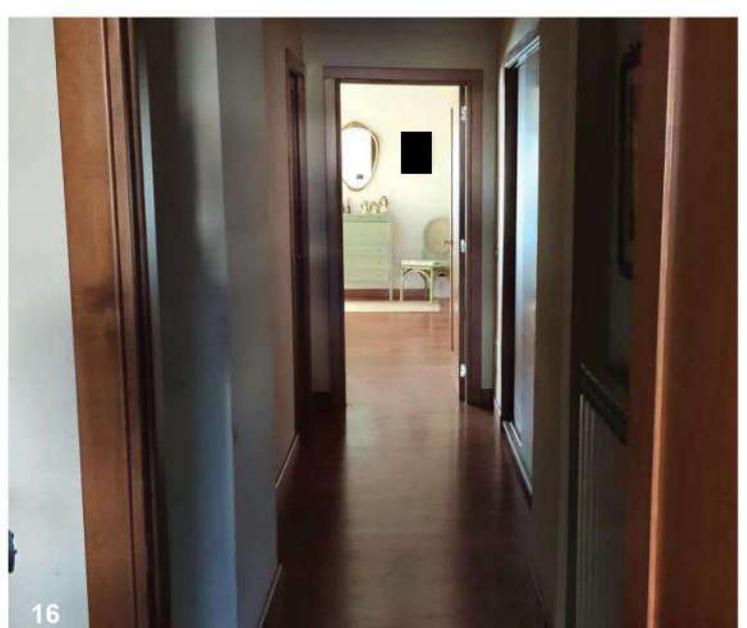
In sede d'ispezione lo scrivente ha accertato che il bene attualmente risulta occupato dai debitori esecutati.



❖ Documentazione fotografica dello stato dei luoghi







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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

❖ RIFERIMENTI CATASTALI

Nei registri immobiliari il cespite staggito è attualmente intestato ai coniugi ██████ nata a ██████ il ██████ (C.F. ██████), ██████ nato a ██████ il ██████ (C.F. ██████) per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Si rileva che il cespite staggito è riportato al Catasto Fabbricati con le seguenti consistenze:



Giugliano in Campania, NCEU foglio 81 particella 997 sub. 9, Via Masseria Vecchia, piano terra, interno 3, categoria A/7, classe 1, vani 6,5, superficie catastale 188 mq, con rendita catastale di Euro 553,90; variazione toponomastica del 06/12/2018 protocollo n. na0352341 in atti dal 06/12/2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n.126792.1/2018) l'immobile foglio 81 particella 997 sub. 9 risulta variato in Via Masseria Vecchia, a/7 - appartamento in villino, rendita di Euro 553,90; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile foglio 81 particella 997 sub.9 risulta variato in Strada Vicinale Masseria Vecchia, a/7 - appartamento in villino, rendita di Euro 553,90; variazione del 28/10/2004 protocollo n. na0673275 in atti dal 28/10/2004 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 30400.1/2004) l'immobile foglio 81 particella 997 sub. 9 risulta variato in Strada Vicinale Masseria Vecchia, a/7 - appartamento in villino, rendita di Euro 553,90; variazione del 20/04/2004 protocollo n. na0640937 in atti dal 19/10/2004 sopralluogo var. categ. e sub (n. 2947a.1/2004) l'immobile foglio 81 particella 997 sub.9 risulta variato ina/7 - appartamento in villino, rendita di Euro 553,90; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU foglio 81 particella 997 sub.1-3-4-6; edificati su Giugliano in Campania, NCT foglio 81 particella 997, Are 16 Ca 6; variazione d'ufficio del 30/03/2004 protocollo n. na0196478 in atti dal 15/04/2004 tm 158661/04 duplicazione numero (n. 158661.1/2004) l'immobile foglio 81 particella 997 risulta variato in ente urbano, Are 16 Ca 6; tabella di variazione del 30/03/2004 protocollo n. na0158661 in atti dal 30/03/2004 (n. 158661.1/2004) l'immobile foglio 81 particella 983 risulta variato in ente urbano, Are 16 Ca 6 (comprende la particella 676, già particella 13); variazione d'ufficio del 24/03/2004 protocollo n. na0157389 in atti dal 24/03/2004 verif. circ. 305t96 manc. corrisp. stato dei luoghi (n. 4686a.1/2003) l'immobile foglio 81 particella 983 risulta variato in Are 7 Ca 20; variazione d'ufficio del 30/07/2003 protocollo n. 603255 in atti dal 30/07/2003 tm 4131/03 (n. 595993.1/2003) l'immobile foglio 81 particella 983 risulta variato in ente urbano, Are 7 Ca 20; tipo mappale del 30/07/2003 protocollo n. 595993 in atti dal 30/07/2003 (n. 4131.1/2003) l'immobile foglio 81 particella 983 risulta variato in ente urbano, Are 7 Ca 20; tabella di variazione del 09/07/2003 protocollo n. 497811 in atti dal 09/07/2003 (n. 3684.1/2003) l'immobile foglio 81 particella 983 risulta variato in ente urbano, Are 7 Ca 20; tipo mappale del 09/07/2003 protocollo n. 497811 in atti dal 09/07/2003 (n. 3684.1/2003) l'immobile foglio 81 particella 108 risulta variato in fabbricato rurale, Are 7 Ca 20 (comprende la particella 316, già particella 10); impianto meccanografico del 12/09/1973 l'immobile foglio 81 particella 108 risulta variato in fabbricato rurale, Are 02 Ca 20.

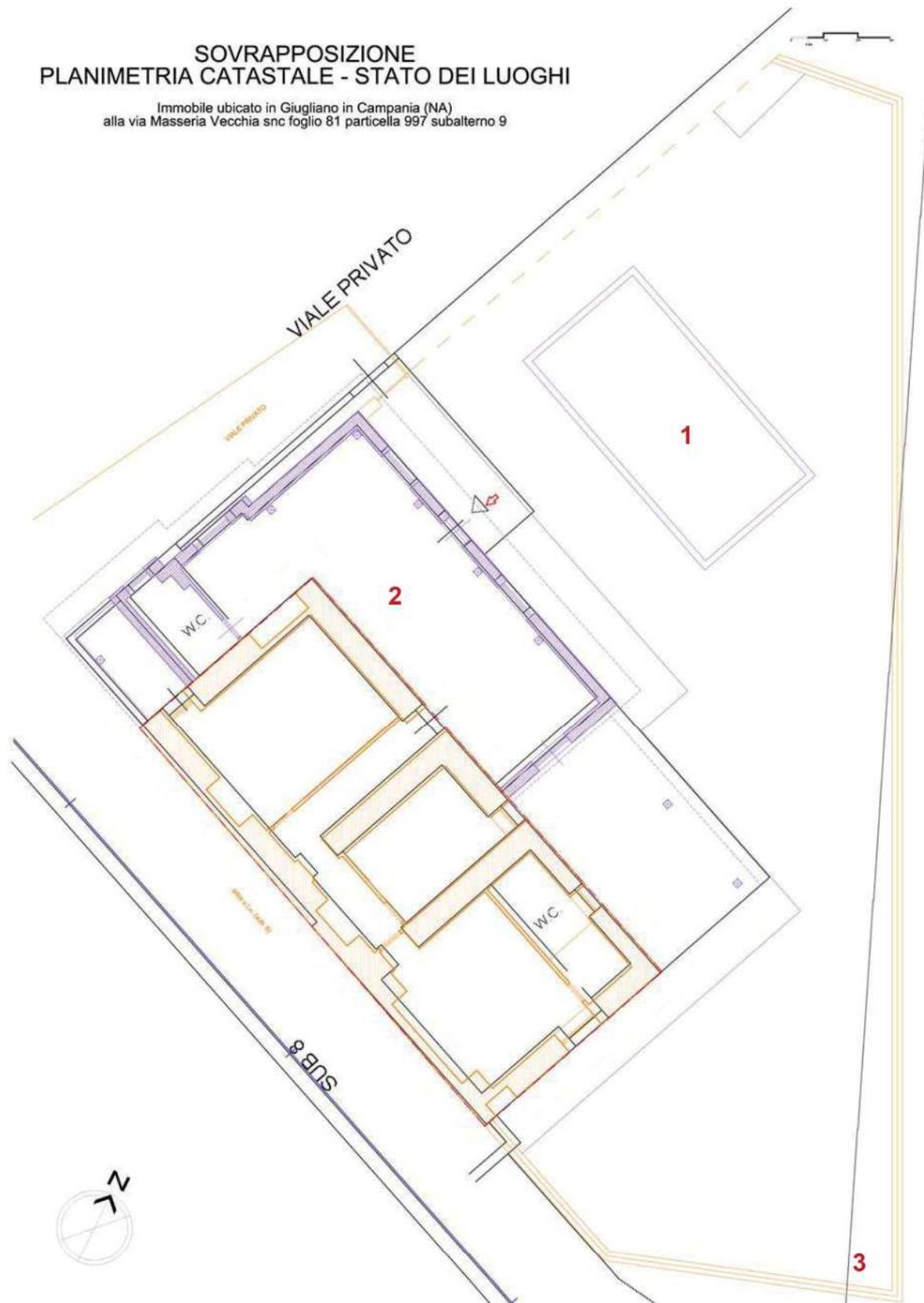
Visionata la documentazione catastale, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e al negozio di acquisto.



DIFFORMITÀ TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

Sovrapponendo la planimetria catastale con il rilievo dello stato dei luoghi si riscontrano difformità che si è ritenuto opportuno evidenziare.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato dei luoghi (arancione)



Elenco difformità:

- 1. Piscina non licea;**
- 2. Ampliamenti e superfetazioni eseguite in assenza di titolo autorizzativo;**
- 3. Diversa conformazione della sagoma dei confini del giardino.**

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire l'aggiornamento catastale ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento dei titoli autorizzativi urbanistico-edilizi descritti in risposta al quesito 6 necessari per il ripristino delle condizioni licee del fabbricato.

Le spese tecniche per l'elaborazione e la presentazione di Tipo Mappale e per la scheda DOCFA, comprensive di imposte e diritti sono pari a circa euro 1.700,00.



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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato consiste nella piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile (villino con annessa area pertinenziale) ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), ubicato in via Masseria Vecchia 112/16, al piano terra interno 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 81 particella 997 subalterno 9.

Il cespite ha una superficie utile interna di circa 68,21 mq, una superficie esterna di circa 466,00 mq e un'altezza utile interna di circa 3,43 m.

Il cespite confina a Nord ed Est con area di rispetto part. 315, a Sud con sub. 8 e infine ad Ovest con viale privato e par. 647.

Il fabbricato ricade in Zona H2 del P.R.G. comunale "Zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico".

L'impianto originario del fabbricato con caratteristiche marcatamente rurali, è stato realizzato presumibilmente intorno agli anni '50 in assenza di titoli autorizzativi.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica sono state detratte dal valore di stima del cespite.

L'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità.

Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene.

Il cespite non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.

Il cespite attualmente risulta occupato dai debitori esecutati.

PREZZO BASE**euro 145.600,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**.

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

Dalla **documentazione ipocatastale**, presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva che l'immobile staggito risulta di proprietà dell'esecutato.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati in virtù del seguente titolo:

- ❖ Atto di compravendita del 31/01/2006 rep. 26962 racc. 11438 a rogito del dott. Scarnecchia Alessandro notaio in Pomigliano D'arco (NA), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 18/02/2006 ai nn. 5779/10187, nel quale i signori ██████████ nato a ████████ il ████████ (C.F. ██████████), in separazione per 1/2 di piena proprietà e ██████████ nato a ████████ il ████████ (C.F. ██████████),



in separazione per 1/2 di piena proprietà trasferiscono ai coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in separazione per 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in separazione per 1/2 di piena proprietà, l'immobile censito al NCEU di Giugliano In Campania foglio 81 particella 997 sub. 9, ubicato in via Masseria Vecchia snc, A/7 - appartamento in villino, vani 6,5; piano terra.

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], il bene è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- ❖ Atto di compravendita del 06/10/2003 rep. 28944 racc. 40440 a rogito del dott. Scarnecchia Alessandro notaio in Pomigliano D'arco, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 24/09/2003 al n. 25186.

Unità negoziale 1. Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 983, terreno Are 7 Ca 20. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in separazione per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in separazione per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 4/24 di usufrutto, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 1/24 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 2/24 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 1/24 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 2/24 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 1/24 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 2/24 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 12/24 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/24 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 2/24 di piena proprietà, come bene personale.

Accettazione tacita di eredità

- ❖ Napoli 2 rp 24477 rg 33584 del 14-09-2020, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile numero 12019 del 29-12-1992 notaio D'Ambrosio Ida di Napoli successione legale data morte 17-05-1983, rinuncia o morte di un chiamato. Unità negoziale 1. Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 13, terreno Are 32 Ca 95, Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 349, terreno Are 7 Ca 80, Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 350, terreno Are 10 Ca 52. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]



██████████ 1/6 di piena proprietà, ██████████ (favore) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/6 di piena proprietà, ██████████ (favore) nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/6 di piena proprietà, ██████████ (contro) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/1 di piena proprietà. N.B.: nel quadro D della nota è riportato: con l'atto di divisione a rogito del notaio D'Ambrosio Ida di Napoli in data 29/12/1992 rep. n.12019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di pubblicità immobiliare Ufficio di Napoli 2 in data 22/01/1993 ai nn.2344/1960, i signori ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ (figli) accettano tacitamente l'eredità a loro devoluta in morte di ██████████, deceduto in data ██████████ e anche per trasmissione del diritto di accettazione, ai sensi dell'art.479 del codice civile, in luogo di ██████████, deceduta in data ██████████; successioni registrate rispettivamente in data 14/11/1983 al n.6213 vol.2785 presso l'Ufficio del Registro di Napoli e trascritta in data 30/06/1984 ai nn.20998/17905 e l'altra registrata in data 16/05/1994 al n.7690/3481 presso l'Ufficio del Registro di Napoli e trascritta in data 14/06/1996 ai nn.17623/13047.

- ❖ Napoli 2 rp 23630 rg 32229 del 24-08-2020, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, scrittura privata con sottoscrizione autenticata numero 25186 del 24-09-2003 notaio Scarnecchia Alessandro di Pomigliano D'Arco C.F. ██████████ successione legale data morte ██████████. Unità negoziale 1. Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.Ila 983, terreno, loc Masseria vecchia, Are 7 Ca 20, identificativi dell'immobile nella formalità precedente: NCT fgl.81 p.Ila 108- NCT fgl.81 p.Ila 316- NCT fgl.81 p.Ila 10. Quote di proprietà: ██████████ ██████████ (favore) nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 4/24 di usufrutto, ██████████ (favore) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/24 di nuda proprietà, ██████████ (favore) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 2/24 di piena proprietà, ██████████ (favore) nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/24 di nuda proprietà, ██████████ (favore) nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 2/24 di piena proprietà, ██████████ (favore) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/24 di nuda proprietà, ██████████ (favore) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 2/24 di piena proprietà, ██████████ (favore) nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 1/24 di nuda proprietà, ██████████ (favore) nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 2/24 di piena proprietà, ██████████ (contro) nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ 12/24 di piena proprietà. N.B.: nel quadro D della nota è riportato: con l'atto di compravendita a rogito del notaio Scarnecchia Alessandro di Pomigliano D'Arco in data 24/09/2003 rep.n.25186, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio di Napoli 2 in data 06/10/2003 ai nn.40440/28944, i signori ██████████ (coniuge), ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ (figli) accettano tacitamente l'eredità a loro devoluta in morte di ██████████, deceduto in data ██████████; successione registrata al n.5616 vol.2634 presso l'Ufficio del Registro di Napoli e trascritta in data 04/05/1983 ai nn.13343/11374.
- ❖ Napoli 2 rp 1960 rg 2344 del 22-01-1993, atto tra vivi, divisione a stralcio, atto numero 12019 del 29-12-1992 notaio Ida D'ambrosio. Unità negoziale 1. Giugliano In Campania



NCT fgl.81 p.lla 676, terreno Are 8 Ca 86. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il 01-11-1956 C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà.

- ❖ Napoli 2 rp 13047 rg 17623 del 14-06-1996, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto numero 7690/3481 del 16-05-1994 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro di Napoli successione legale data morte 02-11-1989. Unità negoziale 1. Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 13, terreno Are 32 Ca 95. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/6.000 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/6.000 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/6.000 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/6.000 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/6.000 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/6.000 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 333/1.000 di piena proprietà. Eredi i 6 figli.
- ❖ Napoli 2 rp 17905 rg 20998 del 30-06-1984, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto numero 6213/2785 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro di Napoli successione legale data morte 17-05-1983. Unità negoziale 1. Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 13, terreno Are 51 Ca 27. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.
- ❖ Napoli 2 rp 11374 rg 13343 del 04-05-1983, atto per causa di morte certificato di denunciata successione, atto numero 5616/2634 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione legale data morte [REDACTED]. Unità negoziale 1. Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 10, terreno, Giugliano In Campania NCT fgl.81 p.lla 108, terreno. Quote di



proprietà: [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED]
(favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] (favore) nata
a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

- ❖ Da ricerche ipotecarie i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono diventati proprietari di 1/2 ciascuno dei beni al NCT Fgl.81 p.lle 108-10 in seguito a atto di cessione quote e divisione a rogito notaio Luigi Canfora di Napoli in data 20-01-1966 trascritto a Napoli in data 01-02-1967 ai nn.6317/4620. La divisione e cessione riguardava beni pervenuti agli stessi per successione in morte di [REDACTED] fu [REDACTED] (madre) deceduta il [REDACTED].

Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata nelle visure storiche catastali dell'immobile e la documentazione ipocatastale dello stesso.



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;



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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) sono:



- **REGOLAMENTO EDILIZIO** approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n.6796 del 28/10/1975;
- **PIANO REGOLATORE GENERALE** adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985.

Secondo la zonizzazione del PRG, il terreno su cui sorge il fabbricato ricade nelle Zone di tutela e conservazione integrata H2: zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico.

Area : 122.503,18 Metri ²	Record : 274	Lunghezza : 3.712,21 Metri
Zona : H2		
descr_zona : ZONA DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE E URBANISTICO		
pag : 60		



SIT – Comune di Giugliano in Campania (NA) – ZONA H2



Norme Tecniche di Attuazione**H2: Zona di rispetto Infrastrutturale e Urbanistico**

Destinazione d'uso:

rispetto infrastrutturale e urbanistico programmatico. In tale zona è vietata ogni costruzione, anche se a carattere provvisorio.

Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con le seguenti prescrizioni:

- È consentito il risanamento statico ed igienico nel rispetto della volumetria, delle superfici e del numero di piani esistenti;
- Nel caso di demolizione l'area risultante è inedificabile.

Dalle ricerche effettuate presso i rispettivi Uffici del Comune di Giugliano in Campania (NA) non è stato possibile datare l'anno di edificazione del fabbricato né tantomeno accertare la sua consistenza licea sulla scorta di titoli autorizzativi rilasciati.

Nello specifico, a seguito delle approfondite indagini condotte anche presso l'Ufficio Condono non sono emersi documenti relativi al fabbricato oggetto di accertamento e alla presunta D.I.A. richiamata nel titolo di acquisto con numero al protocollo 33789 del 16/03/2004, al quale però corrisponde altro documento riferito a soggetti terzi.

Tuttavia, confrontando le immagini satellitari disponibili dal Web e dagli storici degli estratti di mappa catastali è stato possibile stabilire che l'impianto originario del fabbricato con caratteristiche marcatamente rurali, è stato realizzato presumibilmente intorno agli anni '50 in assenza di titoli autorizzativi e che le modifiche successive (ampliamenti illegittimi) siano risalenti ad un periodo molto più recente compreso tra l'anno 2003 e l'anno 2017.

In particolare dall'esame delle foto aeree disponibili sul WEB è possibile rilevare che:

Ortofoto Google Earth 2003 marzo – La prima documentazione fotografica evidenzia chiaramente la consistenza del manufatto edilizio ed in particolare sono chiaramente visibili i muri portanti grazie all'assenza del tetto.



Ortofoto Google Earth 2004 novembre – La documentazione fotografica evidenzia in questo caso le notevoli modifiche apportate all'edificio preesistente.



Ortofoto Google Earth 2007 settembre – Il fotogramma evidenzia più nitidamente la consistenza metrica assunta dal fabbricato staggiato.



Ortofoto Google Earth 2013 giugno – Il fotogramma evidenzia la realizzazione della piscina.



Ortofoto Google Earth 2017 luglio – Il fotogramma non evidenzia ulteriori ampliamenti e/o costruzioni successive.



Ortofoto Google Earth 2021 settembre – L'ultimo fotogramma disponibile online non evidenzia ulteriori modifiche rispetto all'anno 2017.

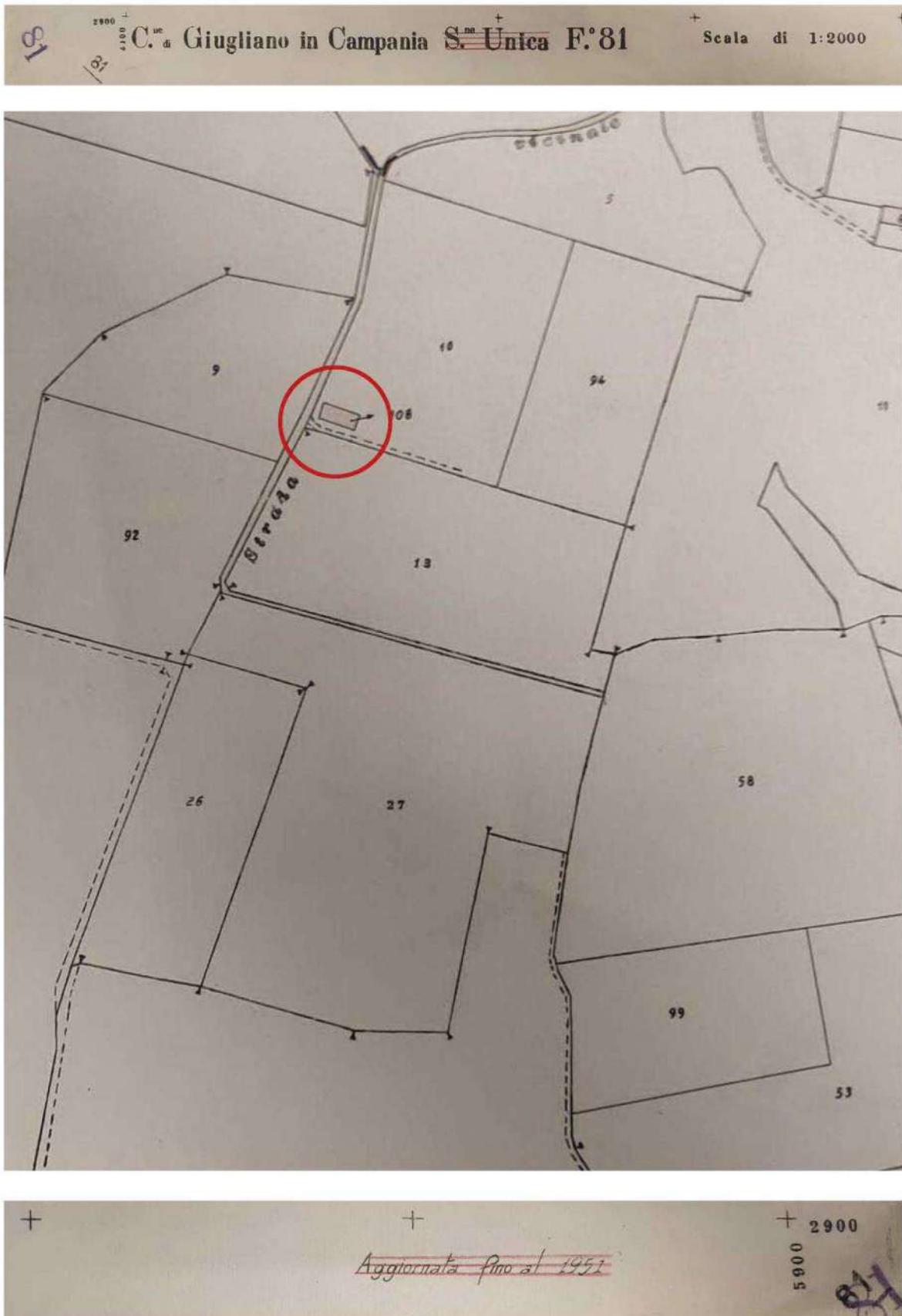


Per poter risalire all'epoca di costruzione del rudere dell'ortofoto del 2003, lo scrivente è risalito ai fogli di mappa storici catastali disponibili presso l'archivio Catastale dell'Agenzia del Territorio.

In particolare facendo riferimento ai mappali aggiornamento anno 1951, aggiornamento anno 1960 e aggiornamento anno 1991, ha potuto rilevare la consistenza metrica del fabbricato originario (rudere del 2003) e l'evoluzione delle particelle catastali dei terreni prima dell'istituzione del vincolo di inedificabilità assoluta per la realizzazione della bretella di collegamento della tangenziale di Napoli.



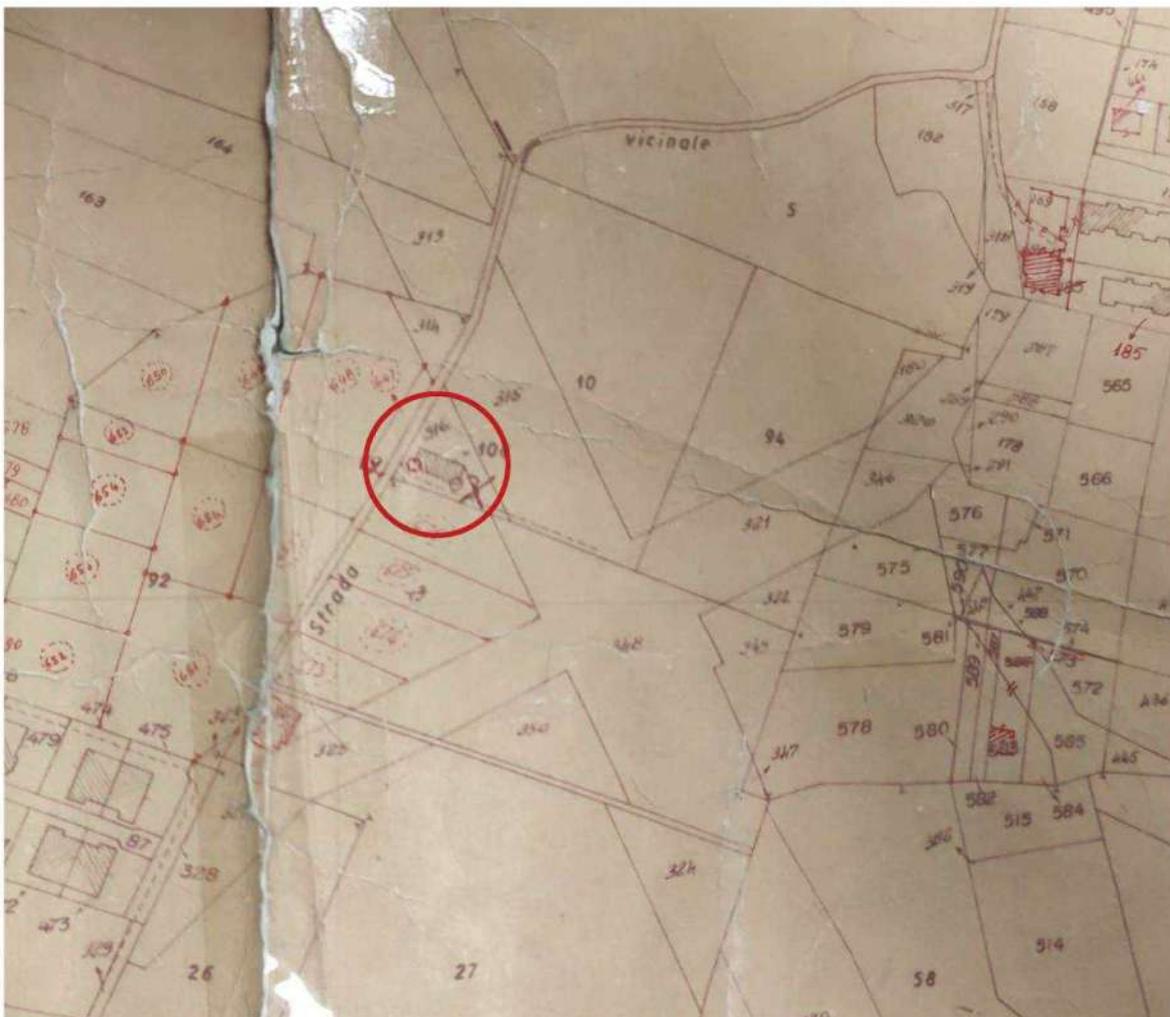
Giugliano in Campania (NA) Foglio 81- Mappa terreni aggiornamento fino al 1951.



Giugliano in Campania (NA) Foglio 81- Mappa terreni aggiornamento fino al 1960.



Giugliano in Campania (NA) Foglio 81- Mappa terreni aggiornamento fino al 1991.



Confrontando la documentazione esaminata con lo stato dei luoghi rilevato in sede di ispezione, è possibile affermare che la consistenza originaria del manufatto staggito risulta notevolmente modificata per la realizzazione della piscina e soprattutto per la realizzazione dell'ampliamento non liceo prospiciente il fronte nord.

Poiché attualmente il fabbricato ricade, come ampiamente evidenziato in precedenza, in zone di tutela e conservazione integrata H2: zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA), si ritiene che le opere di ampliamento successive all'anno 2003 non possano essere oggetto di sanatoria, in quanto in difformità agli strumenti urbanistici comunali vigenti all'epoca e a quelli attuali.

Gli abusi riscontrati dunque non sono sanabili e non sono applicabili l'art. 36 del DPR 380/2001, l'art.40 L. 47/1985, l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, né i condoni ex L. 724/1994 e L. 326/2003 sia per scadenza dei termini relativi alla richiesta di condono, sia perché la ragione del credito è troppo recente per l'eventuale riapertura dei termini.

Alla luce delle risultanze emerse questo Esperto ha provveduto a quantificare gli oneri necessari per l'eliminazione degli abusi in conformità a quanto disposto dalle normative vigenti in materia edilizia e urbanistica.

In particolare gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia da detrarre al prezzo di vendita sono dati dalla somma delle seguenti voci:

- a) Costi per la demolizione delle opere abusive;
- b) Costi per il ripristino delle componenti geomorfologiche preesistenti;
- c) Spese tecniche.

Tali opere dovranno essere corredate da un dettagliato progetto di demolizione da presentare agli uffici competenti che dovrà contenere in via indicativa e non esaustiva i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale;
- Planimetria per la corretta individuazione delle opere da demolire;
- Foto salienti dell'immobile oggetto di demolizione;
- Computo metrico estimativo.

Nella relazione tecnica generale dovrà essere esplicitato quanto segue:

- descrizione dell'abuso e le opere costituenti l'abuso oggetto di demolizione;
- individuazione cartografica, urbanistica e catastale degli abusi da demolire;
- accessibilità del sito con i mezzi meccanici e cantierabilità dell'intervento;
- tipologia di intervento (demolizione parziale);
- verifica strutturale della porzione di edificio non demolita;
- caratteristiche costruttive delle opere da demolire;
- dati tecnici caratteristici delle opere da demolire (superfici, quote, altezze, volumi, accessibilità, ecc.);



- descrizione della tipologia di materiali che si otterranno dalle demolizioni e che dovranno essere conferiti in discarica (calcestruzzo con o senza armatura, muratura, metalli ferrosi, plastica, legno, arredi, elettrodomestici, ecc.) e quantizzazione in peso e/o in volume degli stessi;
- descrizione degli allacciamenti in essere alla rete di pubblici servizi, che dovranno essere distaccati o meno (acqua, luce, gas, telefono, ecc.) quantizzazione delle somme necessarie per il distacco delle utenze dalla rete dei servizi pubblici;
- verifica di eventuali rifiuti pericolosi, ingombranti o elementi in amianto, e quantizzazione dell'intervento di rimozione, trasporto, smaltimento e conferimento in discarica autorizzata;
- descrizione e quantificazione dei costi degli interventi preliminari di bonifica necessari e propedeutici ai lavori di demolizione (rimozione e smaltimento rifiuti speciali, pericolosi, ingombranti, rimozione/smaltimento amianto, distacco degli allacciamenti alle reti di pubblico servizio, ecc.);
- individuazione delle discariche autorizzate al conferimento e smaltimento dei rifiuti provenienti dalle demolizioni (calcestruzzo con o senza armatura, muratura, metalli ferrosi, ecc.), e dei rifiuti provenienti dalle operazioni preliminari di bonifica necessari e propedeutici alla demolizione (rifiuti speciali, pericolosi, ingombranti, amianto, ecc.), ed individuazione delle distanze tra le opere oggetto di demolizione e la discarica di recapito dei rifiuti;
- descrizione delle operazioni necessarie da effettuare nel caso di demolizioni parziali;
- descrizione degli interventi di ripristino e messa in sicurezza dei luoghi;
- quadro economico riassuntivo dell'intero intervento di demolizione e ripristino dei luoghi.

Il computo metrico estimativo dovrà quantificare tutti i costi necessari per l'attuazione dell'intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Di seguito si elencano, in via indicativa e non esaustiva, le voci di costo da considerare:

- opere provvisoriale (puntelli, recinzioni, ponteggi etc);
- rimozione di infissi interni/esterni;
- rimozione di arredi ed elettrodomestici;
- taglio di muratura;
- taglio di solai;
- demolizione di elementi in calcestruzzo (fuori sagoma, tipo muretti, scale, etc);
- demolizione di elementi in muratura (fuori sagoma, tipo muretti, scale, etc);
- demolizioni di aggetti e coperture in legno;
- demolizione vuoto per pieno di edifici in calcestruzzo armato o in muratura fuori terra ed entro terra;
- demolizioni parziali;
- differenziazione del materiale proveniente dalle demolizioni per categoria di rifiuti;
- oneri per la rimozione, conferimento e smaltimento in discarica dei rifiuti speciali, pericolosi, ingombranti, amianto, ecc.;
- oneri per distacco degli allacci alle reti di pubblici servizi (luce, acqua, gas, ecc.);



- ripristino delle componenti geomorfologiche preesistenti;
- ripristino architettonico e strutturale della porzione di edificio non demolita (compreso il rifacimento della cucina nei locali licei);
- Imprevisti.

L'importo complessivo dell'intervento di demolizione e ripristino (sommatoria dei costi precedenti) è stimato a corpo in € 30.000,00.

A tali costi dovranno poi essere aggiunte le spese tecniche relative a:

- Redazione del progetto di demolizione;
- Presentazione della richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale per l'ottenimento delle autorizzazioni;
- Direzione lavori;
- Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione;
- Collaudo;

Le spese tecniche sono state stimate forfettariamente pari a € 5.000,00.

In sintesi i costi da detrarre al valore di stima del bene staggito sono i seguenti:

Descrizione	Costi
Costo opere a farsi	30.000,00 €
Spese tecniche	5.000,00 €
Totale oneri di ripristino dello stato liceo	35.000,00 €



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile pignorato risulta occupato dai debitori esecutati.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

❖ Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e 3 non sono emersi:

- Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Provvedimenti di sequestro penale;
- Vincolo archeologico;
- Presenza di eventuali servitù;
- Presenza di eventuali provvedimenti di imposizione di vincolo di altro tipo.

❖ Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante l'immobile pignorato, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

– ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno 18/02/2006 ai nn. 3231/10188, atto pubblico notarile numero 26963/11439 del 31-01-2006 notaio Scarnecchia Alessandro di Pomigliano D'arco a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per l'intera quota di proprietà (1/2 ciascuno) che ha per oggetto l'immobile staggito;

– TRASCRIZIONI

Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord n. 1817/2020 di repertorio in data 05/03/2020 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 29/05/2020 ai nn. 12775/17315 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per l'intera quota di proprietà (1/2 ciascuno) che ha per oggetto l'immobile staggito.



❖ Difformità catastali

Dal raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità che possono essere regolarizzate mediante un aggiornamento catastale.

Le spese tecniche per l'elaborazione e la presentazione di Tipo Mappale e per la scheda DOCFA, comprensive di imposte e diritti sono pari a circa euro 1.700,00.

❖ Difformità Urbanistico-Edilizie

Si stimano che le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite sono pari a euro 35.000,00 comprensive delle spese tecniche, dei diritti di segreteria e delle opere edili necessarie per eliminare le difformità riscontrate e ripristinare lo stato dei luoghi secondo la regola dell'arte.

❖ Certificazione energetica

Il cespite non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi euro 300,00.



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.



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

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

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

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

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

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

Dalle indagini condotte è emerso che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.



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

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

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

L' immobile staggito non è soggetto ad amministrazione condominiale.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS (International Valuation Standards)** e **EVS (European Valuation Standards)**, oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI (Associazione bancaria italiana)** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato



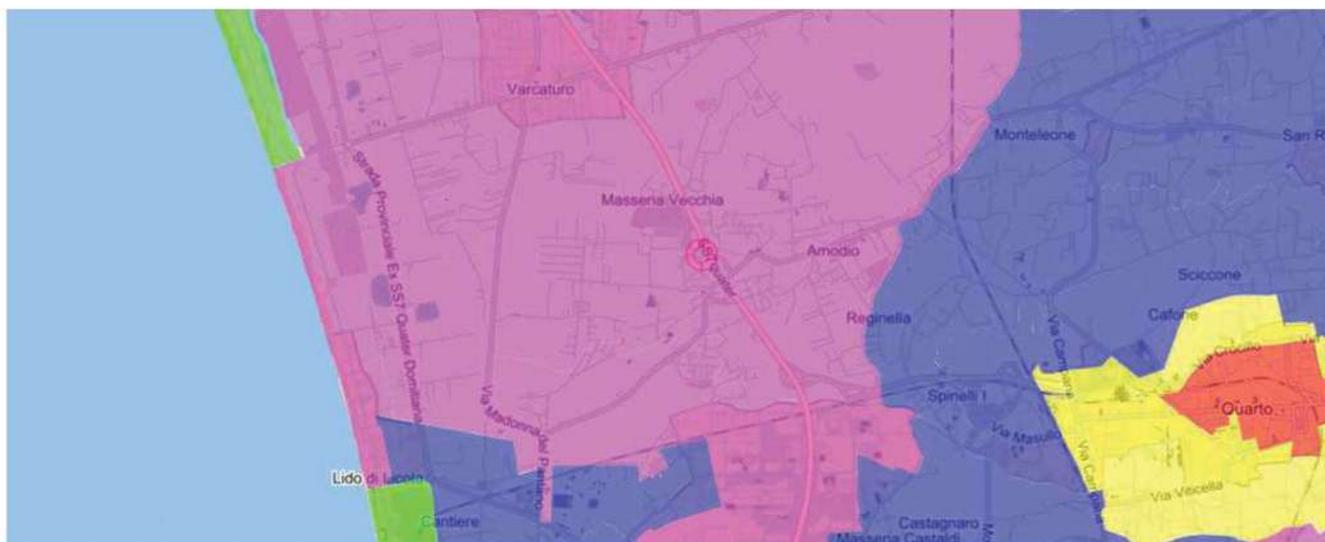
esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Agenzia Affiliato Tecnocasa, Studio Giugliano D.I. - Giugliano in Campania (NA);**
- **Centro Casa Sud Immobiliare - Giugliano in Campania (NA);**
- **Agenzia immobiliare Alessandra De Gregorio - Giugliano in Campania (NA).**

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (E1, E2, E4 e E6) relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.

ZONE OMOGENEE OMI E1-E2-E4-E6	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
Giugliano in Campania (NA) - E1	3,90	5,90	4,90
Giugliano in Campania (NA) - E2	3,20	4,90	4,05
Giugliano in Campania (NA) - E4	3,50	5,40	4,45
Pozzuoli (NA) - E6	4,20	6,30	5,25

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

Capacità locativa del lotto:

4,40 €/mq



Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

S_c rappresenta la superficie commerciale da stimare;

R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;

r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 2,8%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti (incrementi-decrementi) che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:



SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		163,65
REDDITO LORDO	€		8.640,72
REDDITO NETTO	€		6.048,50
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			2,8%
VALORE CAPITALE	€		216.018,00
VALORE AL MQ	€/mq		1.320,00

da cui si ricava:

Il valore di mercato del lotto: € 216.000,00

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE	€	216.000,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-15% DEL VALORE CAPITALE)	€ -	32.400,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	€ -	38.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€	-
STATO DI POSSESSO	€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO	€	145.600,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO: € 145.600,00



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

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

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

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

L'oggetto di pignoramento è la piena e intera proprietà del bene staggito e, pertanto, non risultano quote indivise.



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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

Dalle risultanze del certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA), emerge che i debitori esecutati alla data della notifica del pignoramento erano residenti nell'immobile staggito e attualmente risultano ancora ivi residenti.

Dalla lettura del certificato di matrimonio si evince che i debitori esecutati in data 25/06/2001 hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

I debitori esecutati sono persone fisiche.



Conclusioni

Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 27 febbraio 2023

L'ESPERTO STIMATORE



SCHEMA DI RIEPILOGO

LOTTO UNICO	
Tipologia	Villino con area pertinenziale.
Ubicazione	Via Masseria Vecchia snc - Comune di Giugliano in Campania (NA).
Confini	Il cespite confina a Nord ed Est con area di rispetto part. 315, a Sud con sub. 8 e infine ad Ovest con viale privato e par. 647.
Stato di possesso	Il cespite è in possesso diretto degli esecutati.
Regolarità urbanistica	<p>Il fabbricato ricade in Zona H2 del P.R.G. comunale "Zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico".</p> <p>L'impianto originario del fabbricato, con caratteristiche marcatamente rurali, è stato realizzato presumibilmente intorno agli anni '50 in assenza di titoli autorizzativi.</p> <p><u>Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica sono state detratte dal valore di stima.</u></p> <p>Il cespite non è dotato di Certificato di agibilità.</p> <p>Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.</p>
Dati Catastali	NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 81, particella 997 sub 9.
Regolarità catastale	Il bene non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONI</p> <p>- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno 18/02/2006 ai nn. 3231/10188, atto pubblico notarile numero 26963/11439 del 31-01-2006 notaio Scarnecchia Alessandro di Pomigliano D'arco a favore di [redacted] (C.F. [redacted]) e contro [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F. [redacted]) per l'intera quota di proprietà (1/2 ciascuno);</p> <p>TRASCRIZIONI</p> <p>- Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord n. 1817/2020 di repertorio in data 05/03/2020 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 29/05/2020 ai nn. 12775/17315 a favore di [redacted] (C.F. [redacted]) e contro [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F. [redacted]) per l'intera quota di proprietà (1/2 ciascuno).</p>
Quota indivisa	Non sono presenti quote indivise.
Superficie commerciale	mq 163,65
Valore a mq commerciale	€ 1.320,00
Valore commerciale	€ 216.000,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 145.600,00



Elenco allegati

- 1. Titolo di proprietà**
- 2. Certificato di residenza storico**
- 3. Certificato di stato di famiglia**
- 4. Certificato di matrimonio con annotazioni a margine**
- 5. Rilievo dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica ed edilizia**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni, istanze e richieste**

