

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa M. LOJODICE

Procedimento di espropriazione immobiliare

N° R.G.E. 406 / 2017

promosso da: *****

contro: *****

RELAZIONE PERITALE

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

LOTTO UNICO

Dott. Arch. Giovanna VIRGILI

*via Petrarca, 14 - 81100 Caserta
peo: giovanna.virgili@gmail.com*

*Tel: 0823 343642 – Cell: 338 9734762
pec: giovanna.virgili@archiworldpec.it*

INDICE

Introduzione	pag. 3
Controllo preliminare documentazione	pag. 4
Quesito 1) Diritti reali e beni pignorati	pag. 6
Quesito 2) Descrizione del lotto	pag. 8
Quesito 3) Identificazione catastale	pag. 18
Quesito 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 20
Quesito 5) Proprietà e provenienza	pag. 21
Quesito 6) Regolarità edilizio-urbanistica	pag. 24
Quesito 7) Possesso	pag. 28
Quesito 8) Vincoli e oneri giuridici	pag. 29
Quesito 9) Demanio	pag. 30
Quesito 10) Pesi e oneri	
Quesito 11) Condominio	pag. 31
Quesito 12) Valutazione dei beni	pag. 32
Quesito 13) Quota indivisa	
Quesito 14) Certificati anagrafici-stato civile	
Rapporto di valutazione immobiliare	pag. 33
1 premessa	
2 introduzione	
3 presentazione dei dati	pag. 35
4 analisi dei dati	pag. 37
5 calcolo del valore di stima	pag. 42
6 conclusioni	pag. 45
Elenco analitico degli Allegati	pag. 46
Allegati	

Introduzione

La sottoscritta **VIRGILI GIOVANNA**, architetto, abilitata all'esercizio della professione, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n° 849, con recapito professionale in via Petrarca n° 18, nominata quale esperto stimatore presso il Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - dal Giudice Dott.ssa M. LOJODICE nel procedimento **R.G.E. 406/2017** promosso da ***** contro ***** , dopo aver prestato rituale giuramento in data 21/03/2019, redige il presente elaborato peritale in relazione al mandato del G.E., in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

Modalità di svolgimento delle operazioni peritali

L'incarico conferito alla sottoscritta è stato espletato mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. La raccolta della documentazione è avvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli, della Agenzia delle Entrate, ex Conservatoria dei R.R. I.I. Napoli 2, del Comune di Giugliano in Campania - Ufficio Tecnico Edilizia/Urbanistica e Ufficio Stato Civile, Ufficio Regionale degli Usi Civici in Napoli nonché presso la Cancelleria del Tribunale, Sezione Espropriazioni Immobiliari.

Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previo richiesta della sottoscritta.

Ulteriori informazioni necessarie alla corretta esecuzione dell'incarico peritale conferito sono state ottenute attraverso i sopralluoghi in sito, che hanno permesso di visionare i beni oggetto del pignoramento, siti in Giugliano in Campania alla via vicinale Recapito n. 76/5.

Le parti sono state regolarmente convocate al sopralluoghi fissati dalla sottoscritta e dal custode giudiziario. L'accesso è stato possibile alla presenza del custode liberamente per quanto riguarda il piano seminterrato, alla presenza degli occupanti l'appartamento duplex del 1° e 2° piano (locato con regolare contratto) nonché alla presenza delle forze dell'ordine per quanto riguarda l'appartamento al piano terra (disabitato e in stato di abbandono) in quanto è in corso procedimento di sfratto da parte degli usufruttuari. E' proseguito lo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati, l'identificazione delle porzioni immobiliari di proprietà, quali unità immobiliari afferenti il fabbricato.

L'analisi della documentazione raccolta è avvenuta successivamente presso lo studio della sottoscritta che ha verificato, selezionato ed elaborato tutte le informazioni raccolte, utilizzandole come basi di dati per la ricerca del Valore di Mercato degli immobili stessi.

Documentazione

La documentazione utilizzata per lo svolgimento dell'incarico peritale è riportata nella **SECONDA PARTE** del presente elaborato, preceduta da un elenco dettagliato degli allegati stessi.

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

CONTROLLO PRELIMINARE: 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.

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**".

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 evidenzia 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 esegutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 17/12/2021 la sottoscritta ha depositato telematicamente presso la Cancelleria Espropriazioni Immobiliari di codesto Tribunale i moduli di controllo della documentazione ex art.173 bis comma 2 C.p.c. in cui non si riscontravano problematiche ostative al prosieguo della procedura.

Nel CONTROLLO PRELIMINARE per la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., lo scrivente esperto stimatore ha precisato che:

1) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In particolare:

- **l'istanza di vendita** è presente ed è stata depositata in Cancelleria dal precedente il **26/06/17**;
- **la certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata il **03/08/2017** e quindi **entro il termine** dei 120 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita;

- la **trascrizione dell'atto di pignoramento** presso la ex Conservatoria R.R.I.I. è datata **04/07/2017**;
- la **certificazione notarile sostitutiva** risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà dell'immobile pignorato; i **dati catastali storici**; la provenienza dell'immobile (DONAZIONE) con indicazione del notaio rogante, degli estremi degli atti di passaggio (dell'atto di provenienza non sono riportati gli estremi di trascrizione), delle quote, con estensione al **primo atto originario** (compravendita) trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro gli esecutati.

2) il creditore precedente ha allegato ispezioni ipotecarie e **visure catastali storiche per immobile** oltre a menzionare i dati catastali storici nella certificazione notarile;

3) il creditore precedente **non ha depositato il Certificato di Stato Civile** dell' esecutata e a riguardo, nulla è contenuto nella certificazione notarile. La scrivente ha provveduto comunque a richiedere, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di celebrazione del matrimonio (Napoli), il relativo Estratto per Riassunto degli Atti di matrimonio con annotazioni: **l'esecutata risulta coniugata in regime di comunione ordinaria dei beni in data 8/6/1995, con annotazione di separazione dei beni scelta con atto del 31/07/2007 annotata l'11/9/2007** (atto di provenienza Donazione).

Il relativo certificato è allegato alla presente perizia.

(ALL. D + G)

In conclusione, la documentazione consegnata nei termini dal creditore precedente risulta completata dalle suddette verifiche da parte della scrivente.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "**diffformità 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 diffformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma

difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

Si identificano di seguito i diritti reali e i beni oggetto di pignoramento che andranno a formare un

LOTTO DI VENDITA UNICO: quota pari all'intero della **NUDA PROPRIETÀ** di fabbricato per civili abitazioni in **Giugliano in Campania, alla via vicinale Recapito n. 76/5**, costituita da

- **appartamento** al piano terra, censito al **NCEU del Comune Censuario di Giugliano in Campania al Fg 84 p.lla 755 sub 2**, cat. A/3 cl. 1 vani 5 - R.C. € 284,05; confina a N e S con cortile comune, a E con rimessa sub 4 (stessa proprietà), ad O con P.lla 746 di aliena proprietà e scala di accesso al sub 3 (stessa proprietà);
- **appartamento duplex** al piano 1 e 2 (senza ascensore) censito al **NCEU del Comune Censuario di Giugliano in Campania al Fg 84 p.lla 755 sub 3**, cat. A/2 cl. 1 vani 6 - R.C. € 226,21; confina a N, S e O con cortile comune, a E con P.lla 746 di aliena proprietà;
- **rimessa** al piano seminterrato, censita al **NCEU del Comune Censuario di Giugliano in Campania al Fg 84 p.lla 755 sub 4**, cat. C/6 cl. 1 mq 93 - R.C. € 216,14; confina a N e S con terrapieno, ad E con rampa di accesso e cortile comune, a O con P.lla 746 di aliena proprietà.

Non sono presenti difformità formali: i dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

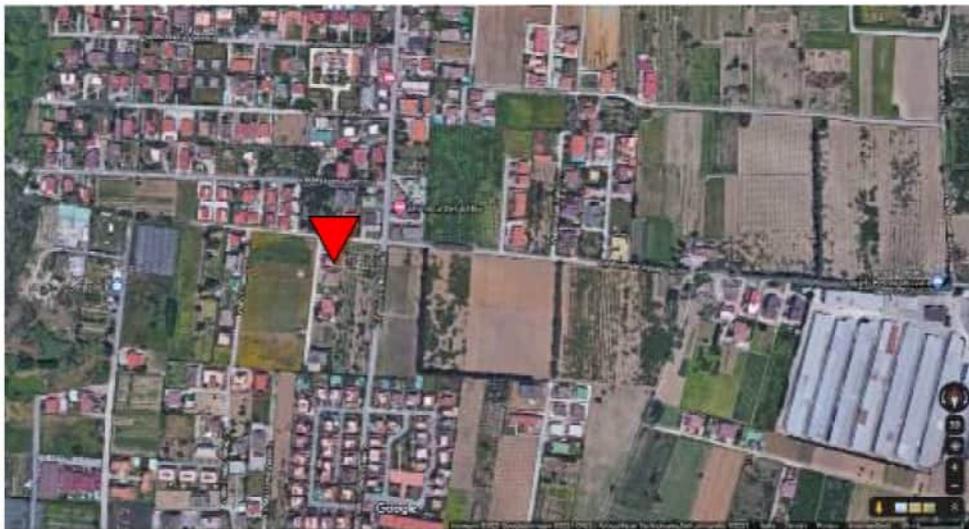
non sono presenti difformità sostanziali: i cespiti identificati nell'atto di pignoramento attraverso i dati catastali coincidono con la consistenza di essi riscontrata sui luoghi. Le planimetrie catastali descrivono uno stato dei luoghi corrispondente allo stato di fatto.

Risulta l'inserimento in mappa della sagoma del fabbricato.

(ALL. C)

Per una precisa identificazione dei cespiti sul territorio, si riportano:

- una aerofoto del territorio comunale di Giugliano in Campania, con localizzazione del fabbricato;
- uno stralcio di mappa catastale del Fg 84 di Giugliano in Campania con l'evidenziazione del fabbricato pignorato;
- un'ortofoto della stessa zona reperita sul web.



Aerofoto del territorio comunale di Giugliano in Campania con localizzazione dell'immobile

Stralcio di mappa catastale Fg 84 di Giugliano in C. con sovrapposizione di Ortofoto ed evidenziazione dell'immobile



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.

Descrizione sintetica del Lotto Unico

Il Lotto è formato dalla **quota pari all'intero della NUDA PROPRIETÀ** (usufruttuari 78enni) di porzioni di fabbricato sito in **Giugliano in Campania**, alla via vicinale Recapito n. 76/5, costituite da: **appartamento** di tre vani ed accessori al piano terra, censito al **Fg 84 p.Illa 755 sub 2**, cat. A/3 cl. 1 vani 5 - R.C. € 284,05, confina con cortile comune, con rimessa sub 4 (stessa proprietà), con P.Illa 746 di aliena proprietà; da **appartamento duplex** di quattro vani ed accessori ai piani 1 e 2, censito al **Fg 84 p.Illa 755 sub 3**, cat. A/2 cl. 1 vani 6 - R.C. € 226,21, confina con cortile comune per tre lati e con P.Illa 746 di aliena proprietà; da **rimessa** di mq 93 al piano interrato, censita al **Fg 84 p.Illa 755 sub 4**, cat. C/6 cl. 1 mq 93 - R.C. € 216,14, confina con terrapieno per due lati, con rampa di accesso e cortile, con P.Illa 746 di aliena proprietà.



Descrizione analitica

La zona di ubicazione dei cespiti oggetto del pignoramento è la porzione di territorio compresa tra contrada Masseria Vecchia Sud e contrada Fra Giambattista in frazione Licola, nella zona periferica sud-ovest di Giugliano in Campania, comune di 124.000 abitanti in Provincia di Napoli facente parte della conurbazione della relativa città metropolitana, distante circa 13 km da Napoli e 220 km da Roma.

I cespiti oggetto del pignoramento consistono in due appartamenti e una sottostante rimessa facenti parte di un fabbricato sito al civico 76/5 di via vicinale Recapito, strada derivante dalla suddivisione rurale delle proprietà agrarie nel tempo variamente frazionate e dotate di minime infrastrutture.

La zona è composta per la maggior parte da fabbricati estensivi in tufo o in cemento armato, a seconda dell'epoca di realizzazione, dotati di cortile e/o giardini recintati; gli edifici non sono propriamente in prossimità di servizi e attività commerciali, scuole, attrezzature utili alla residenza quali uffici e negozi al dettaglio. Nelle zone circostanti il bene oggetto del pignoramento non vi sono attività che generano intenso rumore; ampia la presenza di verde agricolo ma non di presistenze storico-architettoniche; alto l'indice di abusivismo edilizio. Le condizioni di vivibilità della zona sono appena sufficienti, non ottimali i collegamenti stradali, autostradali e ferroviari.



Vista di Via vicinale Recapito da cui si accede al fabbricato in cui sono site le unità pignorate

Il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate è costituito da corpo di fabbrica con struttura portante in cemento armato e pareti in laterizio intonacato, risalente all'incirca al 1990. Presenta 3 piani fuori terra e 1 entro terra con copertura a terrazzo; consta in totale di 4 appartamenti e 2 rimesse, il tutto costruito specularmente su due particelle di terreno adiacenti, la p.lla 746 (su strada) e la p.lla 755 (sul retro). Per accedere a quest'ultima, ove sono ubicati i tre cespiti pignorati, bisogna varcare un cancello carrabile elettrificato su via Vicinale Recapito e percorrere un'area cortilizia pavimentata e illuminata che conduce agli ingressi dei cespiti stessi. Alcuni impianti, comuni ai cespiti, sono stati dichiarati non funzionanti come quello citofonico, l'autoclave e l'illuminazione del cortile esterno.

L'appartamento al pT (Fg 84 p.lla 755 sub 2) consiste in tre vani ed accessori, è sito al piano rialzato senza ascensore e vi si accede tramite portoncino blindato a sinistra percorrendo il breve ballatoio.

L'appartamento è composto da una **zona giorno** con doppio affaccio in cui trova collocazione anche la zona cucina-pranzo per una superficie totale di **mq 28,00**; da un **disimpegno di mq 1,40** che conduce al

bagno finestrato di mq 4,00 che presenta lavabo (smontato), wc, bidet, doccia, pavimenti ceramici e rivestimenti fino ad un'altezza di circa m. 2,30. Dalla parte opposta del bagno vi è un ulteriore **disimpegno di mq 2,20** che conduce alle due **camere da letto** rispettivamente di **mq 13,00** e **mq 10,00** e al **ripostiglio di mq 1,40**. La zona notte, pari a circa la metà della **superficie dell'appartamento di mq 60,00** è dotata di un solaio di copertura discendente verso est di circa 50 cm rispetto all'altezza interna pari a m. 2,75.

Tale struttura appare alquanto anomala in un fabbricato a più piani: si potrebbe pensare ad una prima edificazione di questo livello e ad una mancata ricostruzione del solaio rettilineo quando si è dato corso alla sopraelevazione. Il cespite presenta pavimenti in gres chiaro di medio formato, infissi interni in legno scuro, infissi esterni in alluminio bianco con vetrocamera, persiane alla romana in ferro sul lato sud e avvolgibile in pvc con grata in ferro sul lato nord. E' presente un **balcone coperto di 11 mq**.

Gli impianti presenti sono quello idrico e di scarico, quello elettrico/tv/telefono/citofono che, a giudicare da un sommario esame visivo, appare realizzato a norma, bombola di gas per la cucina e scaldino elettrico per l'acqua calda sanitaria. Non vi è impianto di riscaldamento.

La qualità edilizia del cespite è complessivamente media; lo stato di conservazione delle strutture è buono, quello delle finiture è piuttosto malconcio: il cespite è disabitato da tempo, lasciato disordinatamente colmo di mobili e suppellettili; inoltre deve aver subito un allagamento dovuto ad un probabile rigurgito del sistema fognario che ha reso inservibile il servizio igienico e gli oggetti in casa.

La superficie netta totale interna dell'appartamento è di mq 60,00, la lorda mq 68.

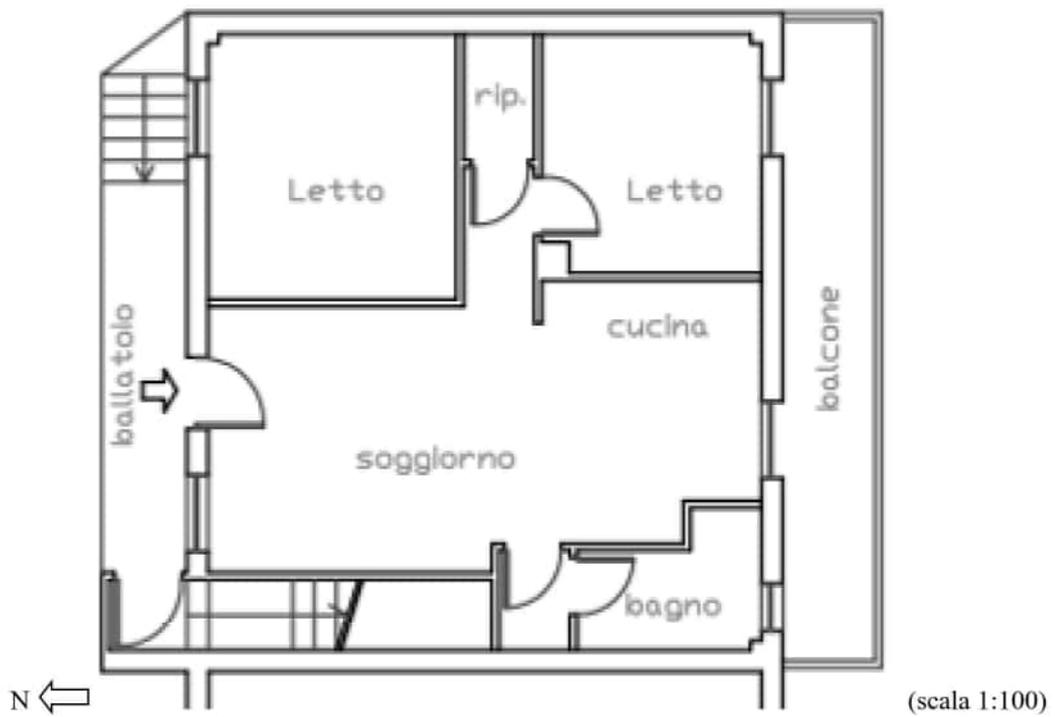
L'altezza interna utile è pari a ml 2,75. La superficie totale del balcone coperto è pari a mq 11,00.

(ALL. A) - Documentazione fotografica





(ALL. B) – Planimetria dell'appartamento sub 2



L'appartamento duplex ai piani 1-2 (Fg 84 p.lla 755 sub 3) è accessibile tramite una scala a rampa unica sita subito dopo il portoncino blindato posto frontalmente percorrendo il breve ballatoio in comune con l'appartamento trivani appena descritto. E' un quadrivani composto al primo piano da **soggiorno di mq 19,00** e **cucina-pranzo di mq 17,00** comunicanti con doppia porta scorrevole; da un **bagno finestrato di mq 4,00** attrezzato con lavabo, wc, bidet, vasca, con rivestimento ceramico fino ad un'altezza di m. 2,20. E' presente un **balcone di mq 7** sul lato nord e un'ampia **terrazza ad L coperta da patio in legno per complessivi mq 35** sui lati sud ed est. Dall'ambiente cucina-pranzo, tramite una **scala** a rampa unica (rivestita in marmo scuro e con ringhiera in ferro battuto) e un **disimpegno per totali mq 10,00** si accede al secondo piano, suddiviso in **camera da letto di mq 14,30**, **camera-armadio di mq 12,20** e **bagno finestrato di mq 3,50** dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, con rivestimento ceramico moderno realizzato fino ad un'altezza di circa m 2,20. Anche questo livello è dotato, sui lati N e S, di due **balconi entrambi di superficie di mq 7,00**. Dal ballatoio di disimpegno di questo piano si imbecca anche una successiva rampa di scala che conduce al livello del **terrazzo di copertura**, pavimentato e dotato di parapetto, avente **superficie totale pari a mq 60,00** oltre mq 5 coperti poiché occupati dal torrino di smonto della scala. Il terrazzo di copertura è accessibile solo dall'appartamento duplex per cui è una sua pertinenza esclusiva. Il cespite si presenta ristrutturato da circa 5 anni con pavimenti moderni in gres chiaro lucido di grande formato, infissi interni in legno scuro, infissi esterni in alluminio bianco con vetrocamera, persiane alla romana in ferro. Il rivestimento ceramico della cucina è realizzato solo sulla parete degli impianti. Gli impianti presenti sono: idrico-fognario, elettrico/tv/telefono/citofono a norma, bombola di gas per la cucina, scaldino elettrico per l'acqua calda sanitaria, riscaldamento con stufa a pellet, split per l'a.c.. **La qualità edilizia del cespite è complessivamente medio-alta per aver subito un recente rinnovo; lo stato di conservazione delle strutture è buono, quello delle finiture è ottimo.** **La superficie netta totale interna dell'appartamento è di mq 80** (mq 40,00 per livello), **la lorda mq 100** (mq 50 per livello). **L'altezza interna utile è pari a ml 2,75.** **La superficie totale dei balconi/terrazzi coperti è pari a mq 56 mq**, di cui 42 al primo livello e 14 al secondo; **la superficie totale del terrazzo di copertura (scoperto) è di mq 65.**

(ALL. A) - Documentazione fotografica



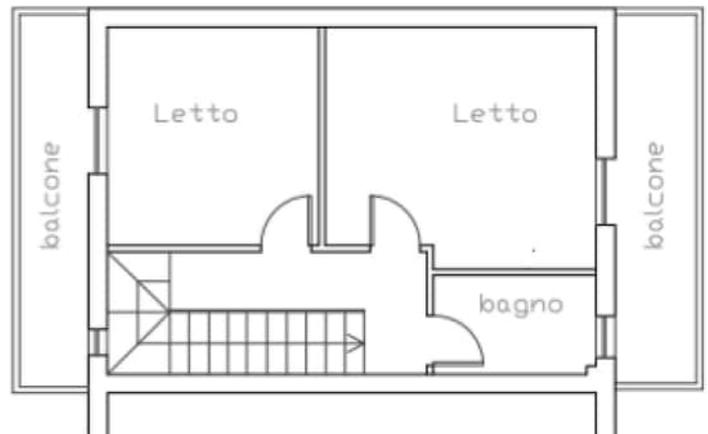




(ALL. B) – Planimetria dell'appartamento Sub 3



piano 1



piano 2



scala 1:100

La rimessa (Fig 84 p.Ila 755 sub 4) consiste in un **unico grande vano seminterrato di totali mq 94,00** al quale si accede tramite una rampa discendente, larga circa 2 metri, coperta e con andamento ad U.

L'ambiente è ampio ma non può essere utilizzato come autorimessa poiché la larghezza della rampa la rende percorribile solo da mezzi piccoli a due ruote. L'ingresso alla rampa è tramite un portoncino in ferro a due ante che si trova in fondo all'area cortilizia, sul lato est dell'intero fabbricato.

La rimessa è pavimentata con mattonelle di gres chiaro di medio formato, è intonacata e rifinita con infissi in alluminio bianco. E' presente anche una rampa unica di scala in cemento grezzo che probabilmente in origine doveva servire a collegare la rimessa con il piano superiore, ma all'attualità essa non risulta collegata all'appartamento al piano rialzato e non è riportata neanche nella planimetria catastale.

Sono presenti solo gli impianti essenziali quali quello elettrico e idrico.

La qualità edilizia del cespite è complessivamente medio-bassa; lo stato di conservazione delle strutture è buono, quello delle finiture è mediocre.

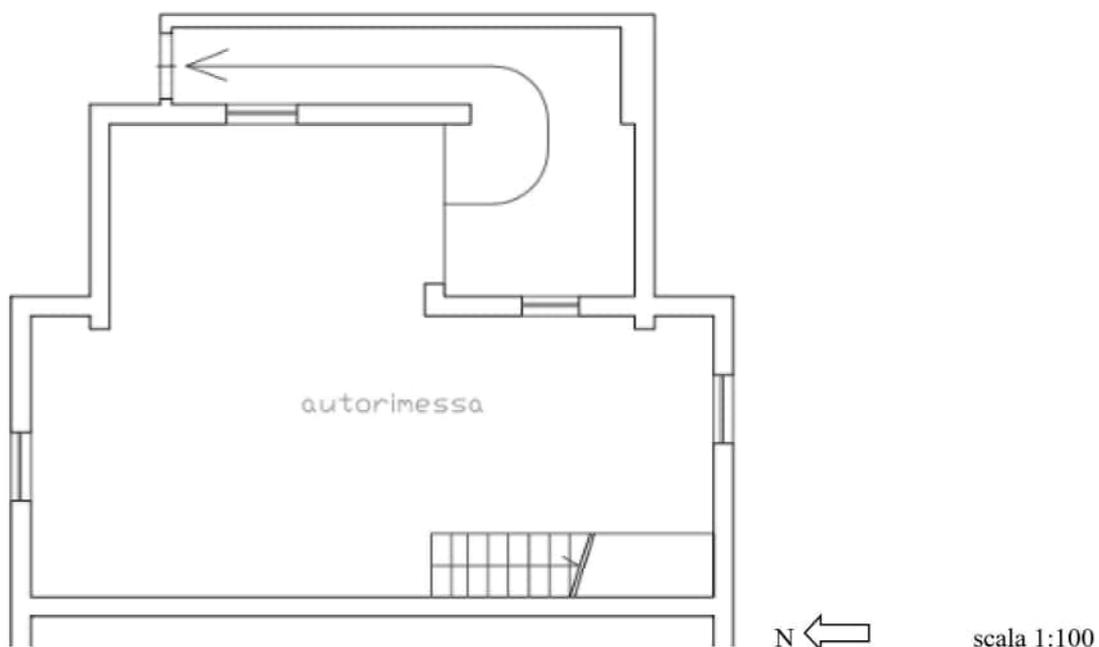
La superficie netta totale interna della rimessa è di mq 94, la lorda mq 100.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,70.

(ALL. A) - Documentazione fotografica



(ALL. B) - Planimetria della rimessa Sub 4



Lo schema seguente illustra in dettaglio i dati metrici e le caratteristiche dei vani:

appartamento trivani PT (Fg 84 p.lla 755 sub 2)

Ambiente	Sup. netta	Esposizione	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Soggiorno Cucina pranzo	mq 28,00	Nord e Sud	Gres chiaro 30x30	Alluminio bianco con vetrocamera grata metallica romane in ferro	Bussole legno scuro	Portoncino blindato	sufficienti
Disimpegno	mq 1,40	-	"	-	-	-	buone
Letto 1	Mq 13,00	Nord	"	Alluminio bianco con vetrocamera grata metallica	"	Soffitto inclinato	sufficienti
Letto 2	mq 10,00	Sud	"	Alluminio bianco con vetrocamera romane in ferro	"	Soffitto inclinato	sufficienti
Disimpegno	mq 1,40	-	"	"	-	-	buone
Bagno	mq 4,00	Sud	Gres rivestimenti scelti + decori	Alluminio bianco con vetrocamera romane in ferro	"	sanitari (lavabo smontato, wc, bidet, doccia)	mediocri
ripostiglio	Mq 1,40	-	Gres chiaro 30x30	-	"	-	buone
balcone	mq 11,00	Sud	Mattonelle form. piccolo	-	-	Parapetto in muratura	sufficienti

appartamento quadrivani duplex piani 1+2 (Fg 84 p.lla 755 sub 3)

Ambiente	Sup. netta	Esposizione	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Soggiorno (1P)	mq 19,00	Nord	Gres chiaro 50x50	Alluminio bianco con vetrocamera romane in ferro	Bussole legno scuro	Portoncino blindato	ottime
Cucina pranzo (1P)	mq 17,00	Sud + Est	"	"	-	Rivestimento in gres angolo cottura	ottime
Bagno	Mq 4,00	Sud	Pav + rivest in gres porcellanato	Alluminio bianco con vetrocamera grata in ferro	-	Sanitari presenti: lavabo, wc, bidet, vasca	più che buone
balcone	Mq 7,00	Nord	Mattonelle form. piccolo	-	-	Parapetto in muratura e ferro	buone
Terrazza ad L	Mq 35	Sud + Est	Mattonelle form. piccolo	-	-	Copertura in legno Parapetto in muratura e ferro	buone
Letto 1 (2P)	Mq 14,30	Nord	"	Alluminio bianco con vetrocamera romane in ferro	"	-	ottime
Letto 2 (2P)	mq 12,20	Sud	"	Alluminio bianco con vetrocamera romane in ferro	"	Utilizzata come stanza-armadio	ottime
Disimpegno e scala (2P)	mq 10,00	Nord-	Marmo nero	"	-	Ringhiera in ferro battuto	ottime
Bagno (2P)	mq 3,50	Sud	Gres rivestimenti scelti + decori	Alluminio bianco con vetrocamera grata in ferro	"	sanitari (lavabo, wc, bidet, doccia)	Più che buone
balcone	Mq 7,00	Nord	Mattonelle form. piccolo	-	-	Parapetto in muratura e ferro	buone
balcone	mq 7,00	Sud	Mattonelle form. piccolo	-	-	Parapetto in muratura e ferro	buone
copertura	Mq 65	tutte	Mattonelle form. piccolo	Alluminio e ferro	-	Torino copertura scala (mq 5)	buone

rimessa – piano S1 (Fg 84 p.lla 755 sub 4)

Ambiente	Sup. netta	Esposizione	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Rimessa	mq 94,00	N+S+E	Gres chiaro 30x30	Alluminio bianco e ferro	-	Rampa discendente	mediocri

Adeguamenti e acquisizione certificazioni

Per l'acquisizione dell' **Attestato di Prestazione Energetica**: si stima una spesa di circa

€ 500

Per l'adeguamento agli standard minimi di abitabilità e rispondenza alle normative in materia impiantistica del cespite a pT è necessario un intervento di verifica/integrazione/adeguamento per il ripristino della funzionalità a norma dell'impianto idrico-sanitario e di scarico del cespite al piano terra per il quale si

stima una spesa di circa

€ 1.000

Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

a) Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti ;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati) ;
- 35% della superficie dei patii e porticati ;
- 15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98) :

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

Riepilogo dati metrici

Utilizzando i sopra esposti coefficienti di omogeneizzazione, si ottiene:

	Superficie netta	Superficie lorda	% (Norma UNI 10750)	Superficie commerciale	TOTALE Sup. commerciale
Appartamento sub 2	Mq 60,00	Mq 68,00	100	Mq 68,00	
Balcone aperto su 3 lati	Mq 11,00	Mq 11,00	25	Mq 3,00	
Totale					Mq 71,00
Appartamento sub 3	Mq 80,00	Mq 100,00	100	Mq 100,00	
Balconi aperti su 3 lati	Mq 21,00	Mq 21,00	25	Mq 5,25	
Terrazzo coperto porticato	Mq 35,00	Mq 35,00	35	Mq 12,25	
Terrazzo di copertura scoperto (compreso torrino)	Mq 65,00	Mq 65,00	10	Mq 6,50	
Totale					Mq 124,00
Rimessa*	Mq 94,00	Mq 100,00	50	Mq 50,00	Mq 50,00
Totale generale					Mq 245,00

*N.B. Sebbene la rimessa sia dotata di un proprio identificativo catastale e sia quindi un'unità immobiliare autonoma a tutti gli effetti vendibile singolarmente, al fine di non depauperarne il valore complementare, essendo stata inserita nel lotto unico di vendita, viene trattata quale pertinenza dei due appartamenti per i quali diventa un valore aggiunto. Ai fini della omogeneizzazione dei coefficienti, la sua superficie viene computata al 50% rispetto alla superficie abitativa.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : MQ 245,00

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali identificativi dei cespiti

Gli immobili pignorati, siti in un fabbricato nel Comune di Giugliano in Campania, risultano così censiti:

Appartamenti

Foglio 84 - p.lla 755 - sub 2, cat. A/3 classe 1, vani 5 - R.C. € 284,05 – via vicinale Recapito n. 76/5, piano T;

Foglio 84 - p.lla 755 - sub 3, cat. A/2 classe 1, vani 6 - R.C. € 226,21 – via vicinale Recapito n. 76/5, piano 1-2;

Rimessa

Foglio 84 - p.lla 755 - sub 4, cat. C/6 classe 1, mq 93 - R.C. € 216,14 – via vicinale Recapito n. 76/5, piano S1;

TUTTI IN DITTA:

***** , nat* a Napoli il ***** , C.F. : ***** – nuda proprietà

***** , nat* a Napoli il ***** , C.F. : ***** – usufrutto 1/2

***** , nat* a Napoli il ***** , C.F.: ***** - usufrutto 1/2

Il fabbricato P.lla 755, edificato in proprio dagli intestatari a partire dal 1993 (piano S1 e PT) fino al 2010 circa (piani 1 e 2), è stato costituito al N.C.E.U. in data 20/07/2010 (Prot. NA0664168 n. 6182.1/2010) contestualmente alla suddivisione in subalterni e alla presentazione delle rispettive planimetrie.

Non sono presenti altre variazioni dalla data di costituzione delle tre unità immobiliari.

Le planimetrie risultano corrispondenti allo stato di fatto degli immobili.

La sagoma del fabbricato è correttamente inserita in mappa nel Fg 84.

Non si esegue la sovrapposizione delle planimetrie catastali con i grafici della situazione di fatto poichè esse risultano corrispondenti, si fa riferimento quindi a quelle riportate in risposta al quesito sub 2).

(ALL. C)

Dati catastali storici degli immobili pignorati

Estendendo la ricerca ai dati catastali storici del fabbricato, si evince che esso è stato costituito direttamente con p.lla 755, in allineamento con l'omonima particella di terreno su cui è sorto.

Il terreno su cui fu edificato il fabbricato in cui sono site le unità pignorate, è riportato infatti nel N.C.T. al

Fg 84, p.lla 755 di are 01,92 - Ente Urbano in Partita 1

*in ditta ***** , (Napoli *****) C.F. : ***** – nuda proprietà*

****** , (Napoli *****) C.F. : ***** – usufrutto 1/2*

****** , (Napoli *****) C.F.: ***** - usufrutto 1/2*

Tra le variazioni:

- Tipo Mappale del 28/06/2010 (*Prot. NA0528353 n. 528353.1/2010 nuova costruzione*);
- Tipo Mappale del 23/04/2010 (*Prot. NA0363689 n. 363689.1/2010*);
- Frazionamento del 24/05/2001 (*Prot. n. 204980 n. 2664.1/1997*) con cui la P.lla 396, seminativo di classe 3, di estensione pari ad *are 09,45*, veniva suddivisa nelle p.lle 498 (poi denominata 755), 499, 500 e 501;
- Frazionamento del 30/12/1992 (*Prot. n. 6047.1/1992*) con cui la P.lla 91, seminativo di classe 3, di estensione pari ad *are 40,60*, veniva frazionata nelle p.lle 392, 393, 394, 395 e 396.

La P.lla 91 è riportata nell'Impianto meccanografico del 1973 e costituisce particella storica all'impianto.

In conclusione: i dati identificativi dell'esecutata riportati nel fascicolo e nella documentazione sono esatti e corrispondenti a quelli riscontrati nei documenti catastali e comunali.

Non sussistono difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'**atto di acquisto** con i dati delle **schede catastali**; nè difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di **pignoramento e riportati nella nota di trascrizione** con le risultanze catastali attuali. E' coerente la sagoma del fabbricato nel Foglio 84; le planimetrie corrispondono allo stato di fatto degli immobili.

Gli immobili sono univocamente identificati e non vi sono incongruenze nella documentazione.

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

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

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

e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: intera NUDA PROPRIETÀ (usufruttuari 78enni) di porzioni di fabbricato sito in **Giugliano in Campania (Na), alla via vicinale Recapito n. 76/5**, costituite da **appartamento** di tre vani ed accessori al piano terra, confinante con cortile e giardino, con rimessa sub 4 (stessa proprietà), con P.lla 746 di aliena proprietà, censito al **Fg 84 p.lla 755 sub 2**, cat. A/3 cl. 1 vani 5 - R.C. € 284,05; da **appartamento duplex** di quattro vani ed accessori ai piani 1 e 2, confinante con cortile e giardino per tre lati e con P.lla 746 di aliena proprietà, censito al **Fg 84 p.lla 755 sub 3**, cat. A/2 cl. 1 vani 6 - R.C. € 226,21; da **rimessa** di mq 93 al piano seminterrato, confinante con terrapieno per due lati, con rampa di accesso e cortile, con P.lla 746 di aliena proprietà censita al **Fg 84 p.lla 755 sub 4**, cat. C/6 cl. 1 mq 93 - R.C. € 216,14; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo ed in difformità alle norme urbanistiche; ricadono in zona omogenea E2 del vigente PRG; risulta istanza di condono ex art. 39 L.724/94 per rimessa e appartamento al p.T. da integrare nella documentazione; l'appartamento ai p. 1 e 2 non è condonabile; non risultano la dichiarazione di agibilità nè l'attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE euro: novantacinquemila - € 95.000

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:

- 1) **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;
- 2) **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.

La sottoscritta, acquisendo copie di atti e note di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ha verificato la continuità delle trascrizioni relative agli immobili pignorati, ricostruendo i passaggi di proprietà dall'attualità a ritroso fino al primo atto precedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (ventennio 1997-2017).

L'atto integrale di provenienza e le note di trascrizione sono allegati alla presente relazione.

(ALL. D)

La titolarità dell'immobile pignorato appartiene, per le rispettive quote della proprietà, a:

***** (Napoli *****) C.F. : *****	nuda proprietà 1/1
***** (Napoli *****) C.F. : *****	usufrutto 1/2
***** (Napoli *****) C.F. : *****	usufrutto 1/2

Vi è corrispondenza tra l'intestazione dei cespiti presso il Catasto e presso i Registri Immobiliari.

Precisazioni sullo stato civile

Come risulta dall'acquisito Estratto di matrimonio con annotazioni richiesto presso il Comune di Napoli, l'esecutata risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni in data [REDACTED]; in seguito, con atto Rep. 88368 del Notaio Raffaele Orsi di S.Maria C.V. in data 31/7/2007 i coniugi hanno optato per il **regime di separazione dei beni**. (L'annotazione è datata 11/9/2007).

Gli usufruttuari sono coniugi in regime di comunione dei beni; sono in vita come da allegati certificati.

(ALL. G)

Provenienza in capo all'esecutata

La sig.ra ***** come sopra identificata, acquista dal sig. *****, coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra *****, la quota dell'intera NUDA proprietà del suolo sul quale sono stati costruiti gli immobili oggetto del pignoramento, in catasto terreni al "foglio 84, p.lla 498 di are 01,92 (poi p.lla 755)" con

- **Atto di DONAZIONE** del Notaio ***** di Napoli del **27/02/1997, rep. N. 34437** successivamente trascritto a Napoli 2 il **28/03/1997** ai numeri **11288/9116**.

Provenienza ultraventennale

Il sig. *****, coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra *****, acquista dal sig. *****, nato a Qualiano il *****, il suolo su parte del quale sono stati edificati gli immobili oggetto del pignoramento, in catasto terreni al "foglio 84, p.lla 396 di are 09,45" con

- **Atto di compravendita** per Notaio ***** di Napoli del **20/05/1993, rep. 7072** successivamente trascritto a Napoli 2 il **02/06/1993** ai numeri **17917/13961**.

In Catasto sono correttamente riportati i dati identificativi dei cespiti, degli intestatari e le date di passaggio.

Non vi sono state variazioni di identificativo e/o di consistenza catastale dei fabbricati pignorati a partire dalla costituzione degli stessi (20/07/2010).

Il suolo su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del pignoramento (ora Ente Urbano in partita 1) è censito al Fg 84 p.lla 755 (ex 498), derivante dal frazionamento (Prot. 2664.1/1997 del 24/05/2001) del suolo di maggior consistenza censito al Fg 84 p.lla 396 che, a sua volta deriva dal frazionamento (Prot. 6047.1/1992 del 30/12/1992) del suolo di maggior consistenza censito al Fg 84 p.lla 91.

In conclusione, la provenienza ultraventennale risulta verificata.

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:

- 3) l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- 4) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- 5) 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:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

I cespiti a piano terra e seminterrato sono stati costruiti, presumibilmente, agli inizi degli anni '90. Non vi è traccia di descrizione di manufatti già edificati né nell'atto di acquisto del suolo da parte dell'attuale usufruttuario (20/05/1993) né, stranamente, nell'atto di donazione (27/02/1997) della p.lla 498, poi 755, all'esecutata (l'unico documento che attesti l'edificazione è l'istanza di condono del 1995). Secondo il parere della scrivente, formulato sulla base di osservazioni formali, materiche e documentali, l'edificazione del fabbricato ha riguardato, in una prima fase, i cespiti ai piani terra e seminterrato e successivamente la sopraelevazione dell'appartamento al primo e secondo piano, avvenuta con molta probabilità tra il 2005 e il 2010, anno in cui sono stati costituiti tutti gli immobili in Catasto.

Titolo abilitativo

La scrivente ha inoltrato richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Giugliano per verificare l'esistenza di documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili, nonché per ottenere apposita attestazione/certificazione sui titoli abilitativi, gli strumenti urbanistici vigenti, sull'eventuale presenza di diritti demaniali e/o uso civico.

Non avendo avuto riscontro, la scrivente si è recata presso gli uffici comunali ed ha effettuato personalmente la ricerca nei registri dei titoli abilitativi rilasciati, dall'anno 1990 al 2010 circa: il controllo è stato eseguito sul nominativo dell'esecutata nuda proprietaria, sui nominativi dei genitori usufruttuari, nonché sul nominativo del precedente proprietario. L'esito è stato negativo.

Ulteriore controllo è stato eseguito presso l'ufficio condono, stavolta con esito parzialmente positivo.

E' stata rinvenuta una pratica di condono ex art. 39 L. 724/1994 per un fabbricato in località Licola, via Recapito n. 17 a nome dell'esecutata. La pratica (presentazione Prot. 38374 del 18/09/1996) è stata ripresentata poiché la precedente, datata 28/02/1995 (pratica n. 14042/1995), era stata smarrita dall'Ufficio, come si legge nella documentazione. Sono presenti le copie delle ricevute dei versamenti degli oneri, calcolati per una superficie coperta di 50 mq.

La pratica è lacunosa e mai integrata come da richiesta del Comune (Prot. 41077 del 3/9/2007), per cui l'istruttoria non è conclusa: la documentazione è molto approssimativa e si riferisce ad un immobile di un solo piano edificato, tra l'altro, sul suolo indicato come Fg 84 p.lla 500... mentre è la p.lla 498 (poi 755) ad essere di proprietà dell'esecutata in seguito a frazionamento e donazione paterna del 1997.

E' agli atti, inoltre, una dichiarazione dell'esecutata sul completamento del cespite avvenuto entro il 31/12/1993 e sull'inesistenza di altre istanze di condono a suo nome.

Non è possibile, dunque, asserire la conformità edilizia ed urbanistica dei cespiti per carenza documentale.

La certificazione richiesta in merito a strumenti urbanistici ed eventuali vincoli non è stata mai rilasciata. Si allega copia della documentazione rinvenuta.

(ALL. E)

Strumenti urbanistici

Il territorio comunale di Giugliano in Campania è governato attraverso i seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Regolatore Generale adottato ed approvato con Delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984;
- Regolamento e norme di attuazione del suddetto P.R.G. relativo alla Zona E2;

da cui la scrivente ha tratto le seguenti informazioni:

- il fabbricato – Fg 84 p.lla 755 - ricade all'interno della zona omogenea "E2 – zona agricola di pregio", di cui alle rispettive norme di attuazione;

42.

- E1: ZONA AGRICOLA NORMALE

- Destinazione d'uso :

agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come : case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

44.

- Strumento attuativo

concessione di edificare

- Area minima d'intervento :

mq. 10.000 (diecimila). Oss.prot.N° 101.

- Indice di fabbricabilità fondiaria :

Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,001 mc/mq
Per le aree seminative e a frutteto : 0,03 mc/mq
Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi :
fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,10 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :

43.

- rapporto di copertura: 5%

- minima distanza dai confini : mt.20

- Ampliamenti :

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

- Accorpamenti

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

- E2 : ZONA AGRICOLA DI PREGIO

Per tale zona valgono le disposizioni indicate per la zona omogenea E1 (Agricola), salvo che in considerazione delle particolari destinazioni agricole delle aree in esse ricadenti gli indici di fabbricabilità fondiaria sono elevati rispettivamente a :
0,05 mc/mq per l'edilizia residenziale; 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli.

Sono prescritte le opere di tutela e recupero ambientale, atte a consentire lo sviluppo delle attività agricole di pregio su tutta la superficie interessata.

Si allega stralcio della Carta dei Vincoli esistenti, allegata all'approvazione preliminare del nuovo PUC.
Non vi sono vincoli insistenti sulla zona di edificazione del cespite (vedi freccia)



Sanabilità/condonabilità dei cespiti

Da quanto sopra esposto, i cespiti pignorati sono da considerarsi abusivi all'attualità poiché costruiti in mancanza di titoli abilitativi e in difformità alle norme urbanistiche vigenti. In particolare:

- NON è possibile perseguire la sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, poiché gli immobili, realizzati in assenza di permesso di costruire, non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda (gli strumenti urbanistici sono gli stessi dal 1984).

Il motivo è da ricercarsi nell'eccessiva cubatura realizzata (circa 450 mc) su un suolo di mq 192 sito in area E2 agricola di pregio, in cui è ammesso un indice di cubatura per le abitazioni pari a 0,05 mc/mq.

Da un rapido calcolo si evince che:

$$\text{mq } 192 \times 0,05 \text{ mc/mq} = 96 \text{ mc (cubatura consentita)} < 450 \text{ mc (cubatura realizzata)}$$

per cui i cespiti non sono sanabili.

In merito alla condonabilità degli stessi, bisogna distinguere i due seguenti casi:

- 1) Essendo stata presentata dall'esecutata Istanza di Condono ex art. 39 L.724/94 per una superficie di 50 mq e una cubatura di mc 175,78 (altezza fabbricato m. 3,50), si deduce che in queste misure rientrano l'appartamento a piano terra del fabbricato e la rimessa a piano seminterrato, per cui l'eventuale acquirente può presentare domanda di voltura/subentro e integrare la pratica con la documentazione richiesta dal Comune già nel 2007 e mai riscontrata; per tali manufatti sono stati interamente versati sia l'oblazione (£ 6.672.871) che gli oneri concessori (£ 3.154.358), come da certificazione rilasciata dal Comune di Giugliano il 30/01/2004 e allegata agli atti.

Resta da chiarire l'errata indicazione della particella catastale del suolo su cui è avvenuta l'edificazione.

Saranno necessarie spese tecniche da parte dell'eventuale aggiudicatario:

Per il completamento dell'istruttoria del condono almeno	€ 5.000
--	----------------

che saranno detratte dalla stima del valore a base d'asta.

2) Per quanto riguarda, invece, l'appartamento duplex ai piani 1 e 2, NON si verificano le condizioni per cui acquirente possa presentare istanza di condono per i seguenti motivi:

- *Art. 40 comma 6 L. 47/85 - Le ragioni di credito per cui si interviene o procede NON sono di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (pignoramento 2017);*
- *Art. 46, comma 5 D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, L. 47/85) - la costruzione abusiva è iniziata dopo il 17 marzo 1985 quindi gli atti giuridici non sarebbero nulli per la presenza di una procedura immobiliare esecutiva ma il cespite NON rispetta le condizioni urbanistiche per la condonabilità (cubatura troppo elevata);*
- *Art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in L. 326/2003 – non si hanno prove documentali tali da asserire che le opere abusive siano state ultimate entro la data del 31.3.2003.*

Non risulta essere stato emesso Ordine di Demolizione del cespite.

I costi orientativi per l'eliminazione di detto manufatto possono essere quantificati forfetariamente in €300/mc comprensivi di demolizione, scarico a rifiuto e oneri di discarica, per cui:

Per l'abbattimento dell'appartamento duplex (1 e 2 piano) = 300 mc x € 300/mc =	€ 90.000
---	-----------------

Non risulta agli atti di archivio la Dichiarazione di Agibilità. Per ottenerla occorre:

- presentare apposita istanza ai preposti uffici comunali unitamente alle certificazioni impiantistiche e al certificato di collaudo a firma di tecnico abilitato.

Tale operazione, valutata forfetariamente, ha un costo orientativo pari a € 2.000.

Per l'ottenimento della Dichiarazione di Agibilità	€ 2.000
--	----------------

In conclusione, i cespiti sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo e in difformità rispetto alle normative urbanistiche, per cui **non sono regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico**; non sono sanabili ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 perché non conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione e all'attualità; per gli immobili al piano terra e seminterrato è presente Istanza di condono ex art. 39 L. 724/94 con oblazione e oneri concessori già pagati, da volturare e integrare a cura dell'eventuale aggiudicatario con una spesa valutata in **€ 5.000**; per l'immobile ai piani primo e secondo non è possibile procedere alla sanatoria straordinaria perché le ragioni del credito sono successive alla data di ultimazione del cespite. Per l'eliminazione dello stesso si stima una spesa orientativa di **€ 90.000**.

L'immobile non è di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico ex Legge 1089/39.

Non risulta rilasciata la Dichiarazione di Agibilità. Non è stato emesso Ordine di Demolizione del bene.

Per perfezionare **l'acquisizione della Dichiarazione di Agibilità** si stima complessivamente una spesa di circa **€ 2.000** che sarà detratta dalla determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.

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'appartamento pignorato al PT, censito al Fg 85 p.lla 755 sub 2, è stato restituito al possesso dei proprietari usufruttuari (genitori dell'esecutata nuda proprietaria) in data 17/5/2022 - vedi verbale allegato redatto dal custode giudiziario - in presenza del custode giudiziario, degli Ufficiali Giudiziari e dell'usufruttuaria presente per delega; prima di tale data esso era ancora nel possesso dell'inquilina che lo aveva lasciato in stato di abbandono, senza restituire le chiavi. L'appartamento *de quo* era stato oggetto di giudizio di sfratto per morosità, come già relazionato dalla scrivente in data 28/12/2021.

L'appartamento pignorato ai piani 1 e 2, censito al Fg 85 p.lla 755 sub 2, è nel possesso dei sig.ri ***** e ***** , come identificati nel verbale di accesso che, pur risultando residenti a ***** rispettivamente in via ***** , vi dimorano abitualmente con la famiglia, essendo dotati di regolare contratto di locazione. Tale contratto, registrato in data 1/07/2018 e avente scadenza 30/06/2021, prorogato tacitamente di altri due anni e quindi rinnovato fino al 30/06/2023, è stato stipulato per un canone mensile attuale di € 400,00 che risulta, a parere della scrivente, congruo rispetto ai valori di mercato correnti per la zona e il segmento cui appartiene l'immobile (circa €3/mq lordo/mese).

La rimessa al piano seminterrato, censita al Fg 84 p.lla 755 sub 4, è nel possesso dei genitori dell'esecutata, usufruttuari vita natural durante di tutti e tre i cespiti pignorati.

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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

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

Da nuove ispezioni eseguite dalla sottoscritta presso l'Ufficio di Conservatoria dei beni immobiliari, partendo dall'elenco sintetico delle formalità presenti a carico degli esecutati, acquisendo le relative Note di Trascrizione e di Iscrizioni, si evince che:

(ALL. D)

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli che hanno dato vita alla presente procedura esecutiva, non esistono altre procedure esecutive pendenti o concluse riguardo tali beni;
- b) non vi sono procedimenti giudiziali civili in corso;
- c) non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storici-artistici;
- e) non esistono atti impositivi di servitù;
- f) non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

NON sono presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente, come:

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

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- a) la seguente formalità pregiudizievole gravante sui cespiti pignorati alla data della redazione dell'elaborato peritale:

- 1) Pignoramento Rep. 5390/2017 del 24/05/2017 contro l'esecutata, a favore del creditore procedente, trascritto ai nn. 30049/23505 del 04/07/2017;
- b) Difformità urbanistico-edilizie;
- c) Difformità catastali: nessuna.

In conclusione, non sono presenti vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni che rimarranno a carico dell'acquirente; saranno cancellate a cura della procedura n° 1 formalità pregiudizievole e difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali.

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

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

Dagli atti reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto, Uffici della Conservatoria dei beni immobiliari nonché presso l'U.T.C. di Giugliano In Campania e dai documenti relativi al fabbricato e al terreno su cui è avvenuta l'edificazione, si evince che **il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale.** (ALL. C + D)

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.

Dagli atti reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto e Uffici della Conservatoria – nonché dai documenti notarili relativi al fabbricato e al terreno su cui è avvenuta l'edificazione, non si evince che sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono siti i beni pignorati siano presenti gravami quali censo, livello e uso civico.

La ricerca è stata condotta sulla scorta della seguente documentazione:

- visure storiche e all'impianto (p.lla 91) della p.lla 755 del Foglio 84 del Comune di Giugliano in Campania;
- atti di provenienza;
- Copia di decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli, reperita presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, in cui si esclude l'esistenza di diritti demaniali, enfiteutici, livelli, usi civici sull'intero tenimento del Comune di Giugliano in Campania.

In conclusione: il terreno su cui insiste il bene pignorato **non risulta gravato da censo, livello, uso civico**; il diritto di proprietà dell'esecutata sui beni oggetto del pignoramento si ritiene di intera NUDA PROPRIETÀ, come pignorato dal Creditore Procedente. **(ALL. F)**

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:**

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

I cespiti pignorati risultano parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da poche unità abitative non costituite in condominio ma gestite autonomamente. All'atto dell'accesso sono state fornite le seguenti informazioni:

- | | |
|---|----------|
| - importo annuo delle spese fisse di gestione: | nessuna |
| - spese straordinarie deliberate non scadute | nessuna |
| - spese scadute non pagate negli ultimi due anni | nessuna |
| - procedimenti giudiziari in corso relativamente ai cespiti pignorati | nessuno. |

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:

- 1) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- 2) precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- 3) **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:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 9) 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;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La risposta al presente quesito è nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE a pag. 33.

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.

Nella presente procedura NON si verifica il caso di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

La scrivente ha provveduto a richiedere, presso i preposti Uffici (Anagrafe del Comune di ***** e Stato Civile del Comune di Napoli oltre che sul sito dell'ANPR) i seguenti documenti:

- **Certificato storico di residenza** - l'esecutata risulta residente a ***** (RE) in via G. *****;

- **Certificato di Stato Civile - Estratto per Riassunto degli Atti di matrimonio con annotazioni** - l'esecutata coniugata in regime di comunione dei beni a Napoli in data [REDACTED] con annotazione di separazione dei beni scelta con atto del 31/07/2007 annotata l'11/9/2007.

- **Certificato di residenza e di esistenza in vita** degli usufruttuari ***** e ***** - essi risultano entrambi in vita e residenti a ***** (RE) rispettivamente in via G. *****.

- Non essendo il debitore esecutato una società, non è stato acquisito il relativo certificato della Camera di Commercio.

(ALL. G)

1 Premessa

1.1 Identificazione del Perito

Architetto Giovanna VIRGILI – iscritta al n° 849 dell’Ordine degli Architetti P.P.C. di Caserta
Iscritta all’Albo dei C.T.U. in materia civile presso il Tribunale di S. Maria C.V. e Napoli Nord dal 1996.

Recapiti: via *****
PEC : giovanna.virgili@archiworldpec.it

1.2 Identificazione del Committente

G.E. Dott. M. Lojodice – Sez. Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

1.3 Scopo della valutazione

L'incarico affidato ha una triplice finalità:

- identificare gli immobili pignorati;
- verificare la sussistenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli stessi secondo le vigenti normative;
- determinare il più probabile valore di mercato, alla data attuale, dei beni immobili oggetto di pignoramento, al fine di una vendita forzata.

1.4 Elementi temporali

Data di conferimento dell’incarico: 06/03/2019

Data del giuramento: 21/03/2019

Data del primo sopralluogo: 21/06/2019

Data di redazione della perizia: ottobre 2022 – marzo 2023

Data di riferimento della valutazione: I semestre 2022

1.5 Dichiarazione di conformità al Codice di Valutazione Immobiliare

Lo scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

2 Introduzione

2.1 Documentazione utilizzata

- Copia della documentazione presente all’interno del fascicolo della procedura, Certificato Notarile;
- Documentazione catastale (Estratto cartaceo del foglio di mappa, visure storiche per immobile – fabbricati e terreni, planimetria catastale, visure storiche all’impianto)
- Planimetria di rilievo metrico-architettonico redatta dalla sottoscritta;
- Rilievo fotografico;
- Documentazione ipocatastale: ispezioni nominative, atti di provenienza integrali, note di trascrizione degli atti di passaggio originari e derivativi, note di iscrizione di formalità pregiudizievoli;
- Certificati di Stato civile: Certificati di residenza e stato di famiglia;
- Stralcio PRG – Copia documenti e grafici dei titoli abilitativi reperiti presso l’UTC;
- Certificazioni edilizio-urbanistiche, sui vincoli e sugli oneri gravanti sui cespiti;
- Documentazione relativa agli usi civici.

2.2 Accertamenti e sopralluoghi effettuati

20-12-2019 3-3-2022 17-5-2022

Per un corretto ed obiettivo espletamento dell'incarico, si è provveduto ad effettuare accurati sopralluoghi interni ed esterni dei cespiti oggetto di stima, prendendo visione della consistenza, struttura, finitura e stato manutentivo dei cespiti pignorati, eseguendo rilievo fotografico e metrico-architettonico finalizzati alla fedele restituzione grafica degli stessi.

Si è provveduto ad effettuare anche un sopralluogo suppletivo dell'esterno del fabbricato e delle parti comuni, della tipologia costruttiva della zona limitrofa, delle caratteristiche della zona di ubicazione dei cespiti, dei servizi presenti nelle aree limitrofe della zona Recapito nel comune di Giugliano in Campania.

2.3 Fonte delle informazioni

Agenzia del Territorio – O.M.I. Banca dati quotazioni immobiliari – Anno 2022 - 1° semestre

<http://www.mercato-immobiliare.info/campania/napoli/giugliano.html>

<http://www.osservatorioimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/cerca-quotazioni.html>

Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – V edizione – 2018 – Tecnoborsa spa

Francesco Tamborrino - *Come si calcola il valore degli immobili* - Il Sole 24 ore

Raffaele Gigante – *Il manuale del consulente tecnico* – Il Sole 24 ore

2.4 Ubicazione e descrizione sommaria

LOTTO UNICO: intera NUDA proprietà di porzioni di fabbricato sito in **Giugliano in Campania (Na), alla via vicinale Recapito n. 76/5**, costituite da **appartamento** trivani al piano terra, confinante con cortile comune, con appartamento sub 4 (stessa proprietà), con P.Illa 746 di aliena proprietà, censito al **Fg 84 p.Illa 755 sub 2**, cat. A/3 cl. 1 vani 5 - R.C. € 284,05; da **appartamento duplex** quadrivani ai piani 1 e 2, confinante con cortile comune per tre lati e con P.Illa 746 di aliena proprietà, censito al **Fg 84 p.Illa 755 sub 3**, cat. A/2 cl. 1 vani 6 - R.C. € 226,21; da **rimessa** di mq 93 al piano interrato, confinante con terrapieno per due lati, con rampa di accesso e cortile, con P.Illa 746 di aliena proprietà censita al **Fg 84 p.Illa 755 sub 4**, cat. C/6 cl. 1 mq 93 - R.C. € 216,14; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo ed in difformità alle norme urbanistiche; ricadono in zona omogenea E2 del vigente PRG; risulta istanza di condono ex art. 39 L.724/94 per rimessa e appartamento al p.T. da integrare nella documentazione; l'appartamento ai p. 1 e 2 non è condonabile; non risultano la dichiarazione di agibilità nè l'attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE euro: novantacinquemila - € 95.000

2.5 Localizzazione

La zona di ubicazione dei cespiti pignorati è compresa tra contrada Masseria Vecchia Sud e contrada Fra Giambattista, nella periferia agricola S-O di Giugliano in Campania, comune di 124.000 abitanti in Provincia di Napoli, distante circa 13 km dal capoluogo e 220 km da Roma. Il fabbricato è sito al civico 76/5 di via vicinale Recapito, strada derivante dalla suddivisione rurale delle proprietà agrarie nel tempo variamente frazionate e dotate di minime infrastrutture. La zona è composta da fabbricati estensivi in tufo o in cemento armato, dotati di cortile e/o giardini recintati; servizi e attività commerciali, scuole, uffici e negozi al dettaglio sono raggiungibili a circa 5 km. Le condizioni di vivibilità della zona sono appena sufficienti, alta la percentuale di verde ma non ottimali i collegamenti stradali, autostradali e ferroviari.

2.6 Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili pignorati, siti in un fabbricato nel Comune di Giugliano in Campania, risultano così censiti:

Appartamenti

Foglio 84 - p.lla 755 - sub 2, cat. A/3 classe 1, vani 5 - R.C. € 284,05 – via vicinale Recapito n. 76/5, piano T;

Foglio 84 - p.lla 755 - sub 3, cat. A/2 classe 1, vani 6 - R.C. € 226,21 – via vicinale Recapito n. 76/5, piano 1-2;

Autorimessa

Foglio 84 - p.lla 755 - sub 4, cat. C/6 classe 1, mq 93 - R.C. € 216,14 – via vicinale Recapito n. 76/5, piano S1;

TUTTI IN DITTA:

*****, nata a Napoli il *****, C.F.: ***** – nuda proprietà

*****, nato a Napoli il *****, C.F.: ***** – usufrutto 1/2

*****, nata a Napoli il *****, C.F.: ***** – usufrutto 1/2

2.7 Specificità sull'identificazione catastale degli immobili

Il fabbricato P.lla 755 è stato costituito al N.C.E.U. in data 20/07/2010 (Prot. NA0664168 n. 6182.1/2010 sull'omonima particella di terreno); non sono presenti altre variazioni dalla data di costituzione delle tre unità immobiliari. La sagoma del fabbricato è correttamente inserita in mappa nel Fg 84.

La p.lla 755 deriva dalla p.lla 498 dalla maggior estensione della p.lla 396 di *are 09,45*, (frazionamento del 24/05/2001 Prot. n. 204980 n. 2664.1/1997; quest'ultima deriva dalla p.lla 91 (frazionamento del 30/12/1992 Prot. n. 6047.1/1992) storica all'impianto riportata nell'Impianto meccanografico del 1973.

Non sussistono difformità formali tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto con i dati delle schede catastali; nè difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione con le risultanze catastali attuali. Gli immobili sono univocamente identificati, non vi sono incongruenze.

Non sussistono difformità sostanziali: le planimetrie catastali descrivono lo stato di fatto degli immobili.

3 Presentazione dei dati

3.1 Titolarità

La titolarità degli immobili pignorati appartiene a *****, nata a Napoli il *****, C.F.: ***** per l'intera quota di NUDA proprietà; a *****, nato a Napoli il *****, C.F.: ***** per la quota di ½ di usufrutto vitalizio; ad *****, nata a Napoli il *****, C.F.: ***** per la restante quota di ½ di usufrutto vitalizio.

Il suolo (Fg 84 p.lla 498 poi 755) sul quale sono stati edificati i beni pignorati è pervenuto all'esecutata per acquisto dal padre ***** (coniugato in regime di comunione dei beni con *****) tramite **Atto di donazione rep. N. 34437 del 27/02/1997 – NT 11288/9116 del 28/03/1997**.

3.2 Situazione urbanistica e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia

Il fabbricato ricade all'interno della zona omogenea "E2 – agricola di pregio". Non vi insistono vincoli.

I cespiti sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo e in difformità rispetto alle norme urbanistiche, per cui **non sono regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico**; non sono sanabili ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 perché non conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione e all'attualità; per gli immobili al p. T. e p.S1 è presente **Istanza di condono ex art. 39 L. 724/94** con oblazione e oneri concessori già pagati, da volturare e **integrare** a cura dell'eventuale aggiudicatario con una spesa valutata in **€ 5.000**; l'immobile ai p. 1 e 2 non è condonabile perché le ragioni del credito sono successive alla data di ultimazione che non è possibile dimostrare antecedente al 31/3/2003. Per l'eliminazione dello stesso si stima una spesa orientativa di **€ 90.000**.

L'immobile non è di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico ex Lege 1089/39.

Non risulta rilasciata la Dichiarazione di Agibilità. Non è stato emesso Ordine di Demolizione del bene.

Per perfezionare l'acquisizione della **Dichiarazione di Agibilità** si stima una spesa di **€ 2.000**.

Per l'adeguamento agli standard minimi abitativi e verifica impiantistica del pT, si stimano circa € 1000.

Per l'Attestato di Prestazione Energetica si stima una spesa di € 500.

Tali spese saranno detratte dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

3.3 Rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato

Area

Caratteristiche estrinseche: rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare.

conformazione piani-altimetrica dell'area:	pianeggiante
natura del suolo dal punto di vista geologico:	tufacea
ubicazione, rispetto al centro urbano : (centrale , semicentrale , periferica)	periferica
stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (buono, discreto, sufficiente, scarso)	scarso
opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti)	presenti
distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari principali, stazioni ferroviarie (vicino, a breve distanza, lontano, assente)	lontano
presenza di zone di verde pubblico, parchi, salubrità della zona (presente, assente)	presente
vedute di particolare interesse, panoramicità:	no
presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente)	assente
presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze (presente, assente)	assente
caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, etc.)	-

Fabbricati

Caratteristiche intrinseche: rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile.

epoca di costruzione	1990
eventuali interventi successivi all'ultimazione:	manutenzione straordinaria 2015
destinazione d'uso:	abitativa
tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi)	fabbricato non intensivo
struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls)	cemento armato
livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)	medio
presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)	medio
superficie lorda convenzionale	mq 245
numero dei piani (fuori terra ed entro terra):	1 piani e.t. + 3 piani f.t.
piano, esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità	piano S1 – T - 1 - 2
presenza di eventuale ascensore, spazi condominiali,	cortile
spazi di uso esclusivo, box, posto auto ecc	rimessa
parcheggio pubblici e/o privati	no

Situazione giuridico/economica del bene

presenza di servitù, oneri, diritti	no
presenza di una locazione in corso	si
regolarità della documentazione comunale	irregolare – manca agibilità
regolarità della documentazione catastale	regolare

3.4 Descrizione strutturale, funzionale e tipologica degli immobili

Le unità immobiliari pignorate sono tutte site in un fabbricato plurifamiliare risalente al 1990 circa, in cemento armato con pareti in laterizio intonacato e copertura a terrazzo. Al fabbricato si accede da traversa privata su strada vicinale, tramite cancello pedonale e carrabile, che immette in un cortile piastrellato e illuminato. Agli immobili si accede da ballatoio comune al piano terra.

L'appartamento al PT presenta soggiorno con cucina a vista, due camere da letto, bagno e ripostiglio per una superficie netta totale interna di mq 60,00, lorda di mq 68; balcone di 11 mq. La qualità edilizia del cespite è complessivamente media ma lo stato di conservazione è mediocre.

L'appartamento ai piani 1-2 è un duplex formato da soggiorno, cucina, bagno, balcone e terrazzo al piano 1; due camere con bagno e balconi al piano 2; terrazzo di copertura di pertinenza per una superficie netta totale interna di mq 80 (40mq/livello), lorda di mq 100 (50mq/livello) e superfici scoperte per mq 56 oltre al terrazzo di copertura di mq 65. La qualità edilizia del cespite è complessivamente medio-alta per aver subito un recente rinnovo; lo stato di conservazione delle strutture e delle finiture è ottimo.

La rimessa al piano S1 è un unico ambiente di 94 mq netti, mq 100 lordi, pavimentato e rifinito e in condizioni di manutenzione sufficienti, accessibile tramite rampa discendente non carrabile (larga 2 m).

3.5 Stato di conservazione

La qualità edilizia del fabbricato è media, lo stato manutentivo delle strutture e finiture è sostanzialmente sufficiente per l'appartamento al PT e la rimessa, più che buono per l'appartamento duplex al 1-2- piano.

3.6 Consistenza dell'immobile

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si fa riferimento ai coefficienti di omogeneizzazione nella norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

	Superficie netta	Superficie lorda	% (Norma UNI 10750)	Superficie commerciale	TOTALE Sup. commerciale
Appartamento sub 2	Mq 60,00	Mq 68,00	100	Mq 68,00	
Balcone aperto su 3 lati	Mq 11,00	Mq 11,00	25	Mq 3,00	
Totale					Mq 71,00
Appartamento sub 3	Mq 80,00	Mq 100,00	100	Mq 100,00	
Balconi aperti su 3 lati	Mq 21,00	Mq 21,00	25	Mq 5,25	
Terrazzo coperto porticato	Mq 35,00	Mq 35,00	35	Mq 12,25	
Terrazzo di copertura scoperto (compreso torrino)	Mq 65,00	Mq 65,00	10	Mq 6,50	
Totale					Mq 124,00
Rimessa	Mq 94,00	Mq 100,00	50	Mq 50,00	Mq 50,00
Totale generale					Mq 245,00

4 *Analisi dei dati*

4.1 Indagine di mercato

Osservatorio immobiliare in provincia di Napoli – aggiornamento al 31/01/2023

(Fonte: <https://www.mercato-immobiliare.info/campania/napoli.html>)

La città metropolitana di Napoli nella regione Campania ha una popolazione di 3.054.956 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Napoli, **Giugliano in Campania**, Nola, Pozzuoli, Marano di Napoli, Quarto, Marigliano, Casoria, Torre del Greco. Come è lecito aspettarsi, circa il 51% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana: sono presenti oltre 57.530 immobili in vendita e 26.957 in affitto, con un indice di circa 27 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 21% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 42.236 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (11.925 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 17.308 annunci in totale, seguita da negozi (6.420 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Napoli (34%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Nola (101 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Napoli ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.350 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 32% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 213% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia. Il prezzo medio degli appartamenti nei singoli comuni è estremamente disomogeneo nella città metropolitana e nella maggioranza dei casi le quotazioni sono molto lontane dai valori medi provinciali, risultando inferiori a 1.750 €/m² o superiori a 2.900 €/m².

Osservatorio immobiliare nel Comune di Giugliano in Campania – aggiornamento al 31/01/2023

(<https://www.mercato-immobiliare.info/campania/napoli/giugliano-in-campania.html>)

Giugliano in Campania, con una popolazione di 108.793 abitanti, è un comune della città metropolitana di Napoli. Dista circa 10 Km da Napoli. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Varcaturò, Lago Patria, Licola, Casacelle, Massariola / Amodio. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Varcaturò** con oltre 1.521 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa il 10% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 8.662 annunci immobiliari, di cui 4.941 in vendita e 3.721 in affitto, con un indice di 79 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Giugliano in Campania è compreso in tutta la città tra **650 €/m²** e **1.900 €/m²** per la compravendita e tra **1,9 €/m² mese** e **5,6 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.450 €/m²) è di circa il 19% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.750 €/m² ed è anche di circa il 33% inferiore alla quotazione media provinciale (2.150 €/m²). Le quotazioni a Giugliano in Campania sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.050 €/m² e 1.800 €/m².

Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone



zona	vendita
Casacelle	€ 1.400 €/mq
Lago Patria	€ 1.550 €/mq
Licola	€ 1.400 €/mq
Massariola/Amodio	€ 1.450 €/mq
Ponte Riccio	€ 1.400 €/mq
Varcaturò	€ 1.500 €/mq

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita, la zona Licola (1.400 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Lago Patria (1.550 €/m²).

Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona E1 (COUNTRY PARK - PARCO COLLE DEGLI OSCI - PARCO SIMONA) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.900 €/m²), mentre la zona R1 (FASCIA RURALE SETTENTRIONALE POCO EDIFICATA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 650 €/m²).

Dinamica dei prezzi a Giugliano in Campania e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Giugliano in Campania mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,52%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Giugliano in Campania, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi
appartamento	€ 1.460 /m ²	€ 6,5 /m ² /mese	-0,78% ⚪
attico	€ 1.450 /m ²	€ 4,3 /m ² /mese	+2,84% ⚪
bit familiare	€ 1.500 /m ²	€ 6,2 /m ² /mese	+6,39% ⚪
bivano	€ 1.300 /m ²	€ 7,3 /m ² /mese	+7,99% ⚪
caposcala	€ 1.300 /m ²	-	+2,09% ⚪
casa indipendente	€ 1.400 /m ²	€ 6,7 /m ² /mese	+1,96% ⚪
casa semindipendente	€ 1.450 /m ²	€ 6,9 /m ² /mese	+9,01% ⚪
locale commerciale	€ 1.400 /m ²	€ 8,5 /m ² /mese	+0,89% ⚪
mansarda	€ 1.350 /m ²	€ 5,1 /m ² /mese	+1,12% ⚪
monolocale	€ 1.250 /m ²	€ 6,6 /m ² /mese	-0,54% ⚪
pentavano	€ 1.300 /m ²	-	-
quadrivano	€ 1.450 /m ²	€ 5,4 /m ² /mese	+0,22% ⚪
trivano	€ 1.500 /m ²	€ 5,8 /m ² /mese	+1,81% ⚪
ufficio	€ 1.450 /m ²	€ 6,8 /m ² /mese	+0,29% ⚪
villa	€ 1.400 /m ²	€ 5,5 /m ² /mese	+2,29% ⚪
villetta a schiera	€ 1.350 /m ²	€ 5,2 /m ² /mese	+0,24% ⚪

Quotazione media al mq – appartamenti a Giugliano in Campania negli ultimi 6 mesi

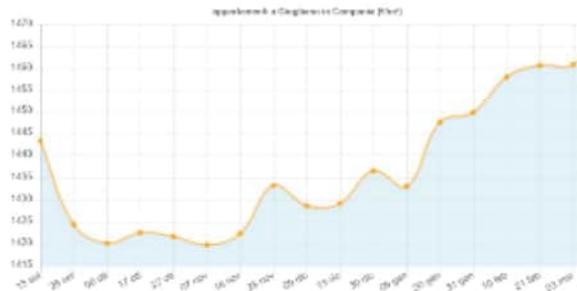
(<https://www.mercato-immobiliare.info/campania/napoli/giugliano-in-campania/quotazione-appartamento.html>)

A Giugliano in Campania, su un totale di 4.929 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 3.072. Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Giugliano in Campania presenti su Caasa.it, aggiornato al 31/01/2023: **1.400 €/m²**.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **5,6 €/m² mese**.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Giugliano in Campania sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi (-1,10%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è chiaramente delineata nel periodo in esame. Prezzi sostanzialmente invariati sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Giugliano in Campania ultimi 6 mesi



Quotazione media al metro quadro case semindipendenti a Giugliano negli ultimi 6 mesi



A Giugliano in Campania, su un totale di 4.929 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a case semindipendenti sono circa 174. Prezzo medio **case semindipendenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Giugliano in Campania presenti su Caasa, aggiornato giovedì 16 dicembre 2021: **1.450 €/m²**.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **6,9 €/m² mese**.

I prezzi nelle compravendite di case semindipendenti a Giugliano in Campania sono in forte aumento negli ultimi 6 mesi (+14,21%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi.

Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Giugliano

(FONTE: www.immobiliare.it)

I grafici seguenti mostrano l'**andamento nel tempo dei prezzi** di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Giugliano in Campania (zona Varcaturò), sia in vendita che in affitto. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nel comune** pubblicati su Immobiliare.it nel corso del mese di riferimento. (dati e grafici basati su fonte Istat)

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di gennaio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.367 per metro quadro**, contro i € 1.392 registrati il mese di gennaio 2022 (con una **diminuzione del 1,85% in un anno**).

Quotazioni immobiliari nella zona Varcaturò a Giugliano in Campania

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Varcaturò di Giugliano in Campania. Il periodo di riferimento è Febbraio 2023.



Vendita
1.367 €/m²



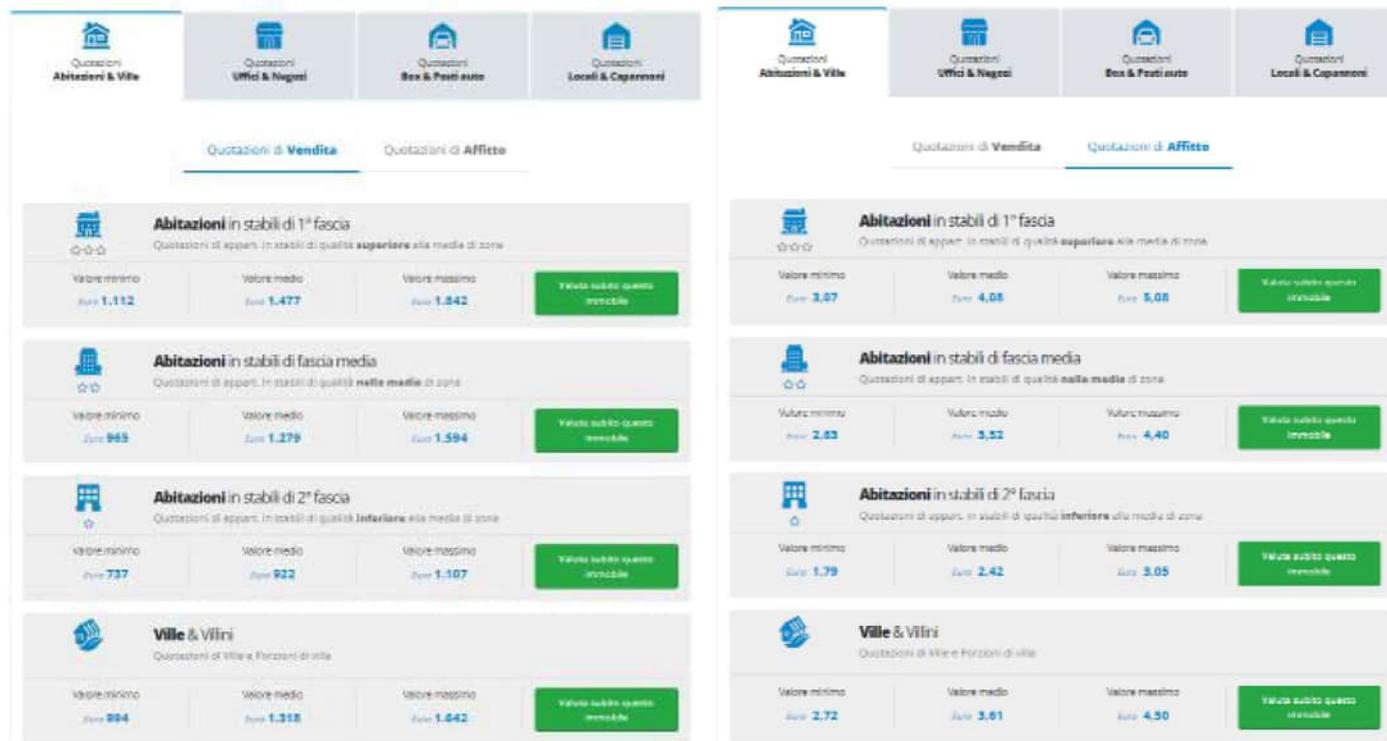
Affitto
7,84 €/m²

VALUTA LA TUA CASA



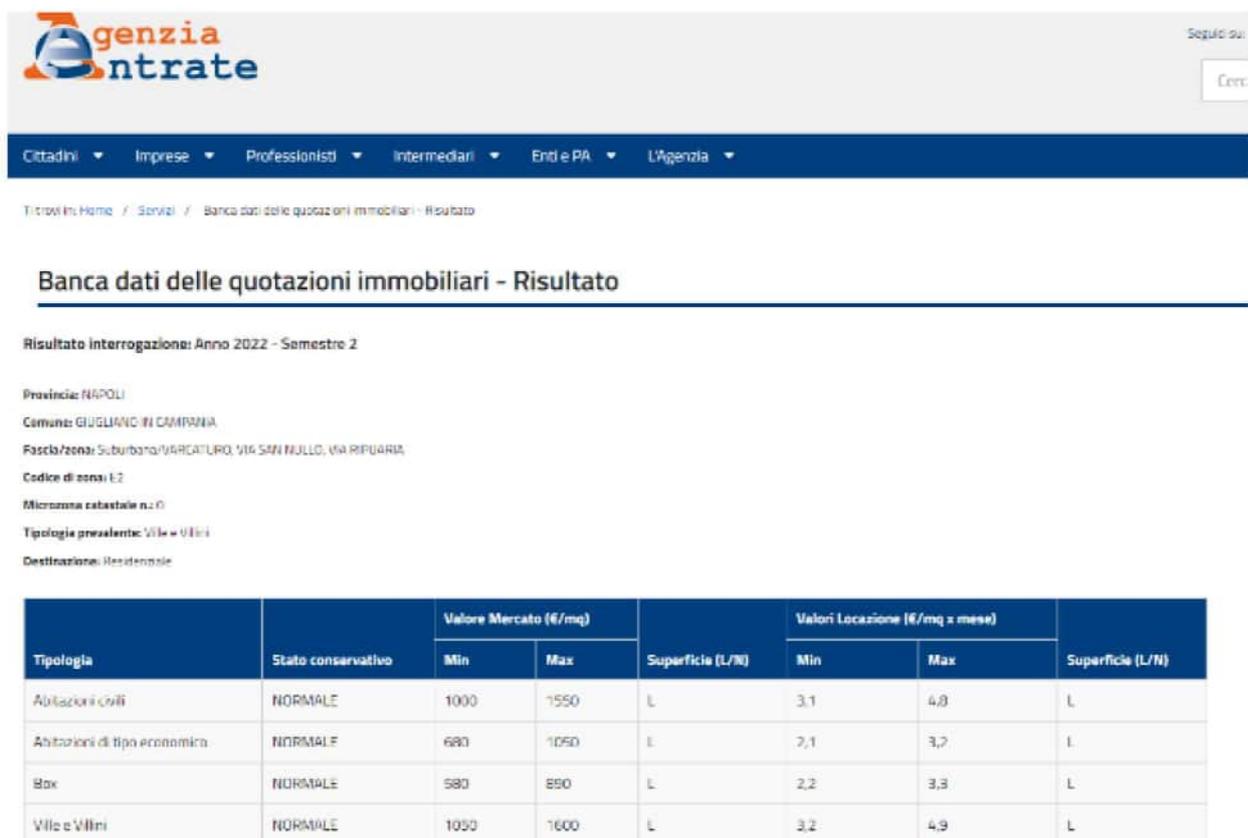
Quotazioni immobiliari 2° semestre 2022 zona Varcaturu/Licola: appartamenti in vendita e affitto

(fonte: <https://borsinoimmobiliare.it>)



Quotazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2022

(fonte: [agenzia delle entrate](#))



Conclusioni della ricerca di mercato

Dal confronto dei dati analizzati, si può concludere che la quotazione in €/mq di appartamenti di fascia media, in posizione periferica (Licola-Varcaturo), di media quadratura, in buone condizioni di manutenzione e liberi da vincoli locatizi, riferita al periodo di redazione del presente elaborato (aprile 2023) si esprime tramite un valore modale che oscilla tra:

compravendita	min € 1.000,00/mq di sup lorda	e	max € 1.400,00/mq di sup lorda
locazione	min € 3/mq di sup lorda/mese	e	max € 5/mq di sup lorda/mese

4.2 Commerciabilità dell'immobile

Le prospettive di collocamento sul mercato della vendita del cespite in esame sono discrete e dipendono da vari fattori:

- lo stato di conservazione dei cespiti, siti in fabbricato di recente edificazione;
- la posizione del fabbricato, sito in periferia S-O di Giugliano, distante dai servizi ma sufficientemente collegato ai grandi assi viari (asse mediano);
- la disponibilità di pertinenze e/o esclusive proprietà (garage), di cortile e parcheggio;
- la immediata abitabilità;
- la potenzialità degli immobili per una ristrutturazione personalizzata;
- il taglio comodo dei cespiti e le caratteristiche di luminosità e buona distribuzione;

In conclusione, la commerciabilità degli immobili si può esprimere con valori medi per la presenza dei suddetti fattori che costituiscono i principali parametri del loro valore.

4.3 Metodi di stima utilizzati e Valutazione

Il Cap. 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari - Copyright 2018 Tecnoborsa SCpA considera l'applicazione dei procedimenti e dei metodi di stima secondo i principi e i criteri riportati nella letteratura estimativa e negli standard valutativi internazionali. Di seguito si riprendono le definizioni:

4.3.1 *"Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.*

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. (...) Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative".

4.3.2 *"Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)".*

4.3.3 **“Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell’edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima.**

È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato”.

La **Valutazione finale** fornisce la **determinazione del più probabile Valore di Mercato.**

Nelle procedure standard di Valutazione Internazionale, il valore di mercato è definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

(IVS 2007 – S.1; RICS Standard di Valutazione, Edizione 6a - PS 3.2; Banca d’Italia, circ. n. 263/2006 sez. IV punto 1).

5 **Calcolo del valore di stima**

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c’è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell’offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:

- il **Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- market comparison approach unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti** che rappresentano le peculiarità dei cespiti in esame;
- il **Metodo della capitalizzazione dei redditi** in quanto gli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui versano, sono locabili e potenzialmente produttivi di reddito;

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

5.1 Metodo del confronto di mercato (MCA e sistema di stima)

Considerando i valori modali a cui siamo pervenuti nel paragrafo 4.1, nonché lo standard qualitativo del cespite costituito da appartamento al quarto piano con ascensore, con finiture di qualità media, in posizione periferica ma ben collegata, di media quadratura e libera da vincoli locatizi, si opta per la seguente **valutazione preliminare:**

$$\mathbf{€ 1.200 / mq \times mq 245 (sup. commerciale) = € 294.000}$$

Tale valutazione preliminare deve essere sottoposta a opportune decurtazioni relative ai punti di maggior criticità rilevati nel paragrafo 3.3: essi sono di fatto condizioni limitanti del prezzo di mercato e aumentano la distanza tra il valore degli immobili staggiti con i valori medi degli immobili appartenenti al segmento di mercato esaminato.

I punti di maggior criticità a cui applicare i coefficienti correttivi della stima preliminare in genere sono:

- l’età del fabbricato
- il coefficiente di piano
- l’assenza di pertinenze esclusive (garage, ripostiglio/cantina)

Considerato lo stato di fatto dei cespiti, la scrivente opta per l’applicazione del coefficiente correttivo del valore di stima preliminare:

-) Coefficiente di funzionalità = 0,99

che, applicato alla valutazione preliminare fornisce:

$$\mathbf{€ 294.000 \times 0,99 = circa € 291.060}$$

Il valore di mercato del cespite, calcolato col metodo del confronto di mercato, per l’intero della piena proprietà è pari a

$\mathbf{V_1 \text{ PIENA PROPRIETA' } = € 291.000}$
--

5.2 Metodo della capitalizzazione del reddito

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni: ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

Considerate le attuali condizioni di mercato, tenuto conto della richiesta nella zona periferica di Giugliano in Campania, località Licla-Varcaturo per locazione di immobili abitativi di media dimensione, di tipo civile, nelle condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trovano i cespiti staggiti, si può ritenere congruo un canone di fitto di circa

$$\begin{aligned} & \text{€ 4,00 /mq mensili pari a un canone mensile di circa € 980} \\ & \text{pari ad un canone annuo di circa € 11.760} \end{aligned}$$

che rappresenta il reddito annuo lordo (RL).

Il reddito annuo netto (RN) si ottiene depurando quello lordo dalle spese che il proprietario, in media, sostiene annualmente per la gestione e la manutenzione degli immobili (amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria, oneri tributari), che valutiamo intorno al 25 %, quindi:

$$RN = (1 - 0,25) \times \text{€ 11.760} = \text{circa € 8.820}$$

In relazione alla procedura descritta da C. Forte – B. de' Rossi in *"Principi di Economia ed Estimo"*, si indica la variabilità del saggio d'investimento residenziale entro i limiti del 1 - 4 % e, pertanto, considerando la situazione di mercato e il livello di appetibilità degli immobili della zona in cui è ubicato il cespite oggetto della presente perizia, si può senz'altro ritenere che il valore del 3 % sia accettabile con un sufficiente grado di approssimazione. Si ottiene così la valutazione:

$$V = RN / r = 8.820 / 0,03 = \text{€ 294.000}$$

Il valore di mercato del cespite, calcolato col metodo della capitalizzazione del reddito, per l'intero della piena proprietà è pari a

$V_2 \text{ PIENA PROPRIETA' } = \text{€ 294.000}$
--

5.3 Adeguamenti e correzioni di stima

Procedendo al calcolo della media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima, si ottiene:

$$(V_1 + V_2) / 2 = \text{€ (291.000 + 294.000) / 2} = \text{€ 292.500}$$

$V \text{ di mercato piena proprietà} = \text{€ 292.500}$

Calcolo del valore della NUDA proprietà e dell'usufrutto: il valore dell'usufrutto, concesso per la vita intera di una o più persone, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi. Conseguentemente, il valore della nuda proprietà è la differenza tra il valore totale dei cespiti e il valore dell'usufrutto.

Gli usufruttuari dei beni staggiti hanno **entrambi 78 anni** per cui, come si evince dalla tabella sottostante, il valore dei cespiti si suddivide in valore della nuda proprietà – 70% - e valore dell'usufrutto – 30%.

Coefficienti del diritto di usufrutto vitalizio per il 2023

Età usufruttuario	Coefficiente	% nuda proprietà	% usufrutto
Da 0 a 20	9500	5%	95%
Da 21 a 30	9000	10%	90%
Da 31 a 40	8500	15%	85%
Da 41 a 45	8000	20%	80%
Da 46 a 50	7500	25%	75%
Da 51 a 53	7000	30%	70%
Da 54 a 56	6500	35%	65%
Da 57 a 60	6000	40%	60%
Da 61 a 63	5500	45%	55%
Da 64 a 66	5000	50%	50%
Da 67 a 69	4500	55%	45%
Da 70 a 72	4000	60%	40%
Da 73 a 75	3500	65%	35%
Da 76 a 78	3000	70%	30%
Da 79 a 82	2500	75%	25%
Da 83 a 86	2000	80%	20%
Da 87 a 92	1500	85%	15%
Da 93 a 99	1000	90%	10%



Per cui, il valore di mercato precedentemente calcolato e uguale a

V di mercato piena proprietà = € 292.500

diventa:

V di mercato NUDA PROPRIETA' = € 292.500 x 0,70 = € 204.750
--

V di mercato USUFRUTTO = € 292.500 x 0,30 = € 87.750

A tale valore vanno sottratte le seguenti spese:

- <u>Stato d'uso e manutenzione (standard minimi)</u>	€ 1.000
- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica (Agibilità)</u>	€ 2.000
- <u>Spese per la regolarizzazione urbanistica (integrazione istanza di condono p.S1 + p.1)</u>	€ 5.000
- <u>Spese per la regolarizzazione urbanistica (abbattimento appartamento p. 1+2)</u>	€ 90.000
- <u>Spese per regolarizzazione catastale</u>	€ -----
- <u>Spese per l'Attestato di Prestazione Energetica</u>	€ 500
- <u>Spese per liberazione dell'immobile</u>	-----
- <u>Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura a carico dell'acquirente</u>	-----
- <u>Eventuali spese condominiali insolute</u>	-----
Totale	€ 98.500

Quindi: **€ 204.750 - € 98.500 = € 106.250**

Inoltre, in merito alle probabili differenze di valore esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una **riduzione percentuale pari al 10%** al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in special modo considerando che trattasi di vendita di un diritto parziale e che non immette nel possesso immediato.

Pertanto:

€ 106.250 - € 10.625 = € 95.625

Il valore finale a base d'asta per LA NUDA PROPRIETA' del cespite pignorato, arrotondato per difetto al migliaio più prossimo è:

V finale NUDA PROPRIETA' a base d'asta = € 95.000

pari a circa € 390/mq di superficie commerciale convenzionale

6 Conclusioni

Lotto UNICO:

intera NUDA PROPRIETÀ (usufruttuari 78enni) di porzioni di fabbricato sito in **Giugliano in Campania (Na), alla via vicinale Recapito n. 76/5**, costituite da **appartamento** di tre vani ed accessori al piano terra, confinante con cortile e giardino, con rimessa sub 4 (stessa proprietà), con P.lla 746 di aliena proprietà, censito al **Fg 84 p.lla 755 sub 2**, cat. A/3 cl. 1 vani 5 - R.C. € 284,05; da **appartamento duplex** di quattro vani ed accessori ai piani 1 e 2, confinante con cortile e giardino per tre lati e con P.lla 746 di aliena proprietà, censito al **Fg 84 p.lla 755 sub 3**, cat. A/2 cl. 1 vani 6 - R.C. € 226,21; da **rimessa** di mq 93 al piano seminterrato, confinante con terrapieno per due lati, con rampa di accesso e cortile, con P.lla 746 di aliena proprietà censita al **Fg 84 p.lla 755 sub 4**, cat. C/6 cl. 1 mq 93 - R.C. € 216,14; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo ed in difformità alle norme urbanistiche; ricadono in zona omogenea E2 del vigente PRG; risulta istanza di condono ex art. 39 L.724/94 per rimessa e appartamento al p.T. da integrare nella documentazione; l'appartamento ai p. 1 e 2 non è condonabile; non risultano la dichiarazione di agibilità nè l'attestato di prestazione energetica.

- | | |
|---|--|
| ▪ Diritto espropriato: | quota pari all'INTERO della NUDA PROPRIETA' |
| ▪ Superficie commerciale: | 245 mq |
| ▪ Valore diritto espropriato: | € 95.000 |
| ▪ Valore/mq NUDA PROPRIETA' di sup. comm.: | € 390,00 |

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito al presente elaborato peritale, la sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia accordatale.

Caserta li, 18/05/2023

arch. Giovanna Virgili

ELENCO ANALITICO DEGLI ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica interna ed esterna dei 3 cespiti componenti il lotto

- B. Restituzione grafica del rilievo architettonico
 - 1. Planimetria dell'appartamento sub 2
 - 2. Planimetria dell'appartamento sub 3
 - 3. Planimetria dell'autorimessa sub 4

- C. Documenti Catastali:
 - 1. Stralcio del Foglio di mappa cartaceo n° 84 di Giugliano in Campania
 - 2. Planimetria catastale dell'appartamento sub 2
 - 3. Planimetria catastale dell'appartamento sub 3
 - 4. Planimetria catastale dell'autorimessa sub 4
 - 5. Visura storica per immobile sub 2
 - 6. Visura storica per immobile sub 3
 - 7. Visura storica per immobile sub 4
 - 8. Visura storica per immobile del terreno su cui è avvenuta l'edificazione

- D. Documenti reperiti presso la Conservatoria R.R.I.I.:
Provenienza:
 - 1. Atto di provenienza – donazione 1997
 - 2. NT – Donazione 1997
 - 3. Atto di compravendita 1993
 - 4. NT – Compravendita 1993Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:
 - 5. Elenco sintetico delle formalità presenti a nome dell'esecutata
 - 6. Nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare

- E. Documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune:
 - 1. Norme di Attuazione del PRG – zonizzazione E2
 - 2. Istanza di Condonò con allegati

- F. Documenti relativi agli usi civici
 - 1. Copia di Decreto Usi civici c/o Regione Campania in merito al Comune di Giugliano in Campania

- G. Documenti relativi ad anagrafe e stato civile
 - 1. Certificato di residenza storica dell'esecutata
 - 2. Certificato di matrimonio dell'esecutata
 - 3. Estratto di matrimoni con annotazioni
 - 4. Certificato contestuale di esistenza in vita e residenza dell'usufruttuario
 - 5. Certificato contestuale di esistenza in vita e residenza dell'usufruttuaria

- H. Attestazione di invio elaborato peritale alle parti