

RELAZIONE ESPERTO

Preg.mo G.E. dott. OMISSIS
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

1. Premessa

Il sottoscritto ing. OMISSIS veniva nominato, a mezzo decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. del **17/05/2021**, dalla S.V.I. esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 443/2018 R.G.E. (promosso da OMISSIS contro OMISSIS), procedendo all'accettazione dell'incarico (riportato al punto 3 della presente relazione), via PEC, nel termine di giorni 5 (CINQUE) dalla data di deposito dello stesso decreto, come da DISPOSIZIONE della S.V.I. Si ricorda che la proc. esecutiva n. 443/2018 R.G.E. è **riunita** alla proc. esecutiva n. 463/2018 R.G.E. Ella mi autorizzò, nel contempo, ad acquisire, in particolare, tutta la documentazione catastale e ipotecaria dagli Uffici pubblici interessati (Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – **Servizi Catastali**, Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – **Servizio di Pubblicità Immobiliare** di Napoli 2, Comune di Giugliano in Campania (NA), ecc.) e mi concesse, per il deposito telematico della relazione e per l'invio delle copie alle parti, il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del **22/02/2022**, ovvero, come da SOSPENSIONE delle attività degli ausiliari del **17/12/2021**, RISERVA e DISPOSIZIONE del **22/02/2022** del Preg.mo G.E. (atti fascicolo), il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del **28/06/2022**.

2. Svolgimento delle operazioni

Le operazioni dell'esperto, dopo l'accettazione dell'incarico, ebbero inizio immediatamente, con l'attenta disamina della documentazione depositata dal creditore procedente (in particolare dell'atto di pignoramento) e con il deposito telematico, in data **11/06/2021**, del modulo contenente le verifiche della stessa documentazione (con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", in attesa di Preg.me Disposizioni del G.E.) e, quindi, entro i 30 giorni dalla data di accettazione dell'incarico, secondo quanto disposto dalla Preg.ma G.E.; all'anzidetto deposito è stata associata contestualmente anche comunicazione dell'esperto stimatore, relativa alla MANCANZA della nota di trascrizione dell'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Il sottoscritto esperto, nella settimana **07/06/2021÷14/06/2021**, si attivava per la necessaria acquisizione di tutta la documentazione catastale e ipotecaria (*cf*r, rispettivamente, **allegati nn. 3 e 6÷9 e 14÷18**), nonché dei due atti di compravendita (dell'immobile esecutato), il primo per Notaio dott.ssa OMISSIS, del 27/04/2007, rep. 38369/11956 (*cf*r **allegato n. 10**), il secondo per Notaio dott. OMISSIS, del 28/12/2007, rep. n. 14191/6069 (*cf*r **allegato n. 12**), ritirati di persona dal sottoscritto esperto, in Napoli, in data **1 luglio 2021**, in ordine, presso l'Archivio Notarile e presso lo Studio del Notaio CASTALDO: l'acquisizione dei due atti notarili veniva fatta, come sempre, allo scopo di procedere ad un preventivo accertamento dell'esatta rispondenza delle risultanze catastali con i dati specificati nell'atto di pignoramento ed alla ricostruzione della "storia catastale" dell'immobile pignorato (richiesta quesito 3).

Dopo un primo incontro "di persona", unitamente al custode giudiziario, Ill.ma dott.ssa OMISSIS, con il Sig. OMISSIS (debitore), datato **24 giugno 2021**, in cui è stata concordata la data per il successivo sopralluogo (*cf*r **allegato n. 5**), i rilievi metrici, fotografici e tecnici del villino, oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Rannola, nn. 54-56, sono stati espletati, di fatto, in data **6 agosto 2021**, sempre unitamente al custode giudiziario (*cf*r **allegato n. 5**). Nelle date **19 agosto** e **18 ottobre 2021**, l'ausiliario, altresì, si recava presso l'Ufficio Tecnico (Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) per il rilascio, rispettivamente, della documentazione, così come agli **allegati nn. 19÷23** e dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica (*cf*r **allegato n. 24**). L'ausiliario, ancora, in data **25 agosto 2021**, acquisiva, dall'Ufficio Usi Civici di Napoli, Regione Campania, il

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

provvedimento da cui si evince che nel Comune di Giugliano in Campania (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici (cfr allegato n. 25) e, quindi, la p.lla 953 (ex p.lla 683), di sedime del villino pignorato, non è gravata da uso civico.

Il sottoscritto esperto, infine, alla luce delle risultanze della documentazione rilasciata dal Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) (cfr allegati nn. 19÷24), dalle quali emergeva uno *status* dell'immobile (oggetto di pignoramento) abusivo e, nella fattispecie, di una difformità totale, non sanabile, procedeva, in data **20 ottobre 2021** ad una seconda comunicazione (dopo quella anzidetta dell'11 giugno 2021, "SI ATTI AL G.E."), relativa a LOTTIZZAZIONE ABUSIVA, all'attenzione del Preg.mo G.E., chiedendo conferma circa il criterio di stima del valore dell'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile. Il Magistrato, dopo propria riserva del **22 febbraio 2022**, contestualmente, a mezzo comunicazione PEC di Cancelleria (di pari data), disponeva che *"l'esperto stimatore proceda ad una duplice valutazione:*

- 1) *valore dell'area di sedime, detratte le spese di demolizione (come suggerito nella seconda comunicazione - dell'esperto -);*
- 2) *valore d'uso dell'immobile per 10 anni"*.

La duplice valutazione, dunque, come da Disposizione del Preg.mo G.E., viene fatta in risposta al successivo quesito di stima, n. 12.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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.

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

▪ **Diritti reali:** l'atto di pignoramento (atti fascicolo), testualmente, “intende sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti immobili: *“Immobili di proprietà di OMISSIS: Quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in Giugliano in Campania, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 80, p.lla 953 sub. 1, cat. A/7”*, per cui il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, **corrisponde** a quello in titolarità del debitore, in forza dell'**atto di compravendita** per Notaio dott. OMISSIS del 28/12/2007, rep. n. 14191/6069 (*cf. allegato n. 12*), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2, con nota del 09/01/2008, nn. 1106/682 (*cf. allegato n. 13*).

▪ **Bene pignorato:** i dati di identificazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento indicati nell'atto di pignoramento sono già stati riportati al punto precedente e dal confronto di tali dati con i corrispondenti dati agli atti del catasto (*cf. all. n. 7*), alla data del pignoramento medesimo, emerge che **non sussistono né “difformità formali” né “difformità sostanziali”**.

▪ **Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento:**

L'unità immobiliare pignorata, **sub 1**, fa parte del fabbricato sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Vicinale Rannola; per chiarezza, lo stesso fabbricato (immagine tratta da Google Earth) è mostrato a pagina seguente – OMISSIS - : il **sub pignorato = sub 1**, è quello in rosso, a sinistra nell'immagine (vista da Via Rannola), mentre a destra (in azzurro) c'è il sub 2 (non pignorato).

La stessa unità immobiliare consiste precisamente in:

- appartamento (villino), sviluppatosi su piano seminterrato, piano terra e piano primo, con annessa corte pertinenziale (di complessivi vani catastali 9).

Accesso fabbricato

Il sottoscritto esperto, ai fini dell'accesso e, soprattutto, dell'esatta individuazione dell'area di impianto del fabbricato, ha effettuato la **sovrapposizione della**

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

mapa catastale della SOGEI con la foto satellitare (reperibile anche sul web, *cf*r allegato n. 4), riportata a seguire - OMISSIS.

L'accesso al fabbricato *de quo*, in Via Rannola 15/A, è relativamente agevole": un ottimo **riferimento**, a tale scopo, è rappresentato dalla "CONAD" sulla più nota dorsale Via Ripuaria; da notare che si è in prossimità della Via Domitiana.

- **Procedure (eventuali) di espropriazione per pubblica utilità**: il terreno, su cui risulta edificato il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, **non è** interessato da procedure di **esproprio per pubblica utilità**.
- **Formazione lotti**: per l'unità immobiliare pignorata (*cf*r allegato n. 1, **planimetria esperto 1** ed **allegato n. 2**, **foto esperto 47÷112**), sulla base delle caratteristiche riscontrate, si andrà a formare un **LOTTO UNICO per la vendita**, i cui **confini** sono: p.lla 685 a sud, Via Vicinale Rannola a nord, appartamento sub 2 ad ovest, p.lla 684 ad est (*cf*r allegato n. 1, **planimetria esperto n. 1**).

I **dati di identificazione catastale "attuali"** sono:

N.C.E.U., Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 80, p.lla 953, sub 1**, cat. A/7, cl. 2, consistenza 9 vani, superficie catastale, totale: 241 m², totale escluse aree scoperte: 231 m², r.c. Euro 906,38 (*cf*r allegato n. 7).

➤ **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

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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.

RISPOSTA QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti il lotto unico e procedere alla descrizione materiale del lotto unico.

Descrizione materiale LOTTO (UNICO)

§ **Ubicazione**: l'unità immobiliare pignorata, appartamento – villino, come già accennato in risposta al precedente quesito n. 1, è articolata su tre livelli (piano seminterrato, adibito a box auto e cantinola, piano rialzato e piano primo, collegati da scala interna, adibiti a civile abitazione), è di esclusiva proprietà del debitore e fa parte del fabbricato (costituito dagli stessi tre livelli), sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Rannola.

§ **Accesso**: come già detto, relativamente agevole.

§ **Tipologia**: la struttura portante del fabbricato è in c.a. con copertura piana; le tramezzature interne per la divisione dei vari ambienti sono in blocchi di lapil-cemento da cm 8, intonacate sulle due facce.

§ **Contesto**: il contesto di Via Rannola, dove è ubicato il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare pignorata, è quello della zona suburbana, località Varcaturò, Via Ripuaria, del Comune di Giugliano in Campania (NA), quindi oltre la fascia periferica e, pertanto, "alquanto distante" dai servizi fondamentali (farmacie, scuole, mezzi di trasporto, ecc.). Lo stesso **contesto**, purtroppo, come emerge dalla documentazione urbanistica acquisita dall'esperto (*cf*r all. 19÷23), rientra in una porzione di territorio, che ricade, sotto il profilo urbanistico, in **zona E/1 "agricola normale"** del vigente piano regolatore (*cf*r all. n. 24), sulla cui (porzione) è stata posta in essere, pertanto, una **LOTTIZZAZIONE ABUSIVA**.

§ **Caratteristiche strutturali**: già indicate in precedenza.

Composizione interna unità immobiliare, altezza interna utile e sup. nette

La composizione interna dell'unità immobiliare pignorata, le altezze interne utili e, infine, le superfici nette dei vari locali, ai vari piani, sono indicate "sinteticamente" nelle **planimetrie dell'esperto nn. 1, 2 e 3**, OMISSIS.

§ Caratteristiche costruttive dell'appartamento (pignorato)

L'immobile, in "parziale" stato di abbandono, presenta **pavimentazione** maiolicata, **pareti/soffitti**, intonacati e tinteggiati (a tempera), **solaio di copertura piano** in latero – cemento, bagni con rivestimenti maiolicati, **infissi esterni** in legno, porte in legno.

§ Coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle sup. commerciali

Valori indicati in terza colonna della tabella di pagina seguente.

§ Condizioni di manutenzione e relativi coefficienti

Sufficienti (stante il parziale stato di abbandono), da cui può conseguire un valore del relativo coefficiente = 1,00. I locali, ai vari piani, dell'unità immobiliare e le corrispondenti superfici nette (*cf* **planimetrie esperto nn. 1 e 2** delle precedenti pagine 12 e 14), nonché i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, sono indicati nella seguente tabella.

Piano rialzato		
Ambiente	Sup. netta (mq)	Coefficienti sup. comm.
Ingresso	19,81	1,00
Soggiorno	20,93	1,00
Cucina	16,16	1,00
WC 1	10,15	1,00
Disimpegno 1	7,04	1,00
Balcone 1	3,08	0,25
Balcone 2	5,08	0,25
Balcone 3	7,94	0,25
Terrazzo	14,55	0,25
Piano primo		
Ambiente	Sup. netta (mq)	Coefficienti sup. comm.
Disimpegno 2	4,83	1,00
Locale 1 (letto 1)	14,97	1,00
Locale 2 (letto 2)	21,25	1,00
Locale 3 (letto 3)	19,61	1,00
WC 2	9,87	1,00
Balcone 4	14,55	0,25
Balcone 5	3,08	0,25
Balcone 6	5,08	0,25
Balcone 7	7,94	0,25
Piano cantinato		
Ambiente	Sup. netta (mq)	Coefficienti sup. comm.
Locale a	60,37	0,50
Locale b	21,54	0,50
Corte pertinenziale		
Corte pertinenziale	213,52	0,15

§ Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare (esposizione).

Le esposizioni delle due camere da letto, 1 e 2, al P1, è a est (esposizione buona).

I valori dei coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali dell'unità immobiliare, di superficie maggiore di mq 70, in base alle caratteristiche riscontrate, sono quelli indicati in tabella di pagina precedente.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si è ricorso alle Norme UNI 10750, in base alle quali bisogna tener conto anche della superficie occupata in pianta dalle pareti divisorie e dai muri esterni (al 50%), per cui tracciando le cosiddette "precise polilinea" sulle planimetrie della stessa unità immobiliare, sia al piano rialzato, che al piano primo e al piano cantinato, nonché in corrispondenza della corte pertinenziale (inclusa rampa di discesa al piano cantinato e superficie gazebo), OMISSIS, si è pervenuto, posto che il valore della sup. commerciale al piano rialzato è pari a 89,59 m², quella al piano primo di 90,09 m² + sup. commerciale ad entrambi i piani 15,32 m², quella al piano cantinato di 46,86 m², quella relativa alla corte pertinenziale di 32,50 m², al valore della superficie commerciale totale (piano rialzato + piano primo + piano cantinato + corte pertinenziale) = **274,36 m²**. Riepilogando:

Piano rialzato	
Piano	Sup. commerciale (m²)
Rialzato (esclusi balconi 1, 2, 3 e terrazzo)	89,59
Primo (esclusi balconi 4, 5, 6, 7)	90,09
Balconi (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) e terrazzo – PT e P1 [2 x (3,08 + 5,08 + 7,94 + 14,55) x 0,25] m ²	15,32
Cantinato (93,72 x 0.5 = 46,86 m ²)	46,86
Corte pertinenziale (inclusa rampa di discesa al piano cantinato e sup. gazebo) [(213,52 + 3,1272) x 0,15] m ² =	32,50
Totale (m²)	274,36 m²

§ Certificazione energetica

In relazione alla certificazione energetica dell'unità immobiliare pignorata *ex D.Lgs. 311/2006*, non si è riscontrato esistenza di nessun "Attestato di certificazione energetica" e/o di "Attestato di Qualificazione energetica" o "Attestato di Prestazione Energetica" "A.P.E." Vista la tipologia delle strutture, delle rifiniture e della tecnica degli impianti dell'immobile pignorato e, di conseguenza, della relativa qualità energetica dell'immobile, si può asserire che: *l'unità immobiliare è di classe energetica G.*

➤ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.**

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 accorpate 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.

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

- Identificazione catastale unità immobiliare pignorata (LOTTO UNICO).

L'unità immobiliare pignorata è distinta "attualmente", come risulta dalla relativa visura storica catastale, al N.C.E.U. del **Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953, sub 1**, cat. A/7 (*abitazioni in villini*), cl. 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 241 m² (totale escluse aree scoperte 231 m²), r.c. 906,38 Euro, STRADA VICINALE RANNOLA, piano T-1-S1, intestata a OMISSIS, **proprietà per 1000/1000 (cfr allegato n. 7).**

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

- **Storia catastale** dell'unità immobiliare pignorata

CATASTO FABBRICATI (C.F.)

➤ **21/12/2006**

La **storia catastale** dell'unità immobiliare pignorata, come dalla corrispondente visura storica catastale, **inizia in questa data**, quando si origina la **COSTITUZIONE (del 21/12/2006)**, protocollo n. NA0820522 in atti dal 21/12/2006 - Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10171.1/2006) (*cf*r all. n. 7).

La situazione degli **intestati**, a partire da tale data (21/12/2006 e fino al 27/04/2007), è stata: OMISSIS.

➤ **27/04/2007**

La situazione degli **intestati**, a partire da tale data (27/04/2007), è:

- OMISSIS, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni,

- OMISSIS, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2007 Repertorio n.: 38369 Rogante: OMISSIS Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 16744.1/2007);

VOLTURA D'UFFICIO del 27/04/2007, protocollo n. NA0738515 Voltura in atti dal 04/10/2007 Repertorio n.: 38369 Rogante: OMISSIS Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.16744/2007 (n. 52607.1/2007)

(dai precedenti intestati a quelli di questo punto, *cf*r allegato n. 7).

➤ **28/12/2007**

La situazione degli **intestati**, a partire da tale data (28/12/2007), è:

OMISSIS, proprietà per 1000/1000;

VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2007, protocollo n. NA0121685 Voltura in atti dal 11/02/2008 Repertorio n.: 14191 Rogante: OMISSIS Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5093.1/2008) (dai precedenti intestati a quello di questo punto, *cf*r allegato n. 7).

Dal punto di vista del **classamento** (e rendita rettificati - D.M. 701/94), si è avuta **un'unica variazione catastale** (effettuata con prot. n. NA0055371/2008 del **21/01/08**), consistente nell'inserimento dei dati di superficie (*cf*r allegato n. 7).

CATASTO TERRENI (C.T.)

L'immobile oggetto di pignoramento (sub 1), o meglio, il fabbricato cui esso appartiene (costituito, oltre che dal sub 1, solo dall'altro sub 2, contiguo al sub 1 e – appartamento - con analoghe caratteristiche), **è nato in data 21/12/2006**;

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

evidentemente, in precedenza esisteva il terreno di sedime del fabbricato, distinto in CATASTO TERRENI con i seguenti dati: **Foglio: 80 Particella: 953**, ENTE URBANO, di superficie are 8.07.

Per questo terreno, quindi, c'è stato il **tipo mappale** (equivalente a riportare in mappa catastale il fabbricato “sul” terreno) del 12/12/2006 protocollo n. NA0644600 in atti dal 12/12/2006 (n. 644600.1/2006) (*cf*r allegato n. 8).

L'origine della **p.lla 953**, come si può intendere sempre dalla relativa visura storica catastale (*cf*r allegato n. 8), ha provocato la soppressione della (**ex**) **p.lla 683**, qualità FRUTTETO classe 3, superficie are 8.07, derivante, a sua volta, dal FRAZIONAMENTO dell'ex p.lla 19 (sup. Ha 3.00.00) del 20/04/1993 in atti dal 01/02/1994 (n. 1988.1/1993) (*cf*r all. n. 8): fino a questa data (20/04/1993) e dal 16/07/1992, l'intestatario catastale è stato OMISSIS, mentre **dal 12/09/1978** e fino al 16/07/1992 l'intestatario catastale è stata OMISSIS (*cf*r all. n. 8).

La variazione degli intestatari, da OMISSIS a OMISSIS, si è avuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1991 protocollo n. 503872 Voltura in atti dal 24/07/2001 Repertorio n.: 7386 Rogante: OMISSIS Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 14989 del 27/07/1991 COMPRAVENDITA (n. 5448.1/1995) (*cf*r allegato n. 8).

La **situazione degli intestati dal 20/04/1993** (e fino al 27/04/2007 al C.F.) è stata: OMISSIS. La variazione degli intestatari, da OMISSIS ai quattro precedenti (eredi), si è avuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/12/1999 protocollo n. NA0535028 in atti dal 17/10/2006 Registrazione: UU Sede: NAPOLI Volume: 4641 n: 2310 del 29/06/2006 SUCCESSIONE OMISSIS (n. 77373.1/2006) (*cf*r allegato n. 8).

Questa è la storia catastale dell'unità immobiliare pignorata: per eventuali altri particolari, riferirsi agli **allegati nn. 8 e 9**.

- Rispondenza formale

- **Dati specificati nell'atto di pignoramento** (atti fascicolo): come già detto in risposta al precedente quesito n. 1, i dati dell'immobile in Giugliano in Campania, sono: **Catasto Fabbricati** di detto Comune, **foglio 80, p.lla 953, sub. 1**, cat. A/7, “*di proprietà OMISSIS: quota di 1/1 della piena proprietà*”.

- Dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

I dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, originante la presente procedura, datata 06/09/2018, nn. 40228/31130, sono **rispondenti** a quelli dell'atto stesso (*cf*r allegato n. 17).

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

- Dati specificati nell'atto notarile

I dati specificati nell'atto notarile, **atto di compravendita** per Notaio dott. OMISSIS del 28/12/2007, rep. n. 14191/6069 (*cf*r all. n. 12), sono **rispondenti** a quelli catastali e a quelli, come detto in risposta al precedente quesito n. 1, riportati nell'atto di pignoramento.

- Dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto notarile

I dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto notarile, presso la Conservatoria di Napoli 2, datata 09/01/2008, nn. 1106/682, sono **rispondenti** a quelli dell'atto notarile stesso (*cf*r allegato n. 13).

Esiste, di conseguenza, esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento (atti del fascicolo) e nella corrispondente nota di trascrizione (*cf*r allegato n. 17), nell'atto di compravendita per Notaio dott. OMISSIS del 28/12/2007, rep. n. 14191/6069 (*cf*r all. n. 12) e nella corrispondente nota di trascrizione (*cf*r all. n. 13) con le risultanze catastali attuali (*cf*r allegato n. 7).

Conclusione. _ **C'è esatta rispondenza tra tutti gli atti.**

- **Variazioni** (eventuali richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio)

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

- **Difformità**

Dalle **sovrapposizioni** (in risposta al presente quesito) delle **planimetrie dell'esperto, nn. 1 e 2, relative allo stato reale dei luoghi (in rosso)** con la corrispondente **planimetria catastale**, OMISSIS (*cf*r anche **allegato n. 1, planimetrie esperto 3 e 4**), trascurando le inevitabili "millimetriche" tolleranze legate all'operazione di sovrapposizione stessa, sono state rilevate, come si può notare dalle medesime sovrapposizioni, le seguenti **difformità**:

- esistenza del gazebo (abusivo), lato sud, non riportato in planimetria catastale;
- al piano cantinato, filo muratura sud – ovest traslato "di poco" verso nord;
- al piano rialzato, traslazione, a parità di superficie, del "filo" nord del terrazzo verso sud (con allineamento del "filo" nord del terrazzo a quello del balcone 1);
- al piano primo, balcone 4 di superficie poco minore.

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**:

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

RISPOSTA QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento** (villino), ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Rannola, nn. 54 - 56, sviluppatasi su piano seminterrato, adibito a box auto – cantinola, piano rialzato e piano primo, adibiti a civile abitazione, con annessa corte pertinenziale, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c.; l'appartamento è composto da due locali al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, cucina, wc 1, disimpegno 1, n. 3 balconi e terrazzo al piano rialzato, collegato, da scala interna, al piano primo, costituito da n. 3 camere da letto, wc 2, disimpegno 2, n. 4 balconi, confina con p.lla 685 a sud, Via Vicinale Rannola a nord, appartamento sub 2 ad ovest, p.lla 684 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 80, p.lla 953, sub 1**, cat. A/7, cl. 2, vani 9, sup. cat. 241 m², r.c. 906,38 Euro, STRADA VICINALE RANNOLA, piano T-1-S1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a esistenza di gazebo, in corte, lato sud, a filo muratura sud – ovest traslato di poco verso nord al piano seminterrato, alla traslazione, a parità di superficie, del filo nord del terrazzo verso sud al piano rialzato, ad una superficie minore di uno dei quattro balconi al piano primo; il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è stato edificato in assenza della relativa Concessione Edilizia ed è stata presentata domanda di condono

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

edilizio, relativa alla definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della Legge n. 326/2003, in data 10 dicembre 2004, Prot. n. 50023 del 30 dicembre 2004, a fronte della quale è stata emessa, del Dirigente del Servizio Controllo Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Ordinanza per lottizzazione abusiva n. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008 di sospensione di ogni opera edilizia e di lottizzazione sui suoli riportati in catasto al foglio 80 p.lle ... n. 953 (ex 683) e di demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di 90 giorni e, a seguire, Provvedimento Prot. n. 3784 del 26 gennaio 2009 del Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) con il quale è stata rigettata (diniego) l'anzidetta domanda di condono per un immobile destinato a civile abitazione alla Via Rannola, distinto in catasto al foglio 80, p.la 953 ex 683, con successivo ricorso, contro l'anzidetto Servizio, al TAR della Regione Campania, N. 06872/2008 del Registro Generale Ricorsi, Prot. n. 16734 del 15 aprile 2009, per l'annullamento di tale Ordinanza, nonché, con motivi aggiunti, del successivo Provvedimento; il TAR della Regione Campania, sede di Napoli, Sez. II, con Sentenza del 18 marzo e del 13 maggio 2010, depositata in Segreteria in data 1 luglio 2010, ha respinto l'anzidetto ricorso, per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria e, dunque, l'appartamento, non è sanabile; nell'Ordinanza n. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008, viene ORDINATO di demolire del bene; il terreno di sedime del fabbricato ricade, come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato, in zona E1, "ZONA AGRICOLA NORMALE", per cui non c'è coerenza tra il terreno e il fabbricato su esso costruito, avente destinazione abitativa, per cui si è in presenza di un abuso edilizio;

PREZZO BASE euro _____

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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 precedente.

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

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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.

RISPOSTA QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

In riferimento all'unità immobiliare pignorata, come già definita dal punto di vista catastale, è scaturita la seguente

- **Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

✓ **28/12/2007**

Data dell'**atto compravendita** per Notaio OMISSIS, rep. n. 14191/6069, a mezzo del quale OMISSIS, coniuge, in regime di separazione dei beni, ha venduto la propria quota di ½ in regime di separazione dei beni, al marito (debitore), in regime di separazione dei beni, già proprietario per la quota di ½, come da atto di compravendita descritto al punto seguente: il debitore è divenuto, in tal modo, pieno proprietario dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Rannola nn. 54/56, distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 80, p.lla 953, sub 1 (cfr allegato n. 12).**

Nota. _ Nel presente atto di compravendita risultano le seguenti annotazioni:

✓ **27/04/2007**

Data dell'**atto di compravendita** per Notaio OMISSIS, rep. n. 38369/11956, a mezzo del quale gli eredi (del *de cuius* OMISSIS) OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, hanno venduto ai coniugi OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati, in regime di separazione dei beni, ciascuno per la propria quota di ½, l'immobile più volte descritto (**cfr allegato n. 10**).

L'atto risulta trascritto, presso la Conservatoria di Napoli 2, in data 08/05/2007 ai nn. 33835/16744 (**cfr allegato n. 11**).

✓ **31/08/2009**

Annotazioni: Gli sposi , ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice Civile, hanno dichiarato nell'atto controscritto di scegliere il regime della separazione dei beni.

Con Decreto del Tribunale di Vallo Della Lucania R.G. N° 1913/07 in data 31.10.2007 è stato omologato il verbale di separazione consensuale tra i coniugi controscritti , sottoscritto il 08.10.2007.

Con sentenza del Tribunale di Vallo Della Lucania N° 150/2011 emessa in data 15.02.2011 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio dei coniugi controscritti.

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

Data della nota di trascrizione, presso la Conservatoria di Napoli 2, nn. 54635/40558, della denuncia di successione 2310 volume 4641/6, presentata all'Ufficio Registro di Napoli il 29.06.2006, apertasi il 24.12.1999, in morte del signor OMISSIS, come prima generalizzato, a mezzo della quale lo stesso immobile era pervenuto a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, come prima generalizzati, eredità devoluta per legge (*cf*r allegato n. 28). Come già comunicato, in data 11/06/2021, via telematica, a seguito dell'iniziale controllo della documentazione a corredo del fascicolo, in particolare della certificazione notarile e della personale ispezione catastale (*cf*r allegati nn. 6÷9) e ipotecaria (*cf*r allegati nn. 14÷18 e allegati nn. 27÷30), dal sottoscritto esperto al Preg.mo G.E. (file "SI ATTI AL G.E."), a tale denuncia di successione, non è seguita l'accettazione di eredità, ovvero **manca l'accettazione di eredità**, anche se gli eredi, già generalizzati, hanno, evidentemente, alienato l'immobile a mezzo dell'atto di compravendita per Notaio OMISSIS del 27/04/2007 (*cf*r all. n. 10).

✓ **12/07/1993**

Data dell'atto di compravendita per Notaio OMISSIS, rep. n. 7386, a mezzo del quale OMISSIS vende a OMISSIS, come precedentemente generalizzato, l'area su cui insiste l'immobile (oggetto di pignoramento), identificata (*illo tempore*) in C.T. al foglio 80, particella 683. L'atto risulta trascritto, presso la Conservatoria di Napoli 2, in data 28/07/1993, nn. 25501/1993 (*cf*r allegato n. 29).

Sussiste, pertanto, la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

- P.lla (originaria) di terreno su cui insiste il fabbricato

Il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare pignorata, come risulta dalle **visure storiche catastali al C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA)** (*cf*r allegati nn. 8 e 9) e come si può vedere nel rispettivo estratto di mappa (*cf*r allegato n. 3), **insiste** sul terreno identificato con la **p.lla 953 (ex p.lla 683)**.

- Risultanze dell'indagine ipocatastale

L'ausiliario, in risposta al presente quesito, ha eseguito, l'**ispezione ipotecaria** (contenente l'elenco sintetico delle formalità - trascrizioni, a favore e contro ed iscrizioni - in ordine cronologico, a partire dal **01/01/1990** - quindi antecedente per più di un ventennio la data 06/09/2018 di trascrizione del pignoramento originante la seguente procedura -) per la circoscrizione di NAPOLI 2, ispezione in cui è presente il debitore OMISSIS, come prima generalizzato (*cf*r allegato n. 14). Sono emerse le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

- **Nota di iscrizione**, presso la Conservatoria di Napoli 2, del 08/05/2007, nn. 33836/11396, di IPOTECA VOLONTARIA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale EURO 300.00,00, a garanzia di EURO 600.00,00, a favore OMISSIS contro OMISSIS, come in precedenza generalizzato, in regime di separazione dei beni, per la quota di ½ e OMISSIS, in regime di separazione dei beni, per la quota di ½, gravante sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 683, sub 1 (oggetto di pignoramento, *cf*r allegato n. 15);

- **Nota di iscrizione**, presso la Conservatoria di Napoli 2, del 13/04/2015, nn. 12538/1548, di IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, emesso dal Tribunale di Firenze il 02/07/2013, per EURO 22.165,58, a garanzia di EURO 28.000,00, a favore di OMISSIS contro “anche” OMISSIS, come in precedenza generalizzato, gravante “anche”, per la quota di 1/1, sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953, sub 1 (oggetto di pignoramento, *cf*r allegato n. 16);

- **Nota di trascrizione** del 06/09/2018, nn. 40228/31130, atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato il 06/06/2018, originante la presente procedura, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, come in precedenza generalizzato, diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 683, sub 1 (oggetto di pignoramento) (*cf*r all. 17);

- **Nota di trascrizione** del 24/07/2018, nn. 34349/26477, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, notificato il 26/06/2018, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, come in precedenza generalizzato, diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 683, sub 1 (oggetto di pignoramento) (*cf*r allegato n. 17).

- **Esiste**, dunque, pignoramento precedente quello originante la presente procedura.

- **Non esiste** procedura di espropriazione di pubblica utilità.

- **Non esiste** situazione di titolarità dell'istituzione ecclesiastica.

- **Non esiste** (per l'unità immobiliare pignorata) **situazione di comproprietà**.

- **Non esiste** (per l'unità immobiliare pignorata) **riserva di usufrutto**.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 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;
- 2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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:
 - a) **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);
 - b) **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);
 - c) **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.

RISPOSTA QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

▪ **Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare pignorata**

L'epoca di realizzazione del fabbricato (sub 1 + sub 2) e, quindi, dell'immobile pignorato, ad esso appartenente (sub 1), sulla base dei passaggi di proprietà avvenuti, come descritto in risposta al precedente quesito n. 5, **è successiva al 12/07/1993**, data di alienazione (come da atto di compravendita per Notaio OMISSIS del 12/07/1993, rep. n. 7386, trascritto con nota del 28/07/1993, nn. 25501/1993, presso la Conservatoria di Napoli 2, ***cf* all. n. 29**), dell'area di sedime su cui insiste lo stesso fabbricato (ex C.T. al foglio 80, particella 683); la costruzione dello stesso fabbricato fu completata **prima del 31/03/2003**, come risulta da domanda di condono edilizio (***cf* allegato n. 19**).

▪ **Domanda di condono (*cf* allegato n. 19)**

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, come anzidetto, è stato edificato, in assenza della relativa concessione edilizia, per cui è stata presentata, ai sensi della **Legge n. 326/2003**, in data 10 dicembre 2004, Prot. n. 50023 del 30 dicembre 2004, al Sindaco del Comune di Giugliano in Campania (NA), **domanda** di condono edilizio (relativa alla definizione degli illeciti edilizi) per l'immobile destinato a civile abitazione, sito alla via Rannola, distinto in catasto al foglio 80, p.lla 953 (ex 683).

▪ **Ordinanza per lottizzazione abusiva (*cf* allegato n. 20)**

A fronte della **domanda**, di cui al punto precedente, è stata emessa, dal Dirigente del Servizio Controllo Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'**Ordinanza per lottizzazione abusiva N. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008**, di

✓ **sospensione di ogni opera edilizia e di lottizzazione sui suoli riportati in catasto al foglio 80 p.lle ... n. 953 (ex 683)**, "anche" a carico dei signori, tra cui il debitore (soggetti da n. 57 a n. 62 in seconda pagina dell'allegato n. 20):

OMISSIS -----

e progressivo n. 29 (in settima pagina dello stesso allegato n. 20, dove i titoli a lato, in ultima colonna, sono tutti allegati alla presente relazione dell'esperto; si può notare, peraltro, il refuso relativo all'anno dell'atto di compravendita per Notaio OMISSIS, che è 1993 e non 1991, ***cf* allegato n. 29**), di

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

- ✓ **demolizione** delle opere, a propria cura e spese, delle opere realizzate e ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni, a decorrere dalla data di notifica dell'ordinanza, di
- ✓ divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi (*cf* **all. 20**).

▪ **Provvedimento di diniego** (alla domanda di condono, *cf* **allegato n. 21**)
All'Ordinanza n. 138/2008, Prot. N. 39935, del 15 settembre 2008, di cui al punto precedente, ha fatto seguito il Provvedimento di diniego del **26 gennaio 2009**, **Prot. n. 3784**, del Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), con il quale è stata rigettata (**diniego**) l'anzidetta domanda di condono per un immobile destinato a civile abitazione alla Via Rannola, distinto in catasto al foglio 80, p.lla 953 ex 683 (*cf* **allegato n. 21**).

▪ **Ricorso al TAR** (della Regione Campania, *cf* **allegato n. 22**)

A fronte, poi, di tali **Ordinanza** e **Provvedimento**, c'è stato, quindi, **ricorso** (al TAR della Regione Campania, N. 06872/2008 del Registro Generale Ricorsi, Prot. n. 16734 del 15 aprile 2009) **per l'annullamento** di tale **Ordinanza**, nonché, con motivi aggiunti, del successivo **Provvedimento**.

▪ **Sentenza del TAR** (della Regione Campania, *cf* **allegato n. 23**)

Il **TAR della Regione Campania**, sede di Napoli, Sez. II, con **Sentenza** del 18 marzo e del 13 maggio 2010, depositata in Segreteria in data 1 luglio 2010, **ha respinto l'anzidetto ricorso**, per cui **l'immobile è abusivo** e, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria e, dunque,

l'unità immobiliare pignorata non è sanabile.

▪ **Rispondenza** della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Non è stato rilasciato, dunque, per quanto descritto al punto precedente, **provvedimento autorizzativo** e, a corredo della domanda di condono (prima specificata, che ha avuto **diniego**), non sono stati riscontrati elaborati grafici di progetto (*cf* **allegato n. 19**), per cui non si può procedere alla richiesta sovrapposizione grafica e, quindi, **non si può valutare la rispondenza della costruzione alle previsioni della stessa domanda di condono**.

E' importante, peraltro, come sempre da (ultima pagina) dell'Ordinanza N. 138/2008, osservare che "**le opere** di urbanizzazione primarie risultano edificate in assenza del deposito del calcolo delle strutture, della nomina del direttore dei lavori e del collaudatore delle stesse e pertanto, come noto, **costituiscono pericolo per la pubblica e privata incolumità**" (*cf* **allegato n. 20**).

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

Il sottoscritto esperto ha ritenuto, altresì, nel caso in specie, suo compito verificare che il fabbricato costruito (cui appartiene l'unità immobiliare pignorata) abbia, **all'attualità**, una destinazione coerente con la destinazione urbanistica del terreno di sedime dello stesso fabbricato (distinto al C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 80, p.lla 953**, ex p.lla 683), per cui ha acquisito, in data **18 ottobre 2021**, il **certificato di destinazione urbanistica aggiornato** (*cf* allegato n. 24), da cui si evince che lo stesso terreno ricade in zona E1, "ZONA AGRICOLA NORMALE". Risulta, allora, evidente che non c'è coerenza tra il terreno, avente destinazione agricola, con il fabbricato su esso costruito, avente destinazione abitativa, per cui si è in presenza di un abuso edilizio e, quindi, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, si configura il reato di LOTTIZZAZIONE ABUSIVA. A supporto di tale conclusione, si riporta stralcio (pagina 2), del **Provvedimento di diniego**, Prot. n. 3784 del 26 gennaio 2009, del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), dell'anzidetta domanda di condono edilizio (*cf* allegato n. 21).

considerato che l'area dove insiste l'immobile di cui al condono edilizio, definiscono in modo certo e concreto il reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del DPR 380/01 in quanto vi è stato il frazionamento delle consistenze originarie in lotti destinabili ai fini edificatori, pertanto sussiste nella specie un chiaro assoggettamento a fini edificatori dell'originaria area, con contestuale svilimento della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G. (zona E 1 "Agricola Normale");

▪ **Autorizzazione di abitabilità ed usabilità**

Non esistono (evidentemente) tali autorizzazioni.

➤ **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:

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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.).

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

L'unità immobiliare pignorata, come dichiarato dall'esecutato e come constatato in fase di sopralluogo (del 6 agosto 2021, unitamente alla custode giudiziaria dott.ssa OMISSIS, *cf*r allegato n. 5), **risulta non abitata**.

All'interno dell'unità immobiliare, altresì, sono stati rinvenuti, in occasione dello stesso sopralluogo, dei beni di proprietà del debitore (lampadari, mobili di arredo bagno, mobili da cucina, come si evince dalle foto dell'esperto, *cf*r allegato n. 2), tant'è che il medesimo (debitore), non sapendo dove collocarli, ha chiesto di rimanere nella detenzione dell'immobile (*cf*r allegato n. 5).

➤ **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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- 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:

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

- 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).

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

L'esperto stimatore, a mezzo dell'ispezione ipotecaria, ovvero dell'analisi delle formalità relative al debitore esecutato (***cf*r allegati nn. 14÷18**), ha verificato che

- a) esiste pignoramento precedente** (in relazione alla data della corrispondente nota di trascrizione, relativo al medesimo bene pignorato) **quello originante la presente procedura** (***cf*r allegato n. 18**);
- b) non esiste** alcuna nota di iscrizione di **domanda giudiziale** contro il debitore;
- c) non esistono** provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- d) non esistono atti impositivi di servitù** sugli immobili pignorati;
- e) non sono stati eseguiti** sugli stessi immobili provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

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

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (si ripetono le formalità pregiudizievoli).

1) Iscrizioni

- **Nota**, presso la Conservatoria di Napoli 2, del 08/05/2007, nn. 33836/11396, di IPOTECA VOLONTARIA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale EURO 300.00,00, a garanzia di EURO 600.00,00, a favore OMISSIS contro OMISSIS, come in precedenza generalizzato, in regime di separazione dei beni, per la quota di ½ e OMISSIS, in regime di separazione dei beni, per la quota di ½, gravante sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 683, sub 1 (oggetto di pignoramento) (**cf**r all. n. 15);

- **nota**, presso la Conservatoria di Napoli 2, del 13/04/2015, nn. 12538/1548, di IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, emesso dal Tribunale di Firenze il 02/07/2013, per EURO 22.165,58, a garanzia di EURO 28.000,00, a favore di OMISSIS contro “anche” OMISSIS, come in precedenza generalizzato, gravante “anche”, per la quota di 1/1, sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953, sub 1 (pignorato, **cf**r allegato n. 16).

2) Trascrizioni:

- **Nota** del 06/09/2018, nn. 40228/31130, atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato il 06/06/2018, **originante la presente procedura**, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, come in precedenza generalizzato, diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953, sub 1 (oggetto di pignoramento, **cf**r allegato n. 17);

- **nota** del 24/07/2018, nn. 34349/26477, atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato il 26/06/2018, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, come in precedenza generalizzato, diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953, sub 1 (oggetto di pignoramento) → pign.to precedente (**cf**r allegato n. 18).

3) Difformità urbanistico - edilizie: non possibili da stabilire, come descritto in risposta al precedente quesito n. 6, per un **immobile**, comunque, **non sanabile**.

4) Difformità catastali: come descritte in risposta al precedente quesito n. 3.

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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

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

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

L'area, su cui è stato edificato il fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, identificata al **C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953** (ex p.lla 683), come da certificato di destinazione urbanistica, aggiornato, rilasciato all'esperto dal Settore Assetto del Territorio dello stesso Comune (CE), **non ricade su suolo demaniale (cfr allegato n. 24).**

➤ **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 **sogetto 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 **sogetto 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.

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

Allo stesso modo della risposta di cui al quesito precedente, l'area, su cui è stato edificato il fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, identificata al **C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80, p.lla 953** (ex p.lla 683), come da certificato di destinazione urbanistica, aggiornato, rilasciato all'esperto dal Settore Assetto del Territorio dello stesso Comune, **non è gravata** da censo, livello o **uso civico (cfr allegato n. 24)**; anche dal Provvedimento, acquisito all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge, per il Comune di Giugliano in Campania (NA), l'**assenza uso civico (cfr allegato n. 25).**

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

Vincoli (ulteriori, emergenti dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato)

Il terreno, infine, su cui è stato edificato il fabbricato (p.lla 953 del Fg. 80), come da **N.B.** del certificato di destinazione urbanistica, aggiornato, rientra nelle aree sottoposte a vincoli: **paesaggistico** “Alveo dei Camaldoli” ai sensi del D.Lgs. 42/2004, **Servitù Militare** e **Rischio Idraulico**, ai sensi della Delibera di adozione n° 1 del 23.02.2015 del piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PSAI) dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale” (*cf* **all. n. 24**).

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

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

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

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

Non esiste condominio per l’unità immobiliare pignorata, come dichiarato dall’esecutato e come constatato in fase di sopralluogo (del 6 agosto 2021, unitamente alla custode giudiziaria dott.ssa OMISSIS), trattandosi di villetta indipendente (per la quale sono state disattivate le utenze, *cf* **allegato n. 5**).

➤ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall’operatore (attraverso il riferimento ad**

atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Il Preg.mo G.E., come descritto in risposta al precedente punto 2 (operazioni dell'esperto stimatore), a mezzo comunicazione PEC di Cancelleria del 22 febbraio 2022, disponeva che *“l'esperto stimatore proceda ad una **duplice valutazione**:*

- 1) valore dell'area di sedime, detratte le spese di demolizione;**
- 2) valore d'uso dell'immobile per 10 anni”.**

1) **Stima valore dell'area di sedime, detratte le spese di demolizione**

(disposizione Preg.mo G.E. del 22/02/2022)

L'immobile pignorato, per quanto descritto e concluso in risposta al precedente quesito n. 6, **E' COMPLETAMENTE ABUSIVO E NON E' SANABILE**, condizione che ha come riflesso la potenziale demolizione integrale del bene, per cui, sarà **STIMATO**, in risposta al seguente punto, il

VALORE DELL'AREA DI SEDIME DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE

➤ **VALORE DELL'AREA DI SEDIME**

Il sottoscritto esperto, considerato che, allo stato attuale, non è ipotizzabile, per il terreno, costituente l'area di sedime dell'unità immobiliare pignorata, la possibilità ad essere urbanizzato, come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato (dove lo stesso terreno ha destinazione "E1", ZONA AGRICOLA NORMALE, *cf* allegato n. 24), ritiene, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, non trascurando l'indagine di mercato, di poter convenientemente, almeno in prima approssimazione, utilizzare i "**valori fondiari medi unitari** (riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura)" sulla base del Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021 della Regione Campania (*cf* all. 32).

Si può osservare, dallo stesso Decreto, che il Comune di Giugliano in Campania (NA) appartiene alla cosiddetta **ZONA n°3**, per la quale, per un "TIPO DI "COLTURA" di tipo "Frutteto" ("forzando" tale TIPO dall'originaria qualità catastale, *cf* allegato n. 8), il valore fondiario medio unitario è di circa **3,41 €/m²**. Dall'indagine di mercato, espletata via Internet dal sottoscritto esperto, è emerso, nel corso dell'anno 2021, un **intervallo di valori**, legato anche alle diverse zone del Comune di Giugliano in Campania e alle svariate caratteristiche degli stessi terreni proposti in vendita, **da 10,00 €/m² a 75,00 €/m²**, per cui, tenendo presente tutti i parametri sussistenti, prima tra tutti, "quello negativo", della ridotta superficie dell'area di sedime dell'immobile pari a circa **342 m²** (come da "misura" effettuata dall'esperto sulla "propria" **planimetria n. 1, cf** all. n. 1), nel senso che la stessa area ha perso "anche" quella connotazione di terreno agricolo (aspetto legato alla lottizzazione abusiva), si ritiene che il valore unitario, onde determinare un valore dell'area di sedime (una volta eventualmente ripristinata), sia proprio quello minimo dell'anzidetto intervallo, ovvero di **10,00 €/m²**, per cui **VALORE AREA DI SEDIME = 3.420,00 €** (tremilaquattrocentoventi/00 Euro).

➤ **COSTI DI DEMOLIZIONE (stima di massima)**

a) Demolizione vuoto per pieno

Il volume vuoto per pieno, volume interrato e fuori terra, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è prossimo agli 800 mc ed il costo della relativa demolizione è pari all'importo dei metri cubi per il prezzo unitario "medio".

Costo demolizione fabbricato fuori città: prezzo medio 20 €/mc;

Costo demolizione fabbricato in città: prezzo medio 30 €-50 €/mc.

Se si fa riferimento, per la precisione, all'ultimo Prezziario dei Lavori Pubblici per la Regione Campania, anno 2020, scaturisce il prezzo di **17,41 €/mc**, come segue:

“Demolizione parziale o totale di fabbricati. Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento di materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 Km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. 17,41 €/mc”.

Pertanto, essendo l'immobile fuori città, il **costo della demolizione vuoto per pieno** è di circa **16.000,00 €** (già notevolmente maggiore del VALORE DELL'AREA DI SEDIME = 3.420,00 €!).

b) Demolizione solai e balconi

Demolizione solaio in laterocemento spesso 20 cm; prezzo medio di 40 €/mq.

Ammontando la superficie dei solai e dei balconi a circa 321 mq, il costo per la demolizione *de quo* si aggira intorno ai **13.000,00 €**.

c) Analisi materiale: 200 €.

d) Trasporto dei materiali di risulta

(derivanti dalle anzidette demolizioni, eseguite anche a mano, ecc.)

Premesso che il volume dei materiali di risulta, non compattati, ovvero degli inerti, è di circa 168 m³ e che il trasporto ha un onere di Euro 68,79/m³, il costo per il trasporto degli stessi materiali ammonta approssimativamente a **11.556,72 €**.

e) Oneri per il conferimento a discarica (fino a 10 Km)

Tenuto conto che il peso specifico dei materiali di risulta, ovvero degli inerti, ammonta a circa 1.600 Kg/m³ e che il volume degli stessi materiali, non compattati, è di circa 168 m³, il peso degli stessi sarà approssimativamente pari a 268.800 Kg; essendo, quindi, l'onere per il conferimento a discarica, per ciascun

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

Kg=0,12 €/Kg, gli oneri per il conferimento a discarica ammontano a **32.256,00 €**.

f) Bonifica area

Approssimativamente **5.000 €**.

Questa stima, comunque, di massima (forfettaria), conduce, dunque, ad un valore dei COSTI DI DEMOLIZIONE pari a circa **78.000 €**, che, nell'alea della determinazione, va aumentato almeno di un altro 10 %, pervenendo ad un valore finale approssimato di almeno **86.000,00 €** (ottantaseimila/00 Euro).

Conclusion - **IL VALORE DELL'AREA DI SEDIME DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE = 3.420,00 € - 86.000,00 € = - 82.580,00 €**

(meno ottantaduemilacinquecentoottanta/00 Euro).

N.B. Indipendentemente dai valori approssimati determinati in precedenza, “sicuramente”, vista la sproporzione tra l'”esiguo” valore dell'area di sedime e i “consistenti” costi per la demolizione (e, ovviamente, gli oneri per il trasporto e il conferimento a discarica), si sarebbe pervenuti ad un valore finale, complessivo, **negativo**. Conseguentemente, allo stato dei fatti, per i quali l'immobile (pignorato) risulta completamente abusivo e non sanabile, pervenendo ad un **valore di stima** dello stesso, per assurdo **negativo**,

L'IMMOBILE RISULTA NON COMMERCIBILE.

2) **Stima valore d'uso dell'immobile per 10 anni** (civile abitazione)

(disposizione Preg.mo G.E. del 22/02/2022)

Il sottoscritto, ai fini della stima valore d'uso dell'immobile (per 10 anni), ha determinato innanzitutto il più probabile valore locativo dell'immobile, oggetto di pignoramento, sulla base, innanzitutto, della relativa ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione e conservazione, della finitura e consistenza, della regolarità geometrica della forma, della sussistenza, dei vincoli (chiaramente indicati nel certificato di destinazione urbanistica, *cf*r **allegato n. 24**), dei dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, corrispondente ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato.

Ubicazione dell'immobile:

La frazione o località di Rannola Nord fa parte del Comune di Giugliano in Campania (NA) e dista 11,65 chilometri, a ovest, dal medesimo Comune, di cui

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

essa fa parte ed è ubicata, precisamente, a meno di 1 Km a sud dalla “più nota” località Varcaturò, Via Ripuaria (*cf*r allegato n. 33).

Fonti (per la determinazione del valore locativo dell’immobile)

Si sono considerate, allo scopo, le seguenti fonti:

➤ Agenzia delle Entrate, quotazioni O.M.I., II semestre 2021 (ultimo pubblicato).

“L’interrogazione”, tenuto conto dell’ubicazione dell’immobile, come immediatamente in precedenza precisata, è stata fatta, per il Comune di Giugliano in Campania (NA), per la fascia/zona Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA: da essa sono emersi valori di locazione (€/mq x mese), per abitazioni civili, in stato conservativo normale, che oscillano da un minimo di 3,1 €/mq x mese a un massimo di 4,8 €/mq x mese e medesimi valori, per ville e villini (Categoria Catastale A/7, categoria dell’immobile pignorato, sempre in stato conservativo normale, che vanno da un minimo di 3,2 €/mq x mese a un massimo di 4,9 €/mq x mese (*cf*r allegato n. 34).

Ricordando il valore della sup. commerciale dell’immobile, uguale a 274,36 mq e utilizzando un valore tendente, sulla base delle caratteristiche estrinseche e di tutte le “occorrenze negative” analizzate (tra cui una potenziale ordinanza di demolizione, *cf*r allegato n. 20) al minimo, pari a 3,20 €/mq, risulta un valore locativo mensile = $3,20 \text{ €} / \text{mq} \times 274,36 \text{ mq} \cong 878 \text{ €}$.

➤ Borsino Immobiliare Comune di Giugliano in Campania (NA), per la fascia/zona Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA, listino ufficiale 2022, I semestre (ultimo pubblicato). Come da tabella di pagina seguente (OMISSIS), emerge un valore pari a 3,42 €/mq x mese, ottimamente “convergente” al valore di cui al punto precedente e che conduce ad un valore locativo mensile = $3,42 \text{ €} / \text{mq} \times 274,36 \text{ mq} \cong 938 \text{ €}$.

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato, nei limiti di un mercato “alquanto stagnante”, un’ulteriore analisi di mercato, via Internet, di diverse agenzie immobiliari, in particolare Tecnocasa di Giugliano in Campania (NA) (Corso Campano), dal cui Osservatorio Immobiliare emerge un andamento decrescente delle variazioni percentuali dei prezzi, che, ancora una volta, si va ad attestare verso il valore minimo di 3,2 €/mq x mese e, dunque, in definitiva, al valore locativo mensile = $3,20 \text{ €} / \text{mq} \times 274,36 \text{ mq} \cong 878 \text{ €}$; operando, in conclusione, una media tra i due valori trovati, risulta: $(878,00 \text{ €} + 938,00) / 2 = 908,00 \text{ €} / \text{mese}$.

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

Pertanto, tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati, si giunge alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di pignoramento, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 908,00 pari ad un canone lordo annuo € 10.896,00.

Da tale canone, detratte le spese di gestione immobiliare (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, né consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 7.627,20.

L'esperto ha ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore d'uso, utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato e, nel caso *de quo*, il saggio viene considerato al 2,5 %; è stata utilizzata l'equazione (formula) adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1)/r$$

dove:

- A_f il valore finale del bene,
- a il reddito netto annuo,
- q il montante unitario,
- n le annualità,
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 7.627,20 €), come determinato in precedenza, si ha: $A_f = 7.627,20 \text{ € } (1,02^{10} - 1) / 0,025 \cong 66.812,57 \text{ €}$.

Pertanto il **Valore d'Uso stimato** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a **€ 66.812,57, approssimabile per eccesso a € 67.000,00 e, perciò, in conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile per 10 anni, oggetto di pignoramento, in € 67.000,00** (euro sessantasettemila/zerocentesimi).

➤ **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

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

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.

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

La fattispecie in esame non ricade nel caso di vendita 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**.

RISPOSTA QUESITO n. 14

L'esperto stimatore, in risposta al presente quesito, ha acquisito (e depositato):

1) il **certificato di residenza storico** del debitore OMISSIS, rilasciato dal competente ufficio comunale (*cf* allegato n. 26);

2) l'**estratto per riassunto dal registro degli Atti di MATRIMONIO** dello stesso debitore, matrimonio celebrato in data 11/10/2003 presso il Comune di Vallo della Lucania (SA), dalla cui annotazioni a margine (*cf* all. 27), risulta che

Annotazioni: Gli sposi , ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice Civile, hanno dichiarato nell'atto controscritto di scegliere il regime della separazione dei beni.

Con Decreto del Tribunale di Vallo Della Lucania R.G. N° 1913/07 in data 31.10.2007 è stato omologato il verbale di separazione consensuale tra i coniugi controscritti , sottoscritto il 08.10.2007.

Con sentenza del Tribunale di Vallo Della Lucania N° 150/2011 emessa in data 15.02.2011 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio dei coniugi controscritti.

4. Conclusioni

Il sottoscritto esperto, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, riporta di seguito, sulla base dell'anzidetta Preg.ma Sua Disposizione del 22/02/2022, il riepilogo della situazione per il **LOTTO UNICO**, per entrambi i tipi di **valutazione**:

1) valore dell'area di sedime, detratte le spese di demolizione;

2) valore d'uso dell'immobile per 10 anni".

1) STIMA valore dell'area di sedime, detratte le spese di demolizione

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento** (villino), ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Rannola, nn. 54 - 56, sviluppatasi su piano seminterrato, adibito a box auto – cantinola, piano rialzato e piano primo, adibiti a civile abitazione, con annessa corte pertinenziale, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c.; l'appartamento è composto da due locali al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, cucina, wc 1, disimpegno 1, n. 3 balconi e terrazzo al piano rialzato, collegato, da scala interna, al piano primo, costituito da n. 3 camere da letto, wc 2, disimpegno 2, n. 4 balconi, confina con p.lla 685 a sud, Via Vicinale Rannola a nord, appartamento sub 2 ad ovest, p.lla 684 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 80, p.lla 953, sub 1**, cat. A/7, cl. 2, vani 9, sup. cat. 241 m², r.c. 906,38 Euro, STRADA VICINALE RANNOLA, piano T-1-S1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a esistenza di gazebo, in corte, lato sud, a filo muratura sud – ovest traslato di poco verso nord al piano seminterrato, alla traslazione, a parità di superficie, del filo nord del terrazzo verso sud al piano rialzato, ad una superficie minore di uno dei quattro balconi al piano primo; il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è stato edificato in assenza della relativa Concessione Edilizia ed è stata presentata domanda di condono edilizio, relativa alla definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della Legge n. 326/2003, in data 10 dicembre 2004, Prot. n. 50023 del 30 dicembre 2004, a fronte della quale è stata emessa, del Dirigente del Servizio Controllo Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Ordinanza per lottizzazione abusiva n. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008 di sospensione di ogni opera edilizia e di lottizzazione sui suoli riportati in catasto al foglio 80 p.lle ... n. 953 (ex 683) e

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

di demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di 90 giorni e, a seguire, Provvedimento Prot. n. 3784 del 26 gennaio 2009 del Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) con il quale è stata rigettata (diniego) l'anzidetta domanda di condono per un immobile destinato a civile abitazione alla Via Rannola, distinto in catasto al foglio 80, p.lla 953 ex 683, con successivo ricorso, contro l'anzidetto Servizio, al TAR della Regione Campania, N. 06872/2008 del Registro Generale Ricorsi, Prot. n. 16734 del 15 aprile 2009, per l'annullamento di tale Ordinanza, nonché, con motivi aggiunti, del successivo Provvedimento; il TAR della Regione Campania, sede di Napoli, Sez. II, con Sentenza del 18 marzo e del 13 maggio 2010, depositata in Segreteria in data 1luglio 2010, ha respinto l'anzidetto ricorso, per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria e, dunque, l'appartamento, non è sanabile; nell'Ordinanza n. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008, viene ORDINATO di demolire il bene; il terreno di sedime del fabbricato ricade, come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato, in zona E1, "ZONA AGRICOLA NORMALE", per cui non c'è coerenza tra il terreno e il fabbricato su esso costruito, avente destinazione abitativa, per cui si è in presenza di un abuso edilizio;

PREZZO BASE **NON COMMERCIBILE**

2) STIMA valore d'uso dell'immobile per 10 anni

LOTTO UNICO: – valore d'uso per 10 anni di **appartamento** (villino), ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Rannola, nn. 54 - 56, sviluppatosi su piano seminterrato, adibito a box auto – cantinola, piano rialzato e piano primo, adibiti a civile abitazione, con annessa corte pertinenziale, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c.; l'appartamento è composto da due locali al piano seminterrato, da ingresso, soggiorno, cucina, wc 1, disimpegno 1, n. 3 balconi e terrazzo al piano rialzato, collegato, da scala interna, al piano primo, costituito da n. 3 camere da letto, wc 2, disimpegno 2, n. 4 balconi, confina con p.lla 685 a sud, Via Vicinale Rannola a nord, appartamento sub 2 ad ovest, p.lla 684 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 80, p.lla 953, sub 1**, cat. A/7, cl. 2, vani 9, sup. cat. 241 m², r.c. 906,38 Euro, STRADA VICINALE RANNOLA, piano T-1-S1; il descritto stato dei luoghi non

Proc. Es. n. 443/2018 R.G.E.

corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a esistenza di gazebo, in corte, lato sud, a filo muratura sud – ovest traslato di poco verso nord al piano seminterrato, alla traslazione, a parità di superficie, del filo nord del terrazzo verso sud al piano rialzato, ad una superficie minore di uno dei quattro balconi al piano primo; il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è stato edificato in assenza della relativa Concessione Edilizia ed è stata presentata domanda di condono edilizio, relativa alla definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della Legge n. 326/2003, in data 10 dicembre 2004, Prot. n. 50023 del 30 dicembre 2004, a fronte della quale è stata emessa, del Dirigente del Servizio Controllo Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Ordinanza per lottizzazione abusiva n. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008 di sospensione di ogni opera edilizia e di lottizzazione sui suoli riportati in catasto al foglio 80 p.lle ... n. 953 (ex 683) e di demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di 90 giorni e, a seguire, Provvedimento Prot. n. 3784 del 26 gennaio 2009 del Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) con il quale è stata rigettata (diniego) l'anzidetta domanda di condono per un immobile destinato a civile abitazione alla Via Rannola, distinto in catasto al foglio 80, p.lla 953 ex 683, con successivo ricorso, contro l'anzidetto Servizio, al TAR della Regione Campania, N. 06872/2008 del Registro Generale Ricorsi, Prot. n. 16734 del 15 aprile 2009, per l'annullamento di tale Ordinanza, nonché, con motivi aggiunti, del successivo Provvedimento; il TAR della Regione Campania, sede di Napoli, Sez. II, con Sentenza del 18 marzo e del 13 maggio 2010, depositata in Segreteria in data 1luglio 2010, ha respinto l'anzidetto ricorso, per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria e, dunque, l'appartamento, non è sanabile; nell'Ordinanza n. 138/2008, prot. 39935, del 15 settembre 2008, viene ORDINATO di demolire il bene; il terreno di sedime del fabbricato ricade, come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato, in zona E1, "ZONA AGRICOLA NORMALE", per cui non c'è coerenza tra il terreno e il fabbricato su esso costruito, avente destinazione abitativa, per cui si è in presenza di un abuso edilizio;

PREZZO BASE euro 67.000,00

L'esperto stimatore
Ing. OMISSIS