

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Esecuzione Immobiliare**  
(procedure riunite)

**R.G.E. 491/2019 e 79/2020**

***BPER SCPA +1***  
*contro*  
***OMISSIS OMISSIS***

*Giudice dell'Esecuzione*  
**dott.ssa Paola Caserta**

*Custode Giudiziario*  
**avv. Luigi Rampone**

*Esperto Stimatore*  
**arch. Omissis Omissis**

# INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	5
QUESITO 3.....	26
QUESITO 4.....	34
QUESITO 5.....	35
QUESITO 6.....	37
QUESITO 7.....	49
QUESITO 8.....	49
QUESITO 9.....	53
QUESITO 10.....	53
QUESITO 11.....	54
QUESITO 12.....	54
QUESITO 13.....	61
QUESITO 14.....	61
<b>4. ALLEGATI</b>	

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. Omissis, socio dello Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis, con studio in Omissis Omissis, via Omissis Omissis, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 491/2019 e 79/2020 (riunite) BPER SCPA +1 contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti nel verbale di giuramento depositato il 18.06.2021.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 24.06.2021, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In particolare, avendo evidenziato la trascrizione di un secondo pignoramento, con decreto del G.E. del 28.07.2021 è stata disposta la riunione delle due procedure.

In data 15.07.2021 con il Custode Giudiziario, avv. Luigi Rampone, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di Giugliano in Campania. In tale occasione è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, provvedendo allo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza con la planimetria catastale. Date le dimensioni considerevoli dell'immobile, le operazioni di rilievo sono state completate con un secondo accesso, effettuato, in accordo con l'esecutato, il giorno 23.07.2021. Il tutto è descritto nel relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario (*cf.* Allegato 1).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono inoltre consistite nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico, di Stato Civile e Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo

degli allegati, all'invio della copia digitale alle parti a mezzo PEC, nonché al deposito della copia cartacea in Cancelleria.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

- 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) o 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) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente

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

In base a quanto riportato negli atti di pignoramento, oggetto delle procedure riunite ai danni di *Omissis Omissis (Omissis, Omissis)* è la **piena ed intera proprietà** dell'*abitazione in villino, distinta con l'interno 1, composta di piano seminterrato adibito a garage, di piano terra con terrazzo e giardino a livello accatastato unitamente all'unità immobiliare, da primo piano e un piano sottotetto*, riportata al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 63 particella 7 sub 2, cat. A/7** (villino) e **sub 8 cat. C/6** (autorimessa) (*cf.* atti di pignoramento).

Il diritto reale contenuto negli atti di pignoramento è **più ampio di quello in titolarità** dell'esecutato (**piena ed intera proprietà** in luogo della **proprietà superficiaria**). Quest'ultima sarà considerata quale diritto effettivamente oggetto di pignoramento e quindi di stima.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al successivo quesito 3, lo stato dei luoghi rilevato degli immobili presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del compendio pignorato:



*\_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)*



\_estratto mappa catastale



\_ortofoto

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**, così composto:

### LOTTO UNICO DI VENDITA

**Proprietà superficiaria di ABITAZIONE IN VILLINO** con annessi spazi esterni, distinta con l'interno n.1, ubicata nel **Comune di Giugliano in Campania, via Selva Piccola**, articolata su più livelli: piano seminterrato adibito a garage, piano terra (zona giorno), piano primo (zona notte) e sottotetto; è distinta al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 63, Particella 7, Sub 2, Categoria A/7 consistenza 7,5 vani**, piani T-1-2 (villino) e **Particella 7, Sub 8, Categoria C/6 consistenza 105 mq piano S1** (autorimessa).

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

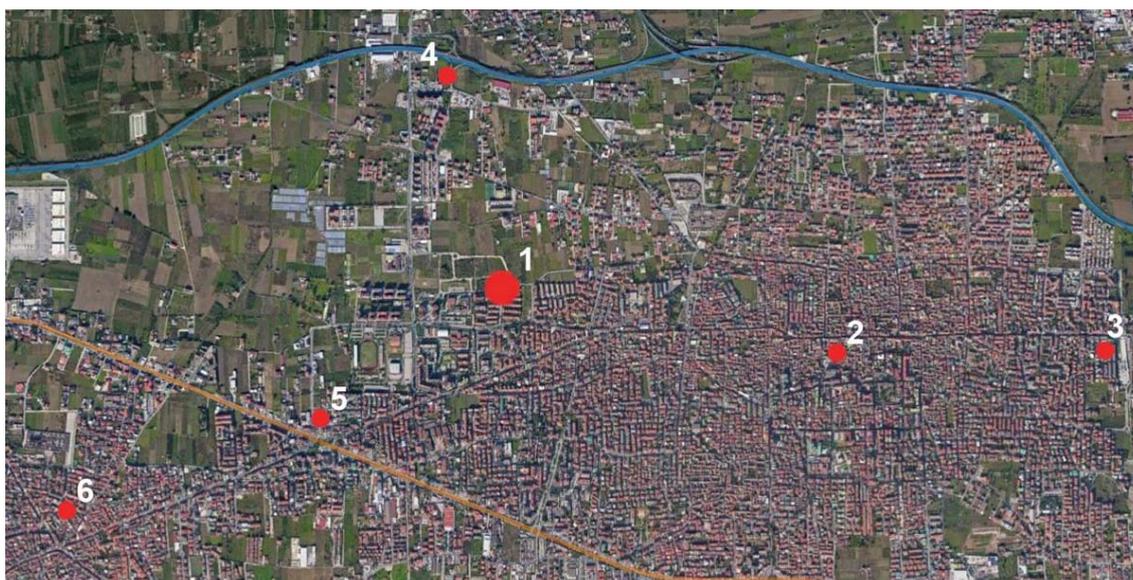
*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di*

proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.  
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il **lotto unico di vendita** comprende la **proprietà superficaria** di un'**abitazione in villino** con annessi spazi esterni ubicata nel Comune di Giugliano in Campania, in via Selva Piccola, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 63 particella 7 sub 2 (villino) e sub 8 (autorimessa)**.

#### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati nel margine occidentale del centro moderno di Giugliano, a ridosso di via Epitaffio e del corso Campano, principale asse stradale cittadino. L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e di pubblica illuminazione, caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi pubblici, seppur nelle immediate vicinanze sorgono prettamente edifici residenziali sorti con l'espansione iniziata dagli anni Ottanta/Novanta. Il centro storico del Comune, con la sede del Municipio, sorge a circa 2 Km. L'intero territorio comunale risulta facilmente raggiungibile dalla *S.P. ex 162 NC (Asse Mediano)*, nonché dalla *S.P.1 Circumvallazione Esterna di Napoli*, i cui svincoli distano circa 1÷1,5 Km. Proseguendo su corso Campano, inoltre, si raggiunge in breve tempo il centro del Comune di Qualiano, distante circa 4 Km.



**1. Beni pignorati - 2. Centro storico di Giugliano in Campania - 3. Stazione Metropolitana -  
4. Svincolo Asse Mediano - 5. Svincolo Circumvallazione esterna di Napoli - 6. Comune di Qualiano**  
**SP ex SS 162 NC (Asse mediano)**                      **SP1 (Circumvallazione esterna di Napoli)**

*\_inquadramento territoriale*

## CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni fanno parte di un complesso residenziale di edilizia convenzionata, incluso nel lotto G1 del II Piano di Zona 167, risalente agli anni Novanta, composto da tre villette bifamiliari. Le unità sono indipendenti tra loro, dotate di accessi autonomi posti lungo il vialetto comune a cui si accede da un cancello carrabile posto all'angolo di via selva Piccola e via dello Scorpione.

I beni pignorati fanno parte del primo corpo di fabbrica a partire dall'ingresso al vialetto. L'intera proprietà è delimitata da un alto muro di cinta ed è dotata di due cancelli carrabili, il primo posto immediatamente all'ingresso del viale ed il secondo, affiancato da un portoncino pedonale, posto più internamente ed in prossimità della villetta.



*\_vista aerea del complesso edilizio e del bene*



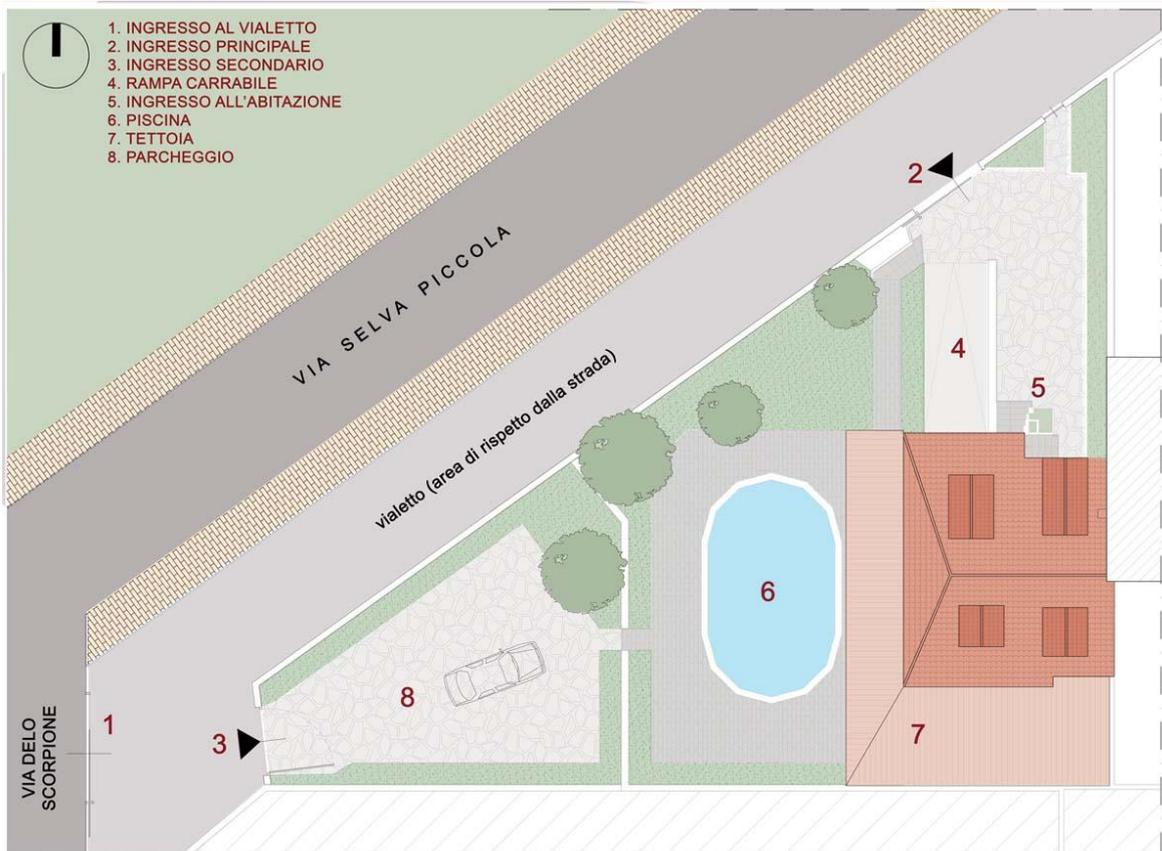
*\_ingresso al viale comune*



*\_primo cancello carrabile*



*\_ingresso principale (carrabile e pedonale) alla villetta*



*\_planimetria generale*

La villetta, articolata su tre livelli fuori terra oltre al seminterrato, è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, rompagnature in laterizio, solai latero-cementizi e copertura a tetto a falde con abbaini e manto in tegole portoghesi. Le facciate, intonacate e tinteggiate di colore beige chiaro, sono apparse in buone condizioni di manutenzione.

L'unità, traslata rispetto a quella adiacente con la quale compone uno dei tre corpi di fabbrica del complesso, è circondata da un ampio spazio esterno a forma pressoché triangolare, per lo più pavimentato, articolato tra il cortile principale di ingresso, con la rampa carrabile e la scala di accesso all'abitazione, il parcheggio delle auto, lo spazio della piscina ed il terrazzo posteriore coperto con una tettoia. Il cortile di ingresso ed il parcheggio sono pavimentate con lastre in pietra a forma irregolare, mentre lo spazio della piscina con betonelle (blocchi in calcestruzzo) in due colori.



*\_ingresso principale*



*\_cortile di ingresso e fronte principale della villetta*



*\_vista laterale della villetta*



*\_terrazzo posteriore coperto (tettoia)*



*\_piscina*

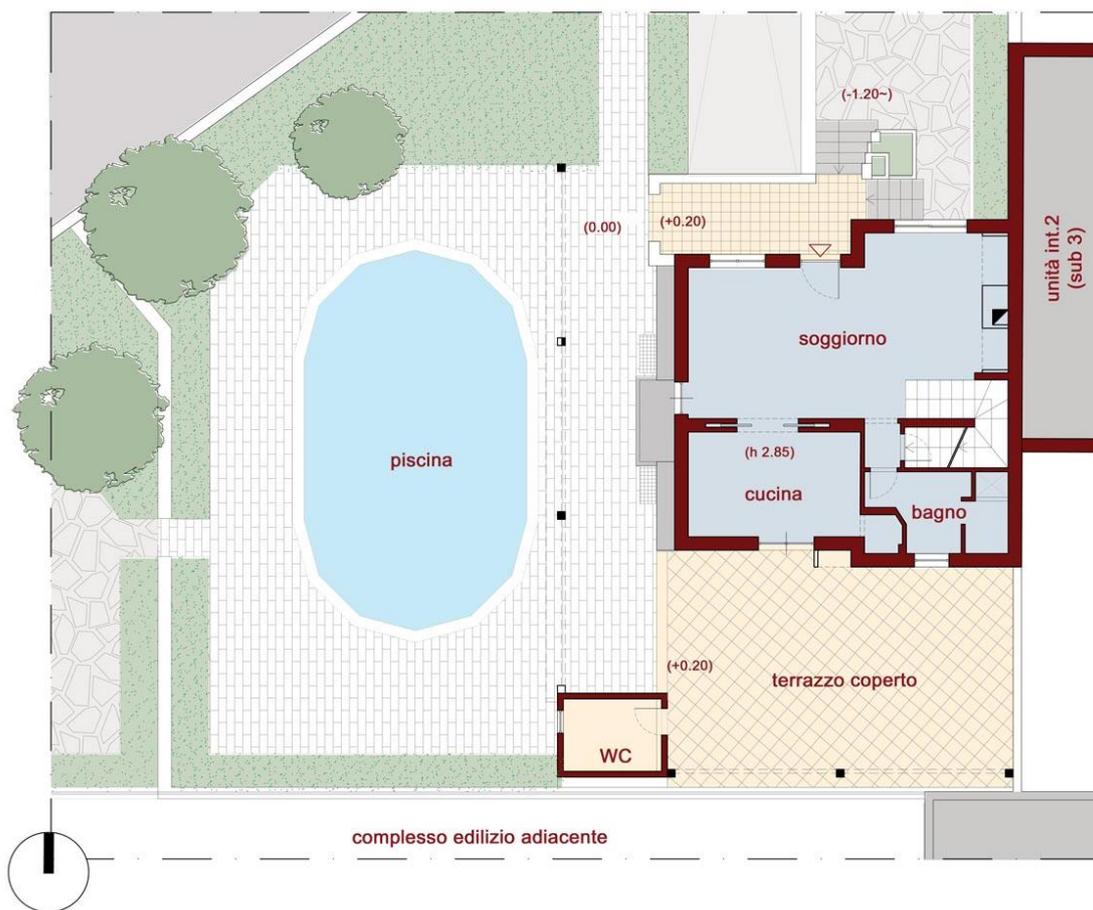


*\_vista dal primo piano dell'area della piscina e del parcheggio*



*\_ parcheggio e cancello di ingresso*

L'accesso all'abitazione avviene attraverso la piccola scalinata adiacente la rampa carrabile, posta al termine del cortile di ingresso principale. La villetta si sviluppa su più livelli collegati tra loro dalla scala interna a due rampe, caratterizzata dalla **zona giorno al piano rialzato**, costituita da **soggiorno**, **cucina** con piccolo **ripostiglio** e **bagno**, dalla **zona notte al primo piano**, con **tre camere** e **bagno**, oltre a due balconi, nonché dal **piano secondo mansardato** (sottotetto) composta da una **sala polivalente**, una **camera** ed un **bagno**. La superficie interna netta dell'abitazione è di 107,17 mq (54,49 mq al piano terra e 52,68 mq al primo), con un'altezza netta di 2,85 m a piano. Il piano sottotetto, con soffitti a spiovente, ha una superficie fruibile (ovvero con altezza minima di 1,5m) di 49,92 mq ed un'altezza massima di 2,80 m al colmo e 2,26 m agli abbaini (cfr. Allegato 11 – grafici 2,3,4).



*\_pianta stato di fatto PIANO TERRA*



*\_pianta stato di fatto PIANI PRIMO e SECONDO (SOTTOTETTO)*

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture di buona fattura anche se risalenti all'epoca di costruzione.

Al piano rialzato, la pavimentazione è realizzata in parquet con listelli posati a correre, inclinati rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il bagno, dotato di lavabo, sanitari, doccia e lavanderia, è caratterizzato da pavimentazione e rivestimento alle pareti realizzati con mattonelle 10x10 in gres nella tonalità del grigio. Al primo piano, le camere da letto presentano una pavimentazione in parquet con listelli sottili disposti a spina tradizionale a 90°. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco in una camera, di bianco e viola in un'altra. Nella camera da letto matrimoniale, invece, le pareti sono rivestite con parato con trama in fantasia di colore giallo paglierino. Il bagno, dotato di doppio lavabo, sanitari e vasca, presenta gli stessi rivestimenti del bagno al piano inferiore. Al piano sottotetto, invece, la pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres quadrate, disposte a 45°, a fondo chiaro e sfumature grigie. La stessa mattonella, nel formato rettangolare, è presente anche nel bagno, dotato di lavabo, sanitari e doccia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco nella sala polivalente e turchese chiaro nella camera da letto. Nel bagno, invece, le pareti sono rivestite con mattonelle rettangolari in gres di colore verde. I gradini delle scale e i disimpegni, invece, presentano una pavimentazione in lastre di marmo verde.

Le porte interne sono in legno ad anta cieca con riquadro verticale vetrato colorato, del tipo a battente in tutte le camere tranne che tra soggiorno e cucina, dove è presente una doppia anta scorrevole, e nel bagno del sottotetto.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotate di tapparelle in plastica di colore verde come sistema oscurante.

Sono presenti gli impianti (elettrico, idrico e del gas) sottotraccia apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in alluminio alle pareti.



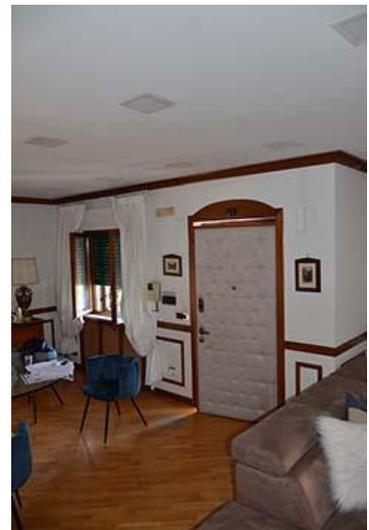
*\_scala di ingresso all'abitazione*



*\_soggiorno*



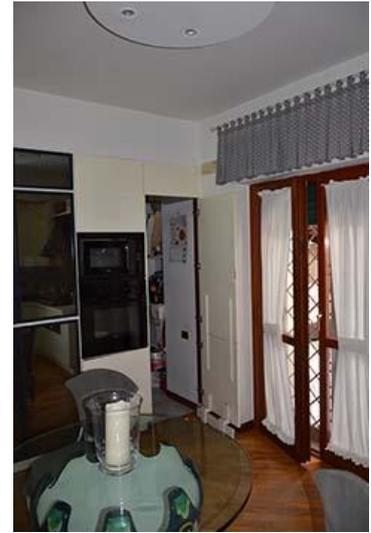
*\_disimpegno e bagno*



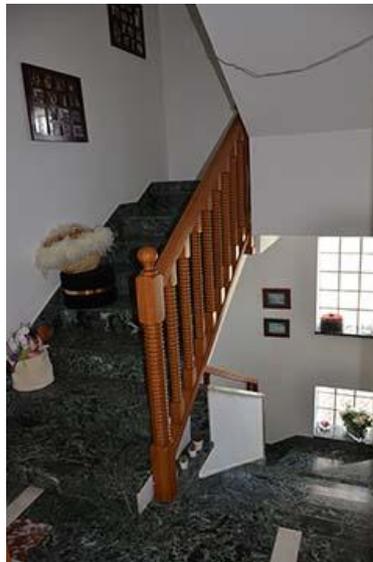
*\_soggiorno*



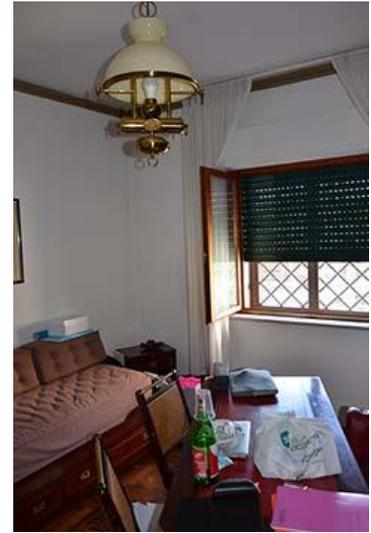
*\_soggiorno/cucina*



*\_cucina*



*\_scala interna e disimpegno primo piano*



*\_camera 3*



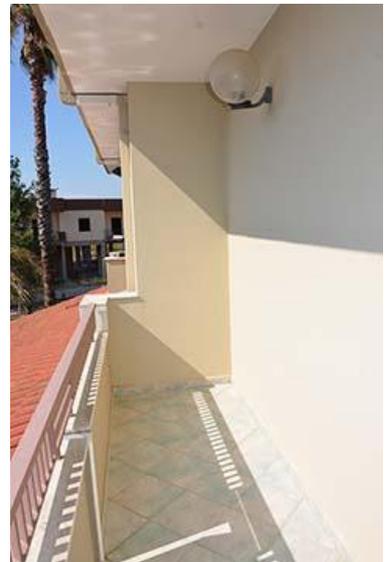
*\_camera matrimoniale (camera 1)*



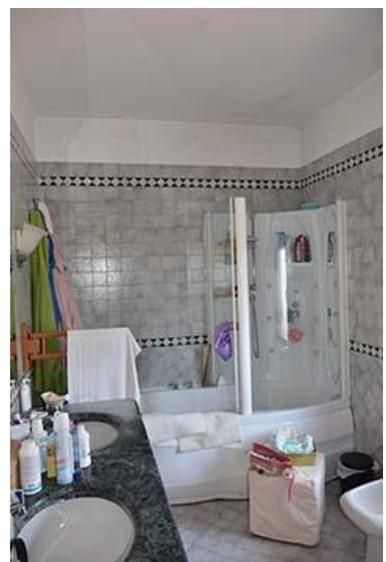
*\_balcone 1*



*\_camera 2*



*\_balcone 2*



*\_bagno*



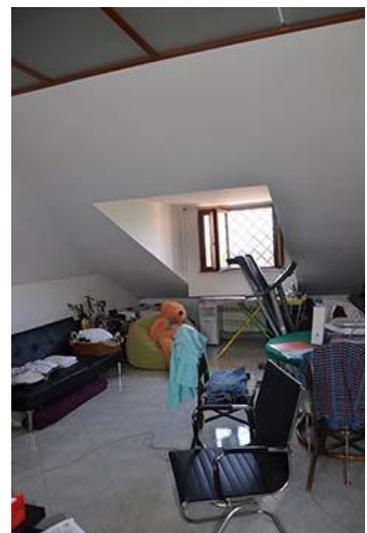
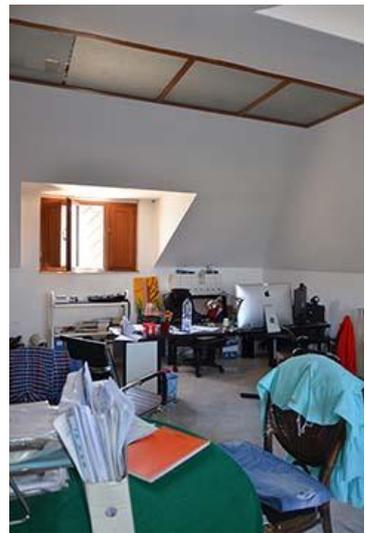
*\_disimpegno secondo piano sottotetto*



*\_camera*



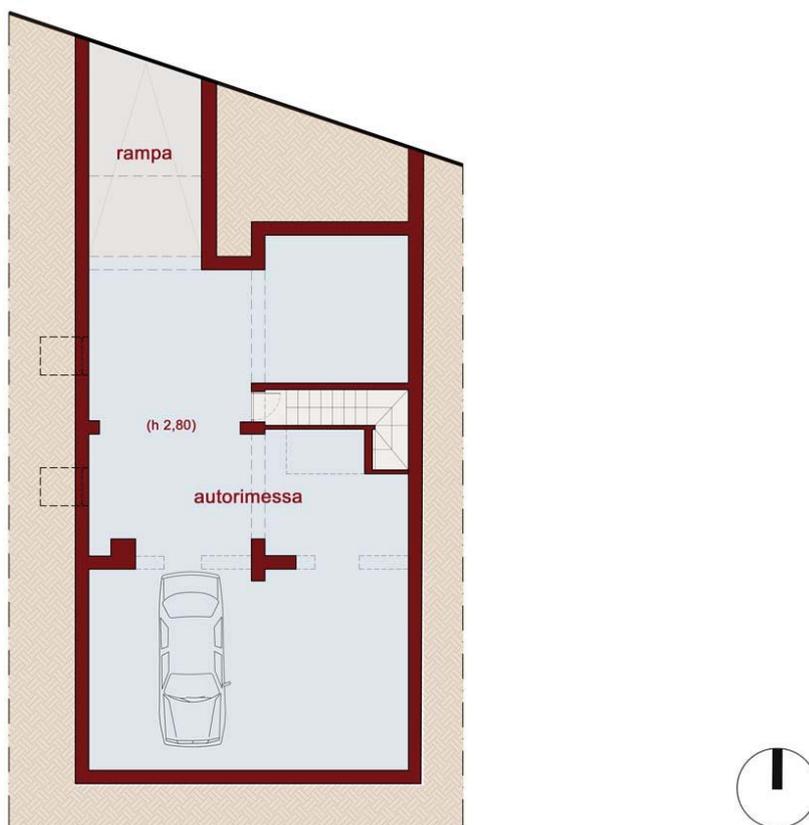
*\_bagno*



*\_salone*

Vi è, inoltre, il piano seminterrato, adibito ad **autorimessa**, accessibile, oltre che esternamente dalla rampa carrabile, anche direttamente dall'interno dell'abitazione attraverso la scala. Si compone di un unico ambiente indiviso, articolato comunque in più porzioni delimitate dai pilastri e dal corpo scala.

L'autorimessa ha una superficie netta di 104,89 mq ed un'altezza di 2,80 m (cfr. Allegato 11 – grafico 5).



*\_pianta stato di fatto PIANO SEMINTERRATO*

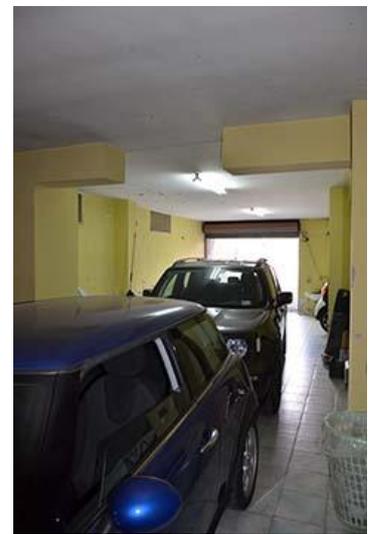
L'autorimessa si presenta rifinita, con la pavimentazione realizzata con mattonelle in ceramica quadrate a sfumature lilla e celesti e pareti intonacate e tinteggiate di colore giallo. Sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia apparso funzionante e quello idrico, con punto acqua con lavatoio. Il locale è chiuso esternamente dalla saracinesca metallica automatizzata.



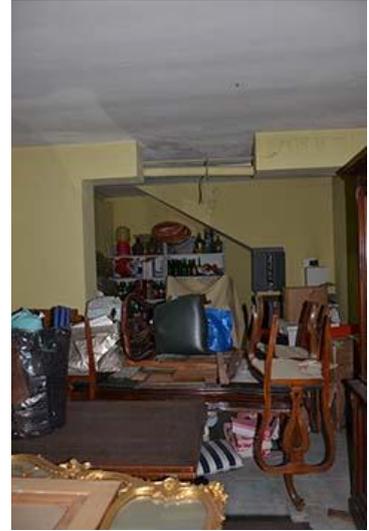
*\_rampa di accesso e serranda di chiusura*



*\_interno dell'autorimessa*



*\_interno dell'autorimessa*



*\_interno dell'autorimessa*



*\_accesso dalla scala interna*



*\_scala interna*

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento alla categoria dell'*intero edificio* e, in particolare, alla tipologia delle *abitazioni unifamiliari in villa o villino*, per la quale la superficie commerciale è data dalla somma:

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

con esclusione dei seguenti spazi:

- *vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;*
- *spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);*
- *copertura a terrazzo non praticabile;*
- *superficie occupata dalle canne di aerazione, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- *superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.*

### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICIE

La misurazione della superficie viene effettuata:

- a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) pertinenze esclusive di ornamento:
- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
  - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

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

Sia per i vani principali che per gli accessori, inoltre, si considerano le seguenti indicazioni:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

Alla superficie dei locali principali, valutata per intera, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive secondo i seguenti criteri di ponderazione:

##### a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Superficie scoperta

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

##### b) *Pertinenze esclusive accessorie*

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

##### c) *Pertinenze esclusive accessorie*

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
<b>A - PIANO RIALZATO</b>			<b>B - PIANO PRIMO</b>		
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>	<i>Coef</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
soggiorno	33,51 mq	1	33,51 mq		
cucina	12,32 mq	1	12,32 mq		
ripostiglio	0,96 mq	1	0,96 mq		
bagno	6,60 mq	1	6,60 mq		
disimpegno	1,10 mq	1	1,10 mq		
<b>Superficie netta totale</b>	<b>54,49 mq</b>				
balcone	11,78 mq	0,3	3,53 mq		
corpo scala	6,40 mq	1	6,40 mq		
muratura interna	3,00 mq	1	3,00 mq		
muratura esterna	12,20 mq	1	12,20 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>79,62 mq</b>		
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>	<i>Coef</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
camera 1	17,35 mq	1	17,35 mq		
camera 2	10,73 mq	1	10,73 mq		
camera 3	14,02 mq	1	14,02 mq		
bagno	7,97 mq	1	7,97 mq		
disimpegno	2,61 mq	1	2,61 mq		
<b>Superficie netta totale</b>	<b>52,68 mq</b>				
balcone 1	11,17 mq	0,3	3,35 mq		
balcone 2	14,29 mq	0,3	4,29 mq		
muratura interna	2,03 mq	1	2,03 mq		
muratura esterna	12,20 mq	1	12,20 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>74,55 mq</b>		
<b>C - PIANO SECONDO (sottotetto) (hmin 1,50m)</b>			<b>D - PIANO SEMINTERRATO</b>		
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>	<i>Coef</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
camera	12,82 mq	1	12,82 mq		
salone	27,83 mq	1	27,83 mq		
bagno	6,44 mq	1	6,44 mq		
disimpegno	2,83 mq	1	2,83 mq		
<b>Superficie netta totale</b>	<b>49,92 mq</b>				
muratura interna	2,18 mq	1	2,18 mq		
muratura esterna	16,15 mq	1	16,15 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>68,25 mq</b>		
<i>omogeneizzazione</i>		0,5			
<b>TOTALE</b>			<b>34,13 mq</b>		
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>	<i>Coef</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
autorimessa	104,89 mq	1	104,89 mq		
<b>Superficie netta totale</b>	<b>104,89 mq</b>				
muratura interna	3,27 mq	1	3,27 mq		
muratura esterna	16,15 mq	1	16,15 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>124,31 mq</b>		
<i>omogeneizzazione</i>		0,5			
<b>TOTALE</b>			<b>62,16 mq</b>		
<b>E - SPAZI ACCESSORI</b>			<b>- RIEPILOGO -</b>		
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>	<i>Coef</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>		
spazio esterno	598,77 mq				
fino al 5plo della superficie dell'immobile	598,77 mq	0,1	59,88 mq		
eccedenza 25 mq	0,00 mq	0,02	0,00 mq		
terrazzo a livello (coperto)	56,88 mq				
fino a 25 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq		
eccedenza 25 mq	31,88 mq	0,1	3,19 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>70,57 mq</b>		
A - PIANO RIALZATO			79,62 mq		
B - PIANO PRIMO			74,55 mq		
C - PIANO SECONDO			34,13 mq		
D - PIANO SEMINTERRATO			62,16 mq		
E - SPAZI ACCESSORI			70,57 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>321,02 mq</b>		
<b>TOTALE (arrotondamento)</b>			<b>321,00 mq</b>		

\*\*\*\*\*

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

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

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
- In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
- A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, *Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali*, sono state acquisite le planimetrie e le visure storiche relative ai beni pignorati e al terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegato 2).

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (Napoli)** con i seguenti dati:

**foglio 63 particella 7 sub 2 categoria A/7 consistenza 7,5 vani**

indirizzo:

**Via Selva Piccola, piano: T-1-2 - interno 1**

**foglio 63 particella 7 sub 8 categoria C/6 consistenza 105 mq**

indirizzo:

**Via Selva Piccola, piano: S1 - interno 1**

in ditta:

**Omissis Omissis (Omissis Omissis)**

confini (nell'insieme):

a nord e a ovest con sub 14 (area di distacco da via Selva Piccola e da via dello Scorpione), a est con unità interno 2 (sub 3 e 9), a sud con complesso lotto G2 del piano II di zona.

**Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà, i beni pignorati sono riportati con l'attuale identificativo catastale.**

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione. I beni risultano così identificati dal loro accatastamento (*costituzione del 15.09.1992*).

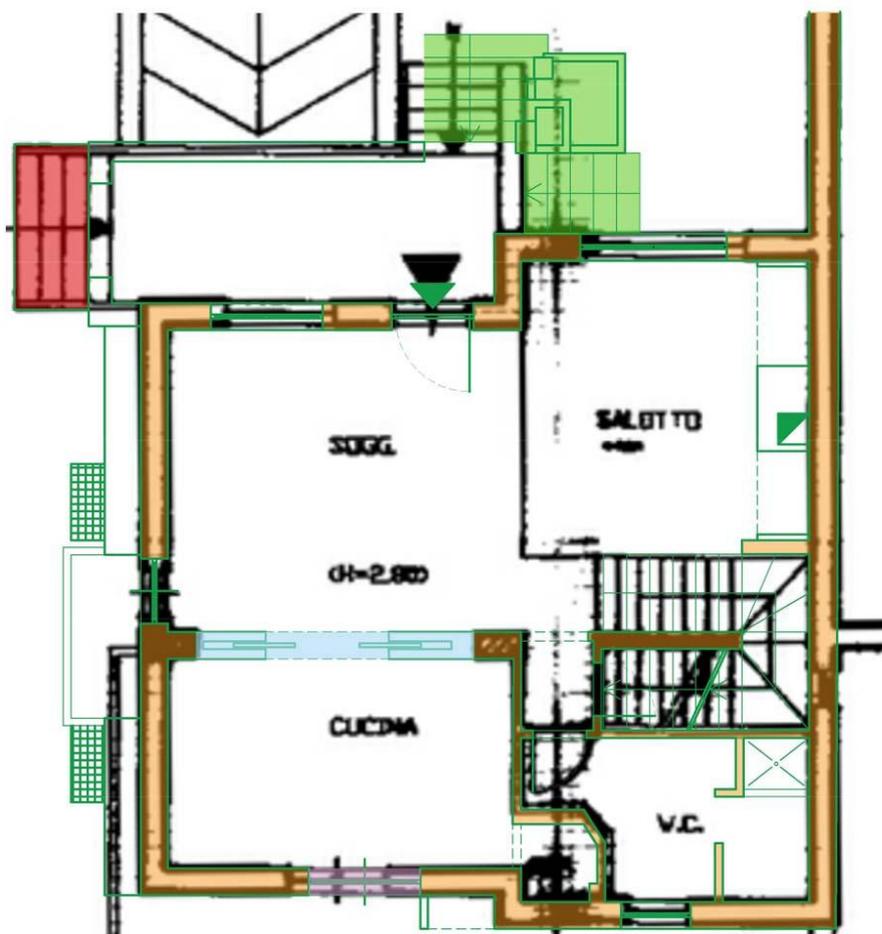
## DIFFOMITA' CATASTALI

Lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, evidenziate nel confronto tra i rispettivi grafici (cfr. Allegato 11 – grafici 7,8,9,10). In particolare, al di là delle differenze attribuibili alla restituzione grafica delle piante (ad esempio disallineamento di pareti, pilastri non rappresentati, etc...), si evidenziano le seguenti difformità:

PIANO TERRA (cfr. Allegato 11 – grafico 7)

per l'abitazione:

- *realizzazione tramezzo con doppia porta scorrevole tra cucina e soggiorno;*
- *diversa posizione e dimensione della portafinestra della cucina.*

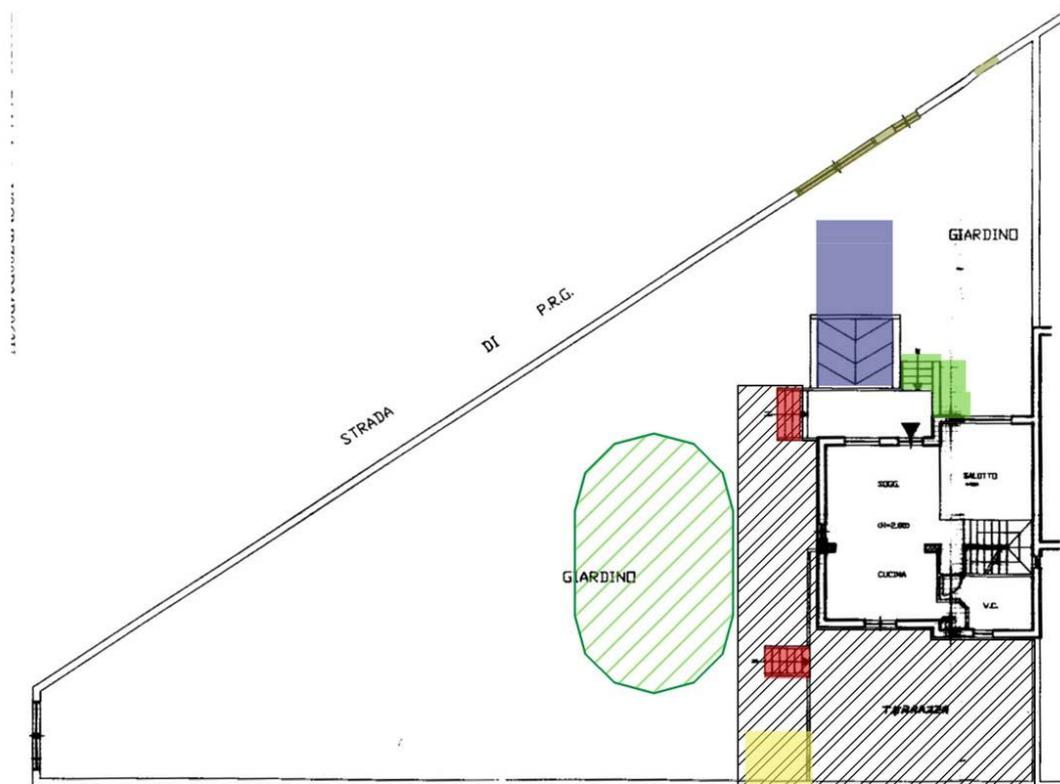


LEGENDA

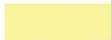
	REALIZZAZIONE PORTA INTERNA		MURATURA RILEVATA
	DIVERSA POSIZIONE E/O DIMENSIONE FINESTRA		GRADINI NON PRESENTI
	DIVERSA CONFIGURAZIONE DELLA SCALA		

per l'esterno:

- realizzazione della tettoia a copertura del terrazzo;
- realizzazione del wc in terrazzo;
- realizzazione della piscina;
- scalini non presenti tra giardino e terrazzo;
- diversa configurazione della scala di accesso;
- modifica del cancello carrabile principale e realizzazione cancello pedonale;
- maggiore lunghezza della rampa carrabile.

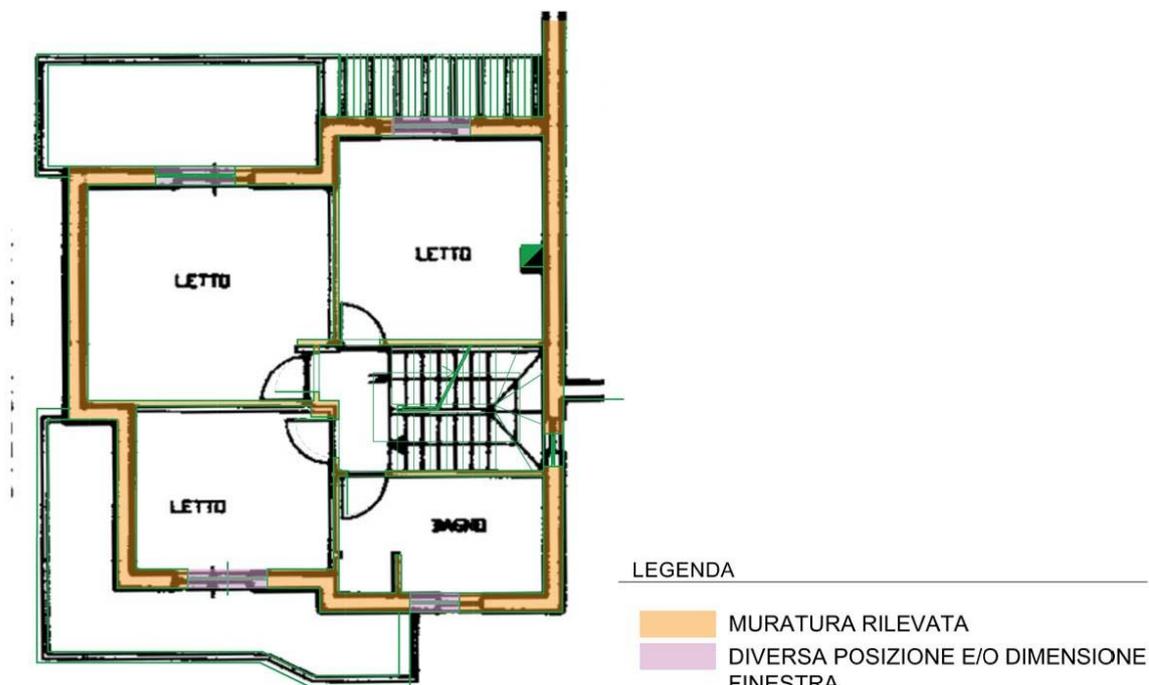


#### LEGENDA

	REALIZZAZIONE WC		MAGGIORE LUNGHEZZA RAMPA
	REALIZZAZIONE PISCINA		GRADINI NON PRESENTI
	REALIZZAZIONE TETTOIA		REALIZZAZIONE CANCELLO PEDONALE
	DIVERSA CONFIGURAZIONE DELLA SCALA		

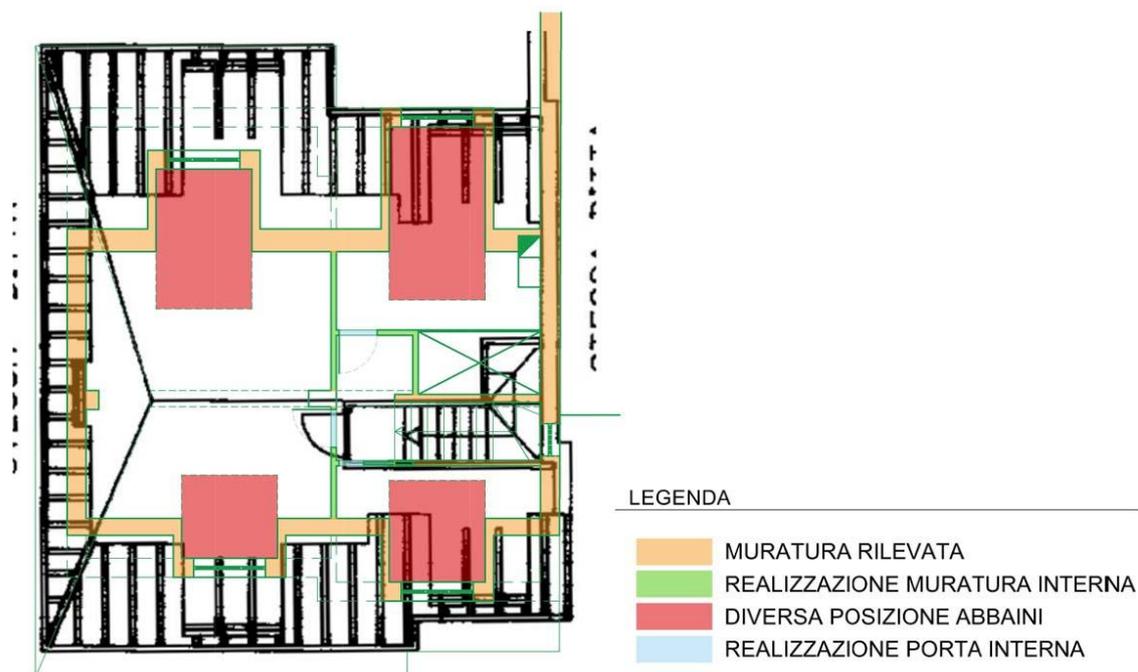
PIANO PRIMO (cfr. Allegato 11 – grafico 8)

- diversa posizione e dimensione delle finestre/portefinestre:



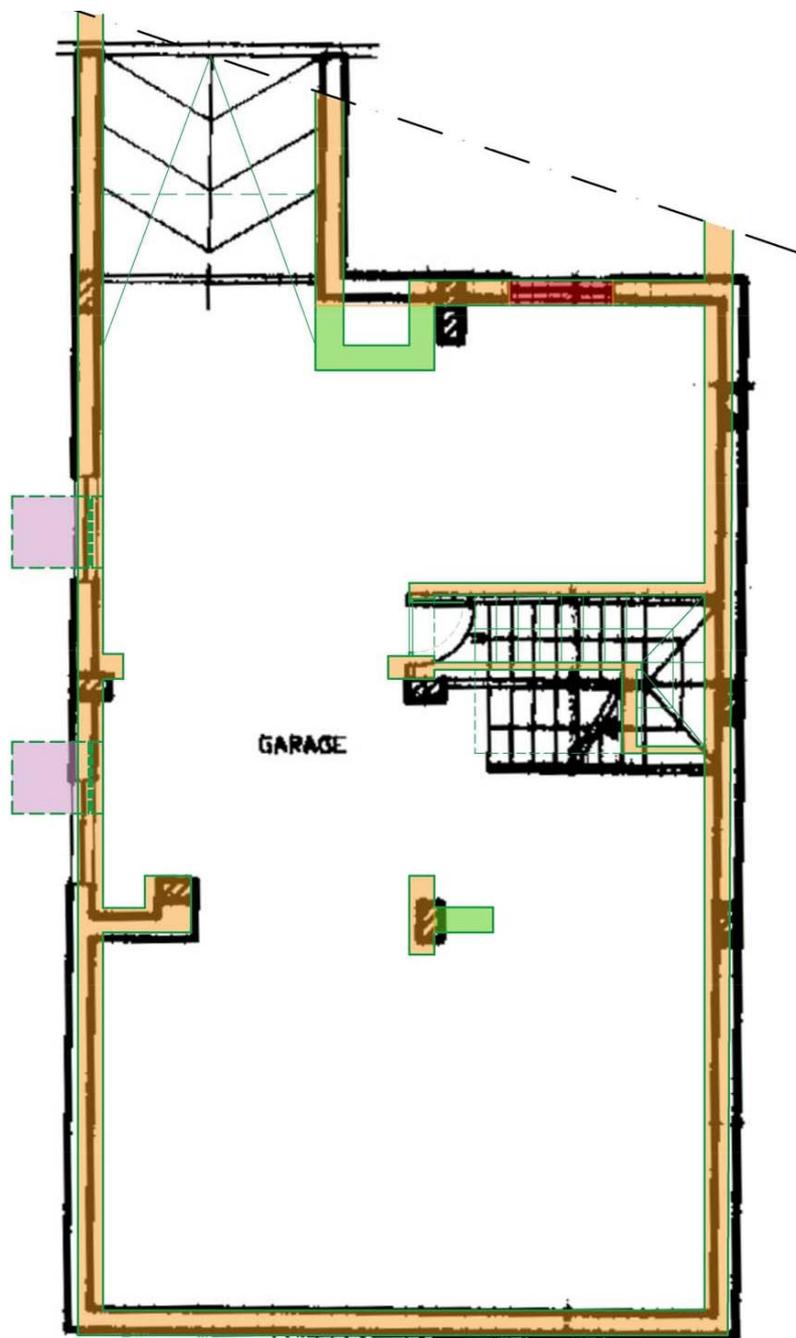
PIANO SECONDO (cfr. Allegato 11 – grafico 9)

- divisione interna del piano e realizzazione dei tramezzi con porta:
- realizzazione del bagno;



PIANO SEMINTERRATO (cfr. Allegato 11 – grafico 10)

- diversa dimensione e posizione dei finestroni e delle bocche di lupo;
- finestrone non presente
- piccoli tratti di muratura



LEGENDA

	REALIZZAZIONE MURATURA		DIVERSA POSIZIONE E/O DIMENSIONE FINESTRONI
	FINESTRONE NON PRESENTE		MURATURA RILEVATA

Per quanto sopra evidenziato, ferma restando la possibilità di regolarizzazione da un punto di vista urbanistico delle differenze riscontrate, occorre provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura *Docfa* ad un costo puramente indicativo di € 1.200, comprensivo dei tributi catastali e dell'onorario di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

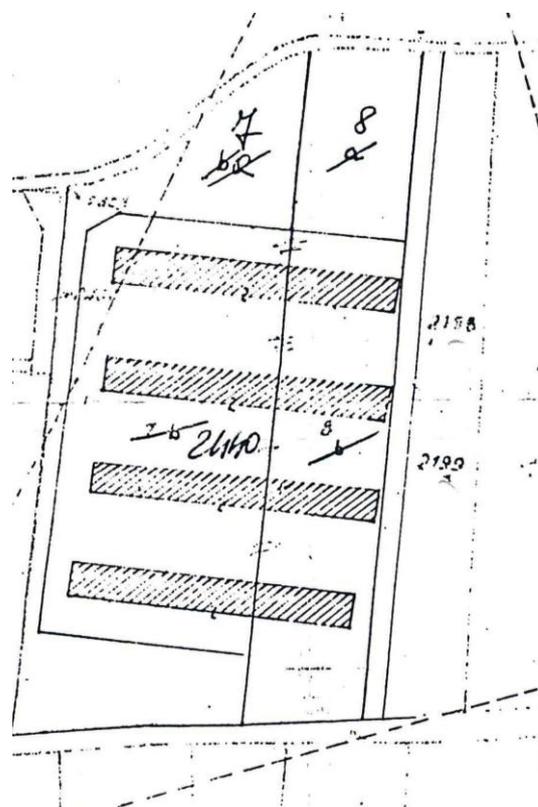
#### STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Dalle visure catastali risulta che l'area su cui sorgono le unità immobiliari è distinta al C.T. del Comune di Giugliano in Campania al *foglio 63 Particella 7*, di **are40ca07**, **qualità ente urbano**. Tale identificativo nasce dall'unione delle particelle **3099** (*are22ca15*) e **8** (*are17ca92*), soppresse in data 09.01.2015 a seguito di variazione d'ufficio per *attività 16* per ripristino della 7 erroneamente soppressa (*cf. Allegato 03b*).

Si evidenzia, però, che in mappa catastale l'area è distinta con la particella 3099, mentre la 7 indica quella adiacente. La pratica del frazionamento del terreno (*frazionamento del 08/05/1989 in atti dal 12/06/1996 n. 155.1/1989*) (*cf. Allegato 03c*), rinvenuta nel fascicolo della concessione edilizia, rende evidente l'errore in mappa.



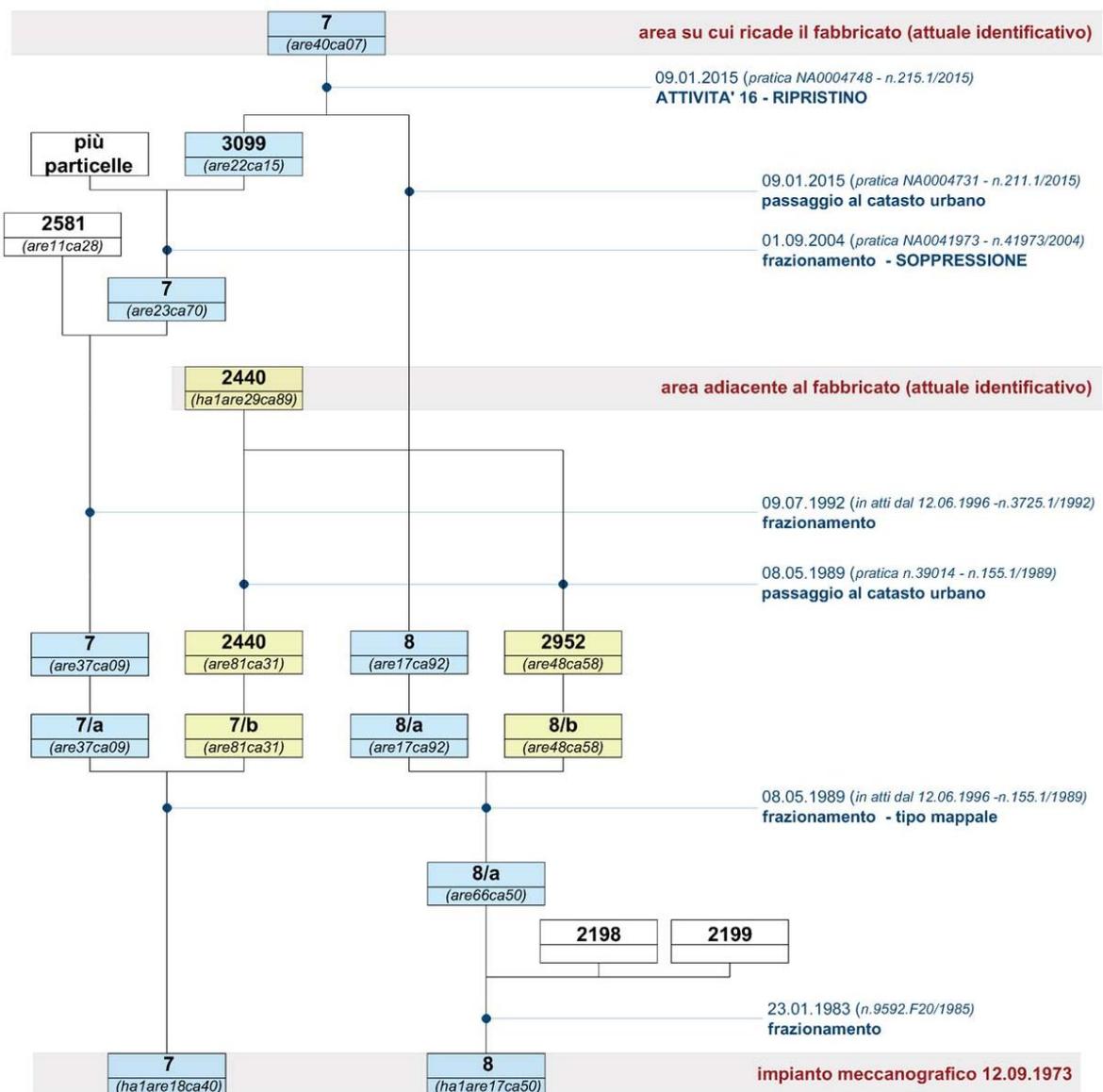
\_estratto di mappa attuale



\_mappa frazionamento

In base al grafico allegato alla pratica, infatti, coerentemente alle visure catastali, risulta che l'area della 3099 corrisponde all'unione delle particelle **7/a** e **8/a**, divenute poi semplicemente **7** e **8**, generate appunto dal frazionamento di quelle originarie nella maggiore consistenza. Proprio la 7 (ex 7/a) è stata quindi soppressa dando origine, tra le altre particelle, alla 3099. Quest'ultima è stata a sua volta soppressa e unita alla 8 (ex 8/a) ripristinando, come detto, la 7. L'area indicata in mappa dalla p.lla 7, invece, corrisponde all'unione delle particelle **7/b** e **8/b**: queste, derivate dagli stessi frazionamenti delle originarie 7 e 8, sono state sostituite rispettivamente dalla **2440** (are81ca31) e **2952** (are48ca58), poi riunite nella **2440** (ha1are29ca89).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con tutte le variazioni catastali intercorse a partire dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 fino ad oggi:



\*\*\*\*\*

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## **LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Proprietà superficiaria dell'ABITAZIONE IN VILLINO** con annessi spazi esterni, distinta con l'interno n.1, ubicata nel **Comune di Giugliano in Campania, via Selva Piccola**, articolata su più livelli: piano seminterrato adibito a garage, piano terra (zona giorno), piano primo (zona notte) e sottotetto. La **zona giorno** al piano rialzato è costituita da **soggiorno, cucina** con piccolo **ripostiglio** e **bagno**; la **zona notte** al primo piano da **tre camere** e **bagno**, oltre a due balconi: il **piano secondo mansardato** (sottotetto) da una **sala polivalente**, una **camera** ed un **bagno**. E' distinta al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 63, Particella 7, Sub 2, Categoria A/7** consistenza 7,5 vani, piani T-1-2 (villino) e **Particella 7, Sub 8, Categoria C/6** consistenza 105 mq piano S1 (autorimessa); confina (nell'insieme) a nord e a ovest con sub 14 (area di distacco da via Selva Piccola e da via dello Scorpione), a est con unità interno 2 (sub 3 e 9), a sud con complesso lotto G2 del piano II di zona

Lo stato dei luoghi del bene presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale riguardo alla configurazione interna, alla posizione e/o dimensione di alcune aperture esterne, alla diversa sistemazione esterna.

Il complesso edilizio è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n. 86/90 del 03.07.1990**. Rispetto al titolo autorizzativo, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità riguardanti, in generale, la copertura, i prospetti, la configurazione interna e la sistemazione esterna, nonché l'ampliamento del piano seminterrato.

**Agli atti risulta la domanda di permesso di abitabilità o agibilità del 12.01.1993 prot. gen. n.620, ad oggi non definita.**

Il bene **non è dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**PREZZO BASE:** \_\_\_\_\_ **290.000,00 €**

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 03),

incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 04), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (22.10.2019), sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** per notar Mario Ferrara di Pozzuoli del **02.10.1992** rep. n.47674, trascritto il **28.10.1992** ai nn. 36924/27909, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) ha acquistato dalla **SOCIETA` COOPERATIVA OMISSIS OMISSIS** (sede in Omissis Omissis, Omissis) la **proprietà superficiaria** del *bene immobile sito nel Comune di Giugliano in Campania facente parte del lotto G1 del II Piano di Zona 167 alla via Selva e precisamente: unità immobiliare distinta con l'interno 1, composta di piano seminterrato adibito a garage, di piano terra (zona giorno) con terrazzo e giardino a livello accatastato unitamente all'unità immobiliare, da primo piano (zona notte) e da un piano sottotetto; (...) in Catasto al foglio 63 particella 7 sub 2, piani T-1-2 e sub 8 piano S1* (cfr. Allegato 04a).

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

In particolare, la realizzazione del complesso edilizio è avvenuta nell'ambito di un piano di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art.35 della L.865/71, in virtù dell'**ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA** per notar Mario Ferrara di Pozzuoli del 16.10.1990 rep. n.37587, trascritto il **11.01.1991** ai nn.2189/1979 (cfr. Allegato 04b), stipulato tra la *Omissis Omissis Omissis* ed il Comune di Giugliano in Campania.

Con la Convenzione il Comune, ai sensi dell'art.35 della legge 865/71, ha formalizzato la concessione alla suddetta società cooperativa, stabilita con delibera n.137 del 26.09.1989 (cfr. Allegato 04c), del diritto di superficie *ad aedificandum* per un periodo di 99 anni sull'area facente parte del lotto residuo G1 nel II Piano di Zona 167 alla località via Selve, identificato in Catasto al foglio 63 alle p.lle 7/parte e 8/parte. Oltre alla concessione il Comune aveva conferito alla Cooperativa la delega per l'acquisizione diretta dell'area costituente il lotto G1, occorrente per la realizzazione di n.6 alloggi. Con Provvedimento Sindacale

n.2322 del 26.01.1990, poi, la Cooperativa è stata autorizzata ad occupare in via d'urgenza la suddetta area, immettendosi in possesso delle stesse in data 06.02.1990 (cfr. Allegato 04c).

L'area è stata quindi effettivamente acquistata dalla Cooperativa, in nome e per conto del Comune, dai signori *Omissis Omissis, Omissis Omissis, Omissis, Omissis Omissis* e *Omissis* con **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio Mario Ferrara di Pozzuoli del 29.03.1990 rep. n.35345, trascritto il **23.06.1990** ai nn.21268/16075 (cfr. Allegato 04d). Con la vendita, il Comune ha acquistato la proprietà di una zona di terreno dell'estensione di 3.400 mq, porzioni delle originarie particelle 7 e 8, di cui ne è stata completata l'acquisizione dell'intera consistenza, essendo state le stesse già oggetto di espropriazione con **decreto del Sindaco del 05.07.1988 prot. 24477**, trascritto il **20.10.1988** ai nn.28644/20925 (cfr. Allegato 04d).

\*\*\*\*\*

**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.

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

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

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

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

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini compiute presso l'U.T.C., previa richiesta a mezzo PEC del 18.01.2022 (protocollo n. 7011 del 20/01/2022), come da attestazione da questi resa in data 12.04.2022 prot. n.41103 (cfr. Allegato 05a), risulta che l'intero complesso residenziale di cui fa parte il bene pignorato risale agli anni Novanta, realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 86/90 del 03.07.1990** rilasciata a *Omissis Omissis*, in qualità di presidente della Coop. *Omissis*, per la **costruzione di villini bifamiliari per civile abitazione** (cfr. Allegato 05b).

**Non risultano presentate altre pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande.** Nei confronti del bene **non è stato emesso alcun tipo di provvedimento** (ordinanza di demolizione o

ripristino, etc...) (cfr. Allegato 05a). Il bene, infine, **non risulta dotato** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Agli atti **risulta la domanda di permesso di abitabilità o agibilità del 12.01.1993 prot. gen. n.620**, ad oggi **non definita**. Alla domanda sono allegati il modulo di accatastamento, la dichiarazione di ultimazione lavori avvenuta il 07.01.1993, le dichiarazioni di conformità degli impianti (riscaldamento, messa a terra, fognature) ed il certificato di collaudo (cfr. Allegato 05c).

Dalla consultazione del S.I.T. (*Sistema Informativo Territoriale*) del Comune, così come anche da attestazione resa, risulta che il fabbricato ricade in **zona omogenea CX – ZONA DI ATTUAZIONE DEL PEEP E DEI PDL APPROVATI AI SENSI DEL P.D.F.** del vigente Piano Regolatore Generale e che l'area su cui insiste non è sottoposta a vincoli (cfr. Allegato 05a).

Come già detto al precedente *quesito 5*, il complesso edilizio è stato realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia abitativa convenzionata, in base a Convenzione ai sensi della legge 865/71. In particolare, la *Omissis Omissis Omissis Omissis a r.l.* ha stipulato con il Comune di Giugliano in Campania l'**ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA** per notar Mario Ferrara di Pozzuoli del 16.10.1990 rep. n.37587, trascritto il **11.01.1991** ai nn.2189/1979 (cfr. Allegato 04b), in virtù del quale, come già stabilito con la delibera del Consiglio Comunale n.137 del 26.09.1989, le veniva assegnata il diritto di superficie *ad aedificandum* sull'area facente parte del lotto residuo G1 nel II Piano di Zona 167 alla località via Selve, identificato in Catasto al foglio 63 alle p.lle 7/parte e 8/parte. Tale area era stata individuata con delibera del C.C. n.73 del 11.05.1983, con cui era stato anche approvato il relativo piano di zona.

In base alla Convenzione, la durata della concessione del diritto di superficie è stabilita in 99 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori (art.4); alla scadenza di questo termine, *la piena proprietà e disponibilità degli edifici, degli alloggi, degli impianti e di ogni pertinenza, come di quanto altro sia costruito al di sopra e al di sotto dei suoli dati in concessione, si trasferirà automaticamente al patrimonio del Comune di Giugliano in Campania, senza che la cooperativa concessionaria possa vantare alcuna pretesa, indennizzi e risarcimenti* (art.5). In base all'art.9, inoltre, la vendita e la locazione degli immobili realizzati sono vincolate alle condizioni stabilite con delibera del C.C. n.71 del 11.05.1983. In particolare, riportando letteralmente il citato art.9 della convenzione, *a) gli alloggi*

costruiti non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale termine, b) (...) l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento possono avvenire soltanto quando concorrano, congiuntamente, tutte le condizioni di seguito specificate: a) il canone della concessione sia stata interamente pagato al Comune; b) l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento siano fatti esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari; c) il prezzo sia fissato dall'UTE tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, prescindendo dalla localizzazione degli edifici nonché delle spese sostenute dal concessionario per il pagamento del canone della concessione. Decorsi venti anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà a chiunque e costituire su di essa diritti reali di godimento, ad un prezzo contrattuale che stabilirà, purché il canone della concessione sia stato interamente pagato; d) gli alloggi possono essere dati in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Il canone di locazione sarà quello fissato dalle norme di legge al momento in vigore e dalla Deliberazione Consiliare innanzi citata. Come indicato sulla delibera n.71 del 11.05.1983, il canone di locazione per i primi quarant'anni dalla concessione sarà determinato sulla base delle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti della Cooperativa concessionaria per la realizzazione del proprio programma costruttivo (costo degli alloggi più costo delle opere comuni) aumentate dei relativi interesse di capitali mutuati, nonché delle somme occorrenti per il pagamento del canone relativo alla concessione del diritto di superficie, infine, della somma per la copertura delle spese generali e di manutenzione, che verrà stabilita dai soci della Cooperativa. Dopo 41 anni dalla concessione, invece, il canone sarà determinato sulla base delle somme necessarie al pagamento del canone della Concessione, soltanto di una quota da stabilirsi dall'assemblea dei soci della Cooperativa occorrente per le spese generali e di manutenzione degli edifici, nonché di una quota pure da stabilirsi dall'assemblea dei soci della Cooperativa per eventuale parziale finanziamento di ulteriori investimenti della Cooperativa in campo dell'edilizia economica e popolare. Il canone risultante dall'applicazione dei predetti criteri dovrà in ogni caso tendere a realizzare il principio dell'equo canone, in modo da assicurare un livello di degli affitti proporzionale al reddito effettivo dei locatari (cfr. Allegato 04b).

Si fa presente che il singolo proprietario di un alloggio ha la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nonché eliminare i vincoli contenuti nella convenzione sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, mediante corrispettivo determinato dal

Comune in proporzione alla quota millesimale corrispondente. In questa maniera, l'immobile diventa di effettiva proprietà dell'assegnatario, libero da vincoli e quindi negoziabile a libero mercato.

Come da informazioni ricevute dall'U.T.C., sulla base di pratiche già espletate in passato per immobili analoghi a quello pignorato, l'ammontare del corrispettivo da versare si aggira intorno a 20.000 €. Tale cifra, però, è da intendersi puramente indicativa e a solo scopo informativo. Dato che il costo per il "riscatto" della proprietà viene determinato dall'U.T.C. solo dietro precisa richiesta dell'assegnatario e che lo stesso ufficio non ha fornito dati utili per il relativo calcolo, le modalità della domanda, l'esito e i conseguenti costi possono essere valutati in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della domanda.

#### ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

---

Analizzando lo stato dei luoghi alla luce del progetto assentito con la C.E. n.86/90, si riscontra una sostanziale conformità dell'impianto planimetrico dell'immobile e la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse, dell'ordine di pochi cm, ad ogni modo rientranti quantitativamente nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo*). Nonostante questo, però, sono rilevabili alcune difformità rispetto al titolo. In particolare, procedendo alla comparazione e alla sovrapposizione della pianta di rilievo con quella di progetto per ciascun piano, al di là delle differenze riconducibili alla restituzione grafica delle tavole, si rileva quanto segue:

PIANO TERRA (cfr. Allegato 11 – grafico 11)

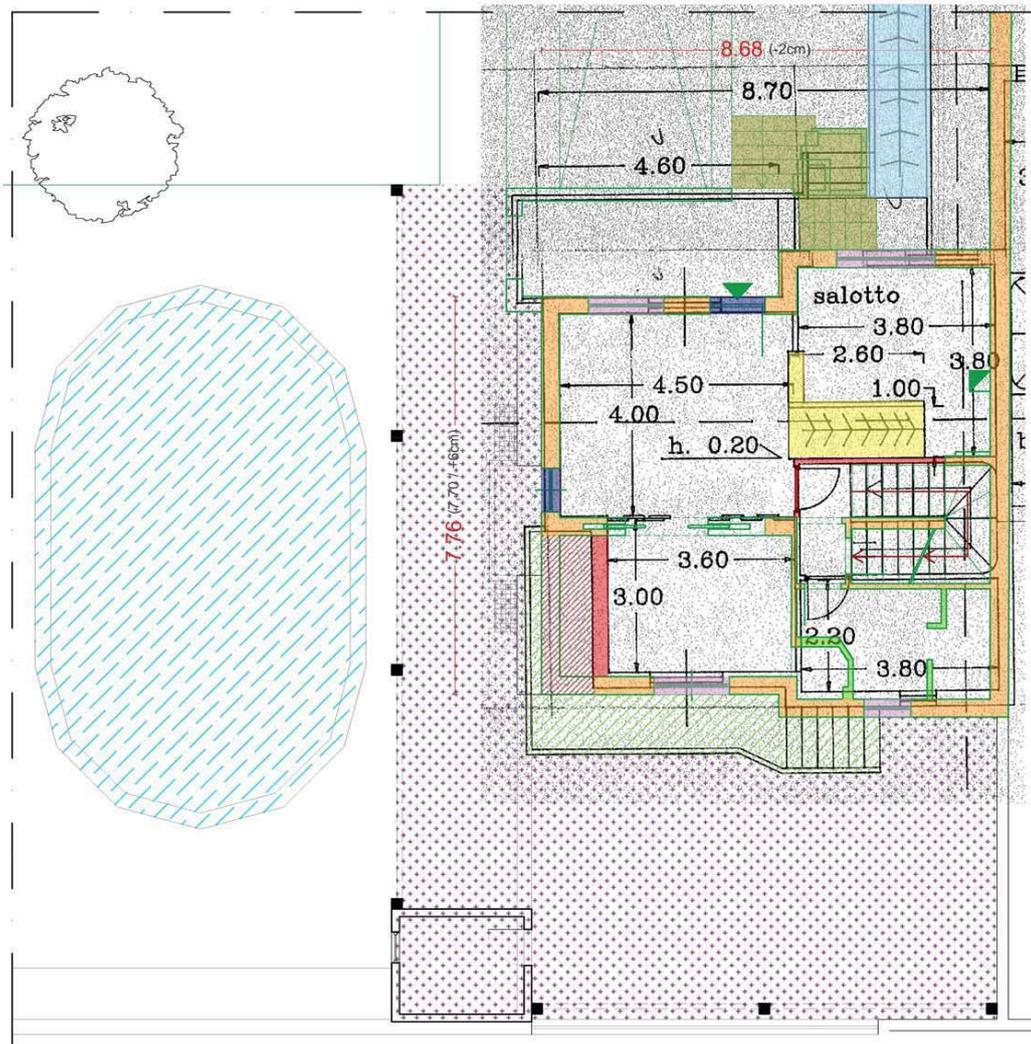
*abitazione:*

- *diversa dimensione e/o posizione delle finestre*
- *diversa posizione della porta di ingresso e realizzazione di portafinestra*
- *rampetta interna nel soggiorno non realizzata*
- *realizzazione dei tramezzi interni nel bagno*
- *ampliamento della cucina*
- *realizzazione del camino*
- *verso contrario di salita della scala interna*

- *balcone con scaletta non realizzato*

spazio esterno:

- *diversa configurazione della scala esterna*
- *rampa di accesso non realizzata*
- *realizzazione della tettoia a copertura del terrazzo posteriore*
- *realizzazione del wc esterno*
- *realizzazione della piscina*



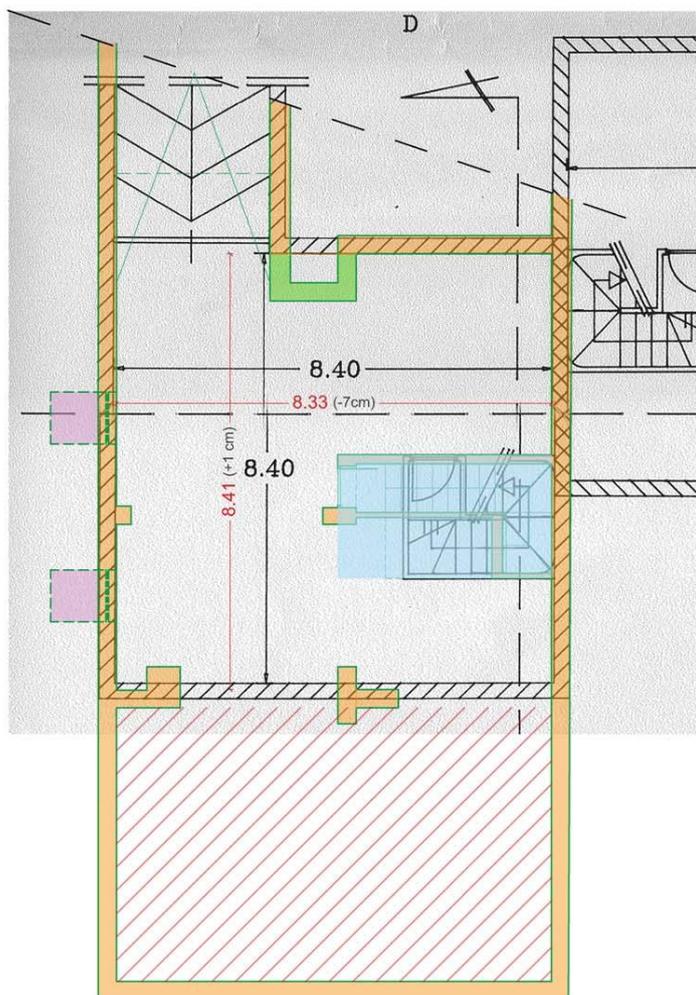
LEGENDA

	DIVERSA POSIZIONE E/O DIMENSIONE FINESTRA		MURATURA RILEVATA
	REALIZZAZIONE PORTAFINESTRA		BALCONE NON REALIZZATO
	PARETE NON REALIZZATA/DEMOLITA		DIVERSA CONFIGURAZIONE SCALA ESTERNA
	REALIZZAZIONE TRAMEZZI		RAMPA ESTERNA NON REALIZZATA
	RAMPA INTERNA NON REALIZZATA		INCREMENTO DI VOLUME
	REALIZZAZIONE PISCINA		REALIZZAZIONE TETTOIA - TERRAZZO A LIVELLO - WC



PIANO SEMINTERRATO (cfr. Allegato 11 – grafico 14)

- diversa configurazione della scala
- realizzazione di un tratto di muratura
- realizzazione dei finestroni e delle corrispondenti bocche di lupo
- ampliamento del seminterrato



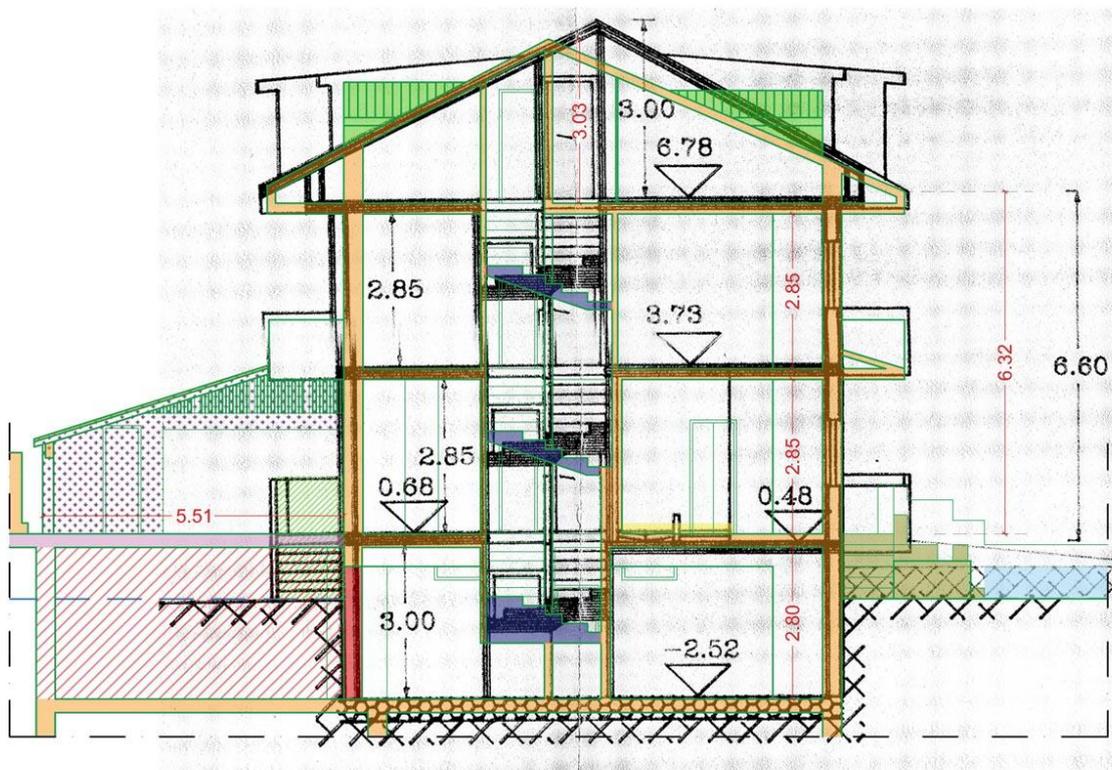
LEGENDA

	PRESENZA DEI FINESTRONI (BOCCHIE DI LUPO)		MURATURA RILEVATA
	REALIZZAZIONE PORTAFINESTRA		DIVERSA CONFIGURAZIONE SCALA
	AMPLIAMENTO DEL LOCALE		
	REALIZZAZIONE MURATURA		

Dalla sovrapposizione della sezione dello stato di fatto quella analoga di progetto (cfr. Allegato 11 – grafico 15) si può constatare, inoltre, la corrispondenza delle altezze interne e di quella al colmo della copertura. Quest'ultima, come scaturente dalla restituzione grafica dei rilievi effettuati, può dirsi coincidente con quella di progetto (3,03 m in luogo di 3,00 m), così come il limite di gronda; appaiono diverse,

invece, la pendenza delle falde e la configurazione degli abbaini. Il riscontro dello stato di fatto con il progetto, sia grafico che delle quote del rilievo, permette di ritenere conforme l'altezza complessiva della villetta, anche se risultano diverse le quote relative allo spazio esterno a causa delle modifiche apportatevi.

Dalla sezione è chiaro infatti l'abbassamento del cortile d'ingresso sul lato anteriore e l'innalzamento dello spazio posteriore, con la realizzazione del terrazzo a livello ed il contestuale ampliamento del seminterrato nella parte sottostante. Analizzando le sezioni, nonostante allo stato di fatto non vi sia riscontro della quota 0.00 indicata sui grafici di progetto, il livello previsto del terreno appare comunque rispettato dal momento che l'area di ingresso, seppur ribassata, è stata riportata alla quota minima prevista corrispondente a quella dello spazio posteriore.



LEGENDA

- |  |   |   |                                      |
|--|---|---|--------------------------------------|
|                                   | REALIZZAZIONE SOLAIO E TERRAZZO A LIVELLO     |  | RAMPA INTERNA NON REALIZZATA         |
|                                   | REALIZZAZIONE TETTOIA E WC ESTERNO            |  | DIVERSA CONFIGURAZIONE SCALA ESTERNA |
|                                   | PARETE NON REALIZZATA/DEMOLITA                |  | ABBASSAMENTO QUOTA DEL TERRENO       |
|                                   | AMPLIAMENTO DELL'AUTORIMESSA                  |  | DIVERSA CONFIGURAZIONE DEGLI ABBAINI |
|                                   | BALCONE NON REALIZZATO                        |  | MURATURA RILEVATA                    |
|                                   | VERSO CONTRARIO DI SALITA DELLA SCALA INTERNA |   |                                      |
|  QUOTA DI PROGETTO SPAZIO ESTERNO |   |   |                                      |

## REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto rilevato, il fabbricato risulta realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio, con modifiche riguardanti, in generale, la copertura, i prospetti, la configurazione interna e la sistemazione esterna, nonché in alcuni ampliamenti. Vista la natura e le caratteristiche delle variazioni rilevate, si ritiene che le stesse, soprattutto quelle riguardanti la struttura dell'immobile (scala, copertura, finestre etc.) risalgono al momento stesso della costruzione del fabbricato.

A parere dello scrivente, le opere comportanti modifiche interne, di prospetto e della copertura, nonché quelle riguardanti la sistemazione esterna, non incidendo sui parametri volumetrici, appaiono regolarizzabili con P.d.C. in sanatoria o eventualmente con S.C.I.A.

Relativamente agli ampliamenti rilevati, invece, si evidenzia che dal conteggio della volumetria prevista del complesso edilizio, riportata sui grafici di progetto, risulta ancora volumetria residua (340 mc circa) che potrebbe quindi compensare i conseguenti incrementi volumetrici realizzati.

CALCOLO CUBATURA		
Corpo "A"	Corpo "B"	Corpo "C"
9.00m x 9.00m = 81.00 mq a detrarre: 0.90m x 4.80m = 4.14 mq 0.90m x 3.50m = 3.15 mq 0.40m x 3.70m = 1.48 mq totale sup. ....72.25 mq tot. Sup. cop.=72.25mq x 2(ville)=144.50mq h=2.85+0.20+2.85+0.20=6.10m V=Sxh => V=144.50mq x 6.10m = 881.45mc	12.55m x 17.70m =..... 222.14mq a detrarre: 3.55m x 8.70m x 2(ville) = 61.77mq 0.90m x 4.80m x 2(ville) = 8.28mq 0.90m x 3.50m x 2(ville) = 6.30mq 0.40m x 3.70m x 2(ville) = 2.96mq totale Sup. coperta....142.83mq h=2.85+0.20+2.85+0.20=6.10m V=Sxh => V= 142.83mq x 6.10m = 871.26mc in aggiunta: volume dislivello, salotto villa sinistra 3.80m x (3.80m + 0.30m) = 15.58mq 15.58mq x 0.20m (dislivello)=3.12mc Totale mc=874.37mc	16.30m x 9.20m = 149.96mq a detrarre: 0.50m x 7.50m = 3.75mq 0.40m x 7.50m = 3.00mq tot. Sup. cop. = 143.21mq h=2.85+0.20+2.85+0.20=6.10m V=143.21mq x 6.10m=873.59mc
<b>CONCLUSIONI:</b> Superficie coperta consentita: 2618mq x 0.172 = 450.30 Superficie coperta sviluppata: corpo "A" + corpo "B" + corpo "C" = =144.50mq+142.83mq+143.21=430.54mq < 450.30mq Volume sviluppato: corpo "A" + corpo "B" + corpo "C" = 2629.41mc < 2970mc (vol. consentito).		

\_tabella conteggio volumetrico da progetto autorizzato C.E.

In particolare, per l'ampliamento al piano terra, la relativa volumetria aggiuntiva realizzata (circa 9,5 mc) potrebbe configurarsi anche come una tolleranza costruttiva come previsto dal già citato comma 1 dell'art.34-bis, ferme restando comunque le variazioni di sagoma e di prospetto realizzate. Per l'ampliamento dell'autorimessa, è da tener conto che per il regolamento edilizio (cfr. Allegato 05d),

come del resto risulta anche dai calcoli del progetto assentito, la volumetria di garage e cantine non è considerata ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici. In tal caso, quindi, l'ampliamento realizzato non inciderebbe sulla volumetria realizzabile, comportando unicamente le modifiche strutturali.

In ogni caso, comunque, qualunque valutazione richiede un computo della volumetria complessiva realizzata, riferita all'intero complesso residenziale. Pertanto, dovendo estendere necessariamente l'analisi anche alle altre unità immobiliari, estranee alla procedura, in tale sede nulla può dirsi di preciso al riguardo.

Non sono invece regolarizzabili: a) il bagno nel sottotetto, poiché la realizzazione, per l'art.45 (*classificazione dei piani*) del regolamento edilizio (*cf.* Allegato 05d), ne configura l'abitabilità; b) la tettoia a copertura del terrazzo ed il bagno esterno.

In base alle opere da demolire, le conseguenti opere di ripristino, gli oneri della sicurezza, nonché le spese per la pratica edilizia da presentare e gli onorari professionali, si può computare un costo di circa 10.000 €. Tale importo è da ritenersi puramente indicativo, potendo variare in funzione delle precise richieste delle ditte e dei professionisti incaricati, oltre che di eventuali problematiche di natura esecutiva non valutabili in tale sede.

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità evidenziate occorre procedere all'accertamento di conformità in virtù dell'art.36 del D.P.R.380/2001 (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*). Qualora sussista la necessaria doppia conformità (all'epoca di costruzione e al momento della presentazione della domanda) è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e il relativo pagamento degli oneri concessori in misura doppia, come stabilito al comma 2 del succitato articolo.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rilascio dell'Autorizzazione Sismica in Sanatoria, considerato che le modifiche rilevate interessano la struttura del fabbricato. In caso di regolarizzazione, poi, occorre provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante *Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)* corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo (a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;* b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;* c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;* d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;* e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.*).

In caso di esito negativo della domanda, l'immobile è assoggettabile all'art.34 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*) del D.P.R. 380/82001, ed in particolare ai conseguenti provvedimenti di demolizione e rimozione delle opere in difformità previsti al comma 1. Al riguardo, a parere dello scrivente, poiché alcune delle opere realizzate in difformità investono in generale la struttura del fabbricato, la rimozione delle stesse appare pregiudizievole per la parte conforme, per cui potrebbe configurarsi l'eventuale applicazione del comma 2 (*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*) che prevede un provvedimento sanzionatorio oneroso in luogo delle demolizioni.

Ad ogni modo, considerato che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, si precisa che la possibilità di regolarizzazione dello stesso, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda e l'eventuale applicazione dell'art.34, possono

essere valutate in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo ipotecario, atto per notar Claudio De Vivo del 27.10.2011 rep. 244403, munito di formula esecutiva in data 11.11.2011*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato, dove risiede con la propria famiglia, come risultante anche dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe comunale (cfr. Allegato 09).

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il G.E.** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 (cfr. Allegato 03), risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 06):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23.09.2019 rep. n.10110/2019, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **22.10.2019** ai nn.48187/37267, a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI** (sede in Bergamo, cf: 03053920165) e contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania, riportata al Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 63 particella 7, sub 2** (cfr. Allegato 06a) – PRESENTE PROCEDIMENTO –

**B2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 28.01.2020 rep. n.821, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **16.04.2020** ai nn.13956/10658, a favore di **SIENA NPL 2018 SRL** (sede in Roma, cf: 14535321005) e contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, riportate al Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 63 particella 7, sub 2 e sub 8** (cfr. Allegato 06b) – PRESENTE PROCEDIMENTO -

I pignoramenti corrispondono alle due procedure immobiliari riunite. In entrambi è riportato erroneamente il diritto di piena ed intera proprietà in luogo della proprietà superficaria effettivamente in titolarità dell'esecutato.

**B3. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli Nord del 18.10.2015 rep. 2873/2015, iscritta il **30.06.2016** ai nn. 28783/3858, (ipoteca iscritta per 530.000,00 € capitale di 927.543,60 €), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** (sede in Siena, cf: 00884060526) e contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) gravante la **proprietà superficaria** delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, riportate al Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 63 particella 7 sub 2 e sub 8** (cfr. Allegato 06c).

**B4. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Claudio De Vivo di Giugliano in Campania del 27.10.2011 rep. 244403/23959, iscritta il **31.10.2011** ai nn. 44339/6831, (ipoteca iscritta per 220.000,00 € capitale di 110.000,00 €), a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI** (sede in Jesi, cf: 00078240421) e contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), nonché **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) quale debitore non datore di ipoteca, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania, riportata al Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 63 particella 7 sub 2** (cfr. Allegato 06d).

**B5. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto per notar Claudio De Vivo di Giugliano in Campania del 31.07.2007 rep. 230901/15176, iscritta il **03.08.2007** ai nn. 57814/18879,

(ipoteca iscritta per 400.000,00 € capitale di 200.000,00 €), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** (sede in Siena, cf: 00884060526) e contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), nonché la società **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) quale debitore non datore di ipoteca, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, riportate al Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 63 particella 7 sub 2 e sub 8** (*cf.* Allegato 06e).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come illustrato al *quesito 3*, sono rilevabili alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, per cui occorre provvederne all'aggiornamento. Per la relativa pratica si computa un costo orientativo di 1.200 €, comprensivo delle spese e dell'onorario di un tecnico abilitato per l'incarico da affidare. Il suddetto costo è considerato quale detrazione nella stima.

#### **DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE**

Come illustrato al *quesito n.6*, l'immobile pignorato risulta sostanzialmente conforme al titolo edilizio, presentando comunque delle difformità rispetto ad esso riguardanti, in generale, la copertura, i prospetti, la configurazione interna e la sistemazione esterna, nonché alcuni ampliamenti.

A parere dello scrivente, le opere comportanti modifiche interne, di prospetto e della copertura, nonché quelle riguardanti la sistemazione esterna, non incidendo sui parametri volumetrici, appaiono regolarizzabili con P.d.C. in sanatoria o eventualmente con S.C.I.A. Per gli ampliamenti ogni valutazione richiede l'analisi dell'intero complesso residenziale e della volumetria realizzata, per cui in tale sede nulla può dirsi di preciso. Non sono invece regolarizzabili il bagno nel sottotetto, la tettoia a copertura del terrazzo ed il bagno esterno.

Per la regolarizzazione delle difformità occorre procedere mediante accertamento di conformità in virtù dell'art.36 del D.P.R. 380/2001: in caso di esito positivo della domanda è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria con il conseguente pagamento degli oneri sanzionatori in misura doppia. Il rilascio del titolo è subordinato a quello dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria. A regolarizzazione avvenuta occorre poi procedere alla pratica dell'agibilità mediante S.C.A (*Segnalazione Certificata di Agibilità*). In caso di esito negativo

dell'accertamento di conformità l'immobile è assoggettabile all'art.34 del D.P.R. 380/82001 e ai conseguenti provvedimenti di demolizione e rimozione delle opere in difformità previsti al comma 1.

Poiché l'U.T.C. non si è pronunciato riguardo le difformità rilevate, si precisa che la possibilità di regolarizzazione delle stesse, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda e l'applicazione dell'art.34, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima si ritiene congruo valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi che, in tale sede, non sono quantificabili in maniera certa.

\*\*\*\*\*

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

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

Dalle informazioni fornite dall'ufficio del Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale.**

\*\*\*\*\*

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

In base agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e alle risultanze catastali risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* (cfr. Allegato

07) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggetti ad usi civici.

\*\*\*\*\*

**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.

Come dichiarato dall'esecutato l'immobile pignorato non fa parte di un condominio (cfr. Allegato 01). D'altra parte non sono stati reperiti dati o informazioni con cui accertare l'eventuale esistenza di un condominio. È da evidenziare, comunque, che la villetta, come le altre presenti, seppur realizzate nell'ambito di un complesso residenziale, appaiono come unità indipendenti, prive oltretutto di spazi comuni.

\*\*\*\*\*

**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.

#### **CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA**

La presente procedura ha ad oggetto la proprietà superficaria dell'immobile pignorato, essendo quest'ultimo realizzato in un programma di edilizia convenzionata ai sensi della legge n.865 del 1971. Come illustrato ai precedenti quesiti, il Comune, proprietaria dell'area, ha ceduto la stessa in diritto di superficie alla società cooperativa per la durata di 99 anni con la citata Convenzione. Trattandosi di concessione temporanea, il valore del diritto di superficie può identificarsi nell'*accumulazione iniziale* dei redditi del superficario per un tempo pari alla residua durata della concessione stessa secondo la seguente formula:

$$Vds = Rn \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

dove:

- Rn**      **Reddito netto** del superficario, ovvero è il reddito prodotto in un anno dall'unità immobiliare al netto delle spese
- q<sup>n</sup>**      **fattore di posticipazione (1+r)<sup>n</sup>**
- n**        **numero di anni rimanenti della convenzione**
- r**        **tasso di capitalizzazione**

Il reddito netto del superficario viene determinato sulla base di un probabile canone di locazione mensile applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato, detraendo tutte le spese annesse.

La stima, pertanto, viene condotta attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito (*Income Approach*). Nelle indagini effettuate, però, sono state riscontrate notevoli difficoltà nella determinazione del saggio di capitalizzazione, soprattutto per la scarsa disponibilità di riferimenti significativi nell'ambito della locazione, il che rende poco attuabile tale procedimento.

Diventa significativa allora la possibilità che il singolo proprietario superficario ha di riscattare il diritto di superficie e trasformarlo in piena proprietà, dietro corrispettivo da riconoscere al Comune, eliminando le condizioni previste dalla Convenzione edilizia sulla vendita e la locazione. In questa maniera, l'immobile affrancato dai vincoli diventa negoziabile a libero mercato, con conseguenti vantaggi economici e commerciali. In tale ottica, quindi, appare congruo effettuare la stima considerando l'immobile in condizioni normali di mercato, deducendo al relativo valore una congrua aliquota percentuale per tenere conto proprio del valore inferiore che normalmente un bene in diritto di superficie ha rispetto ad uno in piena proprietà.

Pertanto, la valutazione del bene viene basata sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>1</sup>. Per la determinazione del più probabile valore di mercato si applica il procedimento sintetico, come previsto dalla dottrina estimale, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>2</sup>. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>3</sup>. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce, a parere dello scrivente, la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale

---

<sup>1</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

<sup>2</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>3</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p. ti 3.4.2, 3.4.3).

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari da considerare per la stima sono desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a) riferiti al secondo semestre del 2021, riportati nella tabella seguente:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	690	1050	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Spazio disponibile per annotazioni

● BENE PIGNORATO

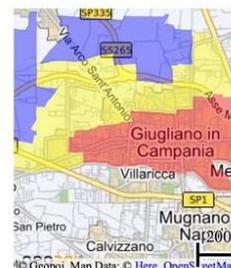


tabella valori O.M.I.

I valori indicati dall'*O.M.I.*, con riferimento alla tipologia di *villes e villini* in stato conservativo *normale*, spaziano in un intervallo compreso tra 1.100 €/mq e 1.650 €/mq ( $V_m = 1.375 €/m$ ).

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 08b):

- *Mercato-Immobiliare* ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero territorio comunale, indica un valore unitario medio di **1.300 €/mq** per la tipologia delle *villette a schiera* e di **1.400 €/mq** per quella delle *ville*.
- *Immobiliare.it* ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.401 €/mq**.
- *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona e per la categoria di *ville e villini*. riporta un intervallo di valori compresi tra **1.062 €/mq** e **1.766 €/mq**, con un valore medio di **1.414 €/mq**,

Ulteriori informazioni sono state reperite attraverso opportune indagini condotte in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Analizzando il contesto di ubicazione del bene, si rileva che la tipologia delle villette è abbastanza diffusa. In particolare, l'unità tipica riscontrata, molto simile all'immobile pignorato, è costituita da una villetta facente parte di un complesso residenziale, di 4 livelli (due piani oltre a sottotetto e taverna/autorimessa seminterrata) da 60 mq circa ognuno, con giardino esterno, in condizioni ordinarie. Dai diversi annunci di vendita che è stato possibile reperire, quindi, i prezzi richiesti variano tra 250.000 e 280.000 €, con valori unitari corrispondenti che si aggirano tra 1.100÷1.200 €/mq lordi.

Confrontando le diverse fonti si registra una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., soprattutto per quelli minimi/medi. Pertanto, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, per la stima può applicarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **1.375 €/mq** con riferimento allo stato manutentivo *normale*.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del bene è pari a **321 mq**.

#### STIMA DEL BENE

Per il procedimento di stima adottato, la valutazione del compendio pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto si può considerare un valore unitario medio di **€ 1.375 €/mq** da adeguare con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 0,90$**  (*ubicazione*): il bene è ubicato in posizione più defilata rispetto al centro e al margine della zona delimitata dall'OMI;

**$K_2 = 0,95$**  (*stato manutentivo, finiture*): il bene è in condizioni ordinarie di manutenzione, con finiture buone seppur risalenti all'epoca di costruzione

**$K_3 = 1,05$**  (*dotazioni accessorie e caratteristiche generali*): il bene è dotato di spazi accessori al di sopra della media per dimensioni e caratteristiche (ampia autorimessa e spazio esterno di notevole estensione comprendente terrazzo a livello, area con piscina e parcheggio per auto)

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 0,95 * 1,05 = 0,897 = \mathbf{0,90}$$

Conseguentemente, il valore unitario adeguato è pari a  $1.375 \text{ €/mq} * 0,90 = 1.237,50 \text{ €/mq} = \mathbf{1.237 \text{ €/mq}}$ .

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.237 \text{ €/mq} \times 321 \text{ mq}) = 397.077,00 \text{ €} = \mathbf{398.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, è di **€ 398.000,00** (trecentonovantottomila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, dei necessari ripristini, nonché della

mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 398.000,00 \text{ €} * 0,90 = 358.200,00 \text{ €} = \mathbf{358.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di stima dell'intero compendio, secondo lo stato attuale, in regime di libero mercato, è pari ad **€ 358.000,00** (trecentocinquantottomila).

Poiché il diritto pignorato è la proprietà superficaria, come detto occorre tener conto del minor valore che il bene ha rispetto ad un altro in piena proprietà. Pertanto, considerando le informazioni reperite riguardo il riscatto della proprietà, si ritiene congruo decurtare il valore stimato con un coefficiente del 10% ( $K_{sup} = 0,90$ ). Per cui si ha:

$$V_m \text{ sup} = V_m * K_{sup} = 358.000,00 \text{ €} * 0,90 = 322.200,00 \text{ €} = \mathbf{322.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di stima dell'intero compendio, secondo lo stato attuale, per il diritto di superficie, è pari ad **€ 322.000,00** (trecentoventiduemila).

#### **PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

---

Onde considerare lo stato di occupazione, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10% al valore della quota pignorata. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 322.000,00 \text{ €} - 10\% = 289.800,00 \text{ €} = \mathbf{290.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **290.000,00 €** (duecentonovantamila).

\*\*\*\*\*

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso non ricorre essendo pignorata l'intera proprietà superficaria.

\*\*\*\*\*

**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.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.*

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

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall'*Ufficio Anagrafe* del Comune di Giugliano in Campania (cfr. Allegato 09) risulta che l'esecutato è qui residente in via *Omissis* n. *Omissis* dal 15.04.2003, già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Giugliano in Campania (cfr. Allegato 10) risulta che l'esecutato è coniugato dal **10.10.1992** in regime di comunione dei beni non essendovi annotazioni a margine. L'immobile pignorato è stato acquistato dall'esecutato con atto redatto il **02.10.1992**, quindi prima di aver contratto matrimonio, seppur trascritto successivamente in data 28.10.1992.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.63 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso**
- **all.02 – Documentazione catastale:**
  - a) Visura storica e planimetria catastale dei beni pignorati
  - b) Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati
  - c) Pratica frazionamento tipo mappale n.155 anno 1989
- **all.03 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.04 - Titoli di provenienza:**
  - a) Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar Mario Ferrara di Pozzuoli del 02.10.1992 rep. n.47674, trascritto il 28.10.1992 ai nn. 36924/27909 + n.t.
  - b) Atto di convenzione edilizia per notar Mario Ferrara di Pozzuoli del 16.10.1990 rep. n.37587, trascritto il 11.01.1991 ai nn.2189/1979, + n.t., con allegati: delibera C.C. n.1446 del 16.11.1989; estratto delibera consiglio di amministrazione del 26.09.1990 e nota di conformità del notaio; delibera C.C. n.71 del 11.05.1983; delibera C.C. n.73 del 11.05.1983
  - c) Delibera del Consiglio Comunale n.137 del 26.09.1989 prot. n. 59983 del 04.10.1989; Verbale di stato di consistenza e di presa di possesso del 06.02.1990
  - d) n.t. atto di compravendita per notaio Mario Ferrara di Pozzuoli del 29.03.1990 trascritto il 23.06.1990 ai nn.21268/16075 e n.t decreto di espropriazione del Sindaco di Giugliano in C. del 05.07.1988 prot. 24477, trascritto il 20.10.1988 ai nn.28644/20925
- **all.05 - Documentazione urbanistica:**
  - a) Richiesta a mezzo PEC del 18.01.2022 (protocollo n. 7011 del 20/01/2022) e attestazione dell'U.T.C. del 12.04.2022 prot. n.41103
  - b) Concessione Edilizia n. 86/90 del 03.07.1990 e grafici di progetto
  - c) Domanda di permesso di abitabilità o agibilità del 12.01.1993 prot. gen. n.620
  - d) Estratto del regolamento edilizio e delle N.T.A.
- **all.06 – Note delle formalità:**
  - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23.09.2019 rep. n.10110/2019, trascritto il 22.10.2019 ai nn.48187/37267
  - b) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28.01.2020 rep. n.821, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il 16.04.2020 ai nn.13956/10658
  - c) n.i. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli Nord del 18.10.2015 rep. 2873/2015, iscritta il 30.06.2016 ai nn. 28783/3858
  - d) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 31.10.2011 ai nn. 44339/6831
  - e) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta il 03.08.2007 ai nn. 57814/18879

- **all.07 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.08 - Valori di mercato reperiti:**
  - a) Valori dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate*
  - b) fonte web: valori *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorsinoImmobiliare.it*
- **all.09 - Certificato di residenza storico dell'esecutato**
- **all.10 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato**
- **all.11 – Elaborati grafici**
- **all.12 - Documentazione fotografica**
- **all.13 - CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata**

Caserta, 15.04.2022

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis