

arch. Michele ALTERIO

Esperto Stimatore e Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA IMMOBILIARE

OGGETTO:

Relazione tecnica d'ufficio

Procedura Esecutiva n. 168/2022 RGE

Omissis c/o Omissis

COMMITTENTE:

Tribunale di Napoli Nord

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dr.ssa F. FIORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 168/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Architettura & Design - Via San Luca n.34 - 81020 Casapulla (Ce) - C.F. LTR MHL 80H 18 F839T - P. IVA 03412760617
PEC: michele.alterio@archiworldpec.it - email: michelealterio@inwind.it - Cell. 389.8001035

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA IMMOBILIARE



P.E. RGE. 168/2022

Omissis
c/o
Omissis

Giudice Espropriazione: dott.ssa Fabrizia FIORE
Consulente: arch. Michele ALTERIO
Custode Giudiziario: avv. Giuseppe CIPRIANI MARINELLI

Data Udiienza: 16.04.2024

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Fabrizia FIORE, lo scrivente arch. Michele ALTERIO



- di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1927;
- che in data 07.07.2023, lo scrivente viene nominato esperto stimatore dal Giudice Dott.ssa Fabrizia FIORE per la redazione della Perizia Immobiliare nella Procedura in Oggetto promossa da Omissis contro Omissis
- che in data 11.07.2023 il sottoscritto invia deposito telematico del modulo di accettazione di incarico;
- di aver provveduto al deposito telematico del Modulo per Controllo Documentazione in data 18.07.2023;
- di aver espletato il mandato affidatogli, rassegnando alla Sua attenzione la presente Perizia Immobiliare.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato tutti gli atti relativi ai beni pignorati, contenuti all'interno del fascicolo di cancelleria, sono stati acquisiti documenti catastali, urbanistici ed una serie di atti, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, necessari all'identificazione oggettiva ed inequivocabile dei beni oggetto di causa.

La presente relazione tecnica è stata elaborata abbinando ad un'attività di valutazione oggettiva e visiva dei luoghi, un'attività di acquisizione di documentazione ufficiale e di notizie dirette, un'attività di studio del bene nel contesto di una Consulenza Tecnica di Ufficio con relativi rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Primo Sopralluogo

Il custode Giudiziario avv. Giuseppe Cipriani Marinelli in accordo con il sottoscritto invia al debitore raccomandata a.r. per dare avviso dell'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 25.07.2023. Trattasi di appartamento sito al terzo piano della Scala C del parco Nuova Vittoria, in via Domenico Morelli n.31 nel comune di Giugliano in Campania e box auto a piano terra, già individuati dallo scrivente in un precedente sopralluogo. Giunti sul posto non è presente nessuno, nonostante l'invio della raccomandata a.r. al debitore. Da informazioni assunte sul posto, l'appartamento risulta essere disabitato da molto tempo, pertanto gli ausiliari rimandano l'accesso a data da destinarsi.

Si procede quindi alla redazione del verbale di rito (cfr. allegato 01).

Secondo Sopralluogo

Il custode Giudiziario avv. Giuseppe Cipriani Marinelli in accordo con lo scrivente fissa per il giorno 19.09.2024 accesso forzoso agli immobili, che inizia alle ore 10:00 per terminare alle ore 12:00.

Al termine dei quali, si procede alla redazione del verbale di rito (cfr. allegato 01).

RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI DAL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il mandato conferitomi dal sig. G.E. richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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 superficiaria; 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), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'oggetto di pignoramento è costituito dalla **intera quota del diritto di proprietà** sugli immobili oggetto della presente Procedura:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale 128 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq, r.c. € 433,82, via Domenico Morelli n.30, scala C, interno 5, piano 3.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale 31 mq, r.c. € 82,94, via Domenico Morelli n.30, scala B, interno 12, piano T.

DIRITTI PIGNORATI

- contenuti nell'atto di Pignoramento:

quota pari all'intero diritto di proprietà sugli immobili in oggetto in capo a Omissi
S

- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
quota pari all'intero diritto di proprietà sugli immobili in oggetto in capo a Omissis
- reali:
quota pari all'intero diritto di proprietà sugli immobili in oggetto in capo a Omissis

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- contenuti nell'atto di Pignoramento:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, mq.128, r.c. 433,82, via Domenico Morelli n.30, piano 3, int.5, scala C.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, r.c. 82,94, via Domenico Morelli n.30, piano T, int.12, scala B.

- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:

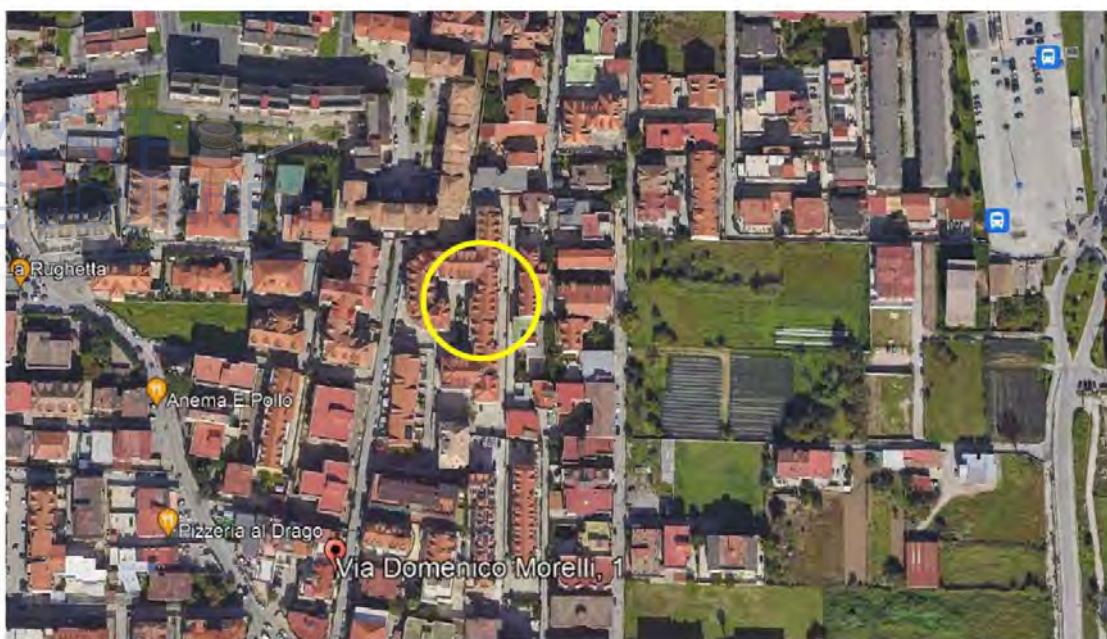
1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, consistenza vani 6, via Domenico Morelli n.30, scala C, int.5, piano 3.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, via Domenico Morelli n.30, scala B, int.12, piano T.

- attuali:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, mq.128, r.c. 433,82, via Domenico Morelli n.30, piano 3, int.5, scala C.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, r.c. 82,94, via Domenico Morelli n.30, piano T, int.12, scala B.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE (cfr. allegato 03)

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto ha estratto la foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, effettuando la sovrapposizione/confronto con la mappa catastale foglio 64 del comune di Giugliano in Campania.



Stralcio planimetrico estratto da Google Earth



Estratto di mappa Catastale Foglio 64 P.IIa 651

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dalla intera quota del diritto di proprietà sui seguenti immobili oggetto della presente Procedura:

LOTTO UNICO

1. **APPARTAMENTO** posto al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Giugliano in Campania, via D. Morelli n.30, parco Nuova Vittoria, scala C, composto da: Soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno e due bagni, oltre n.3 balconi. Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale 128 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq, r.c. € 433,82, via D. Morelli n.30, Scala C, int.5, piano 3.
2. **BOX AUTO** posto al piano Terra, del fabbricato sito nel comune di Giugliano in Campania, via D. Morelli n.30, parco Nuova Vittoria, scala B composto da: un unico locale di mq.22,00. Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale mq 31, r.c. € 82,94, via D. Morelli n.30, Scala B, int.12, piano T.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** degli immobili oggetto della P.E.:

Appartamento al Piano 3 Foglio 64 Particella 651 Sub.54

Confini: ad est con cortile comune, a sud con immobile sub.5 int.3 scala A, a ovest con cortile comune, a nord con vano scala e sub.55 int.6.

BOX AUTO al Piano T Foglio 64 Particella 651 Sub.22

Confini: a sud con corridoio (spazio di passaggio tra i viali condominiali), a nord sub.21, a ovest con cortile comune, e ad est con cortile comune.

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 allegate 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.

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dall'intera quota del diritto di proprietà sull'immobile oggetto della presente Procedura: sito in Giugliano in Campania alla via D. Morelli n.30, parco "Nuova Vittoria", e più precisamente:

LOTTO UNICO - Appartamento al P.3
(cfr. allegato 4)

Foglio 64 Particella 651 sub.54

1. **APPARTAMENTO** posto al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Giugliano in Campania, via D. Morelli n.30, parco Nuova Vittoria, scala C, composto da: Soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno e due bagni, oltre n.3 balconi. Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale 128 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq, r.c. € 433,82, via D. Morelli n.30, Scala C, int.5, piano 3.

2. **BOX AUTO** posto al piano Terra, dello stesso fabbricato, Scala B, composto da: un unico locale di mq.28,70. Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, rendita € 82,94, via D. Morelli n.30, Scala B, int.12, piano T.

L'accesso al fabbricato di cui i cespiti fanno parte avviene da via D. Morelli n.30, superando parte del cortile comune dove frontalmente trova luogo l'ingresso alla Scala C (*cfr. allegato 12, foto n. 03*).

Tale fabbricato è composta da n.5 piani fuori terra, dove proprio il piano terra è destinato a box auto dei rispettivi appartamenti soprastanti.

Esso è realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato, solai in laterocemento e travetti prefabbricati e tompagnature e tramezzi in blocchi forati, e copertura a falde (*cfr. allegato 12, foto nn. 01 e 02*).



Foto 01. Vista dell'ingresso al parco Nuova Vittoria da via di D. Morelli



Foto 02. Vista del fabbricato Scala C dal cortile



Foto 03. Ingresso dal vano scala C



Foto 04. Cespiti visti dal cortile comune (ovest)



Foto 05. Appartamento e box dal cortile (est)

Si procede, quindi alla descrizione del Lotto Unico:

Appartamento al piano 3
(cfr. allegato 04)

Foglio 64 Particella 651 sub.54

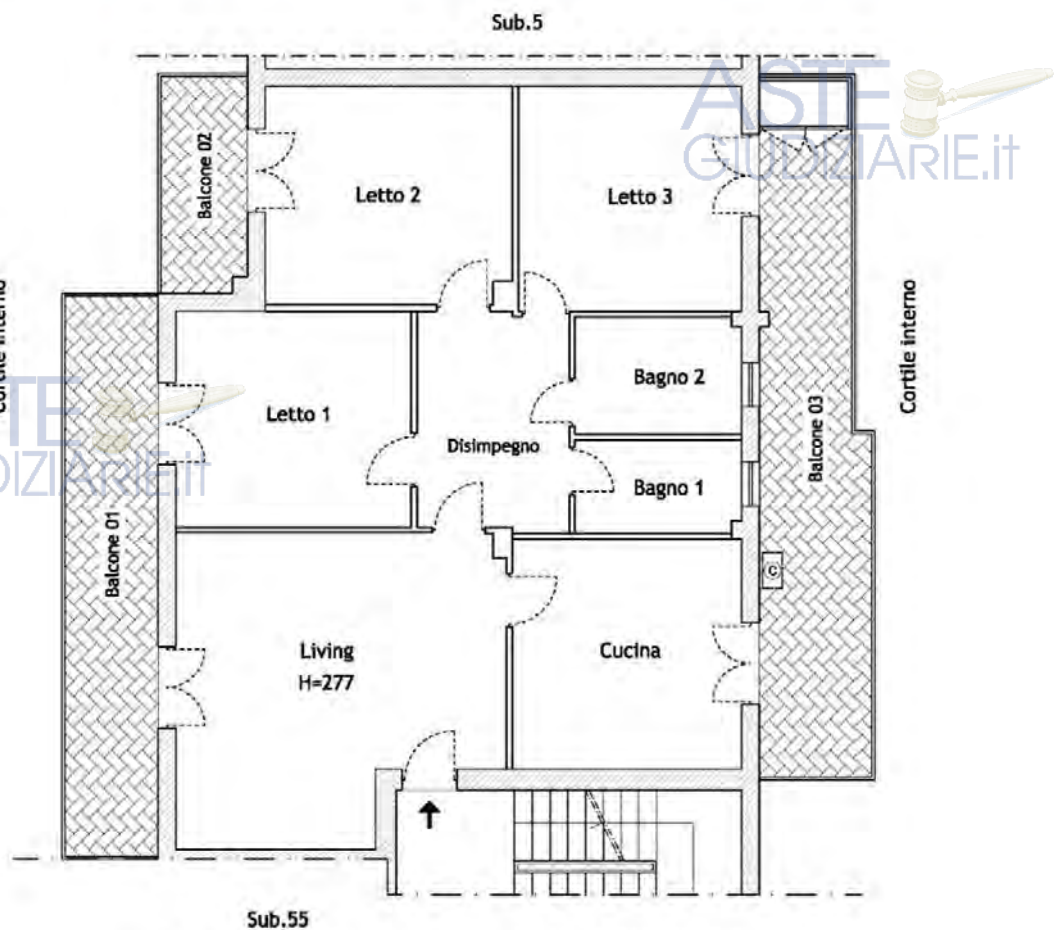
L'accesso all'unità in oggetto avviene dal vano Scala C, superato il quale, sul lato destro del pianerottolo del terzo piano trova luogo il portoncino di ingresso di vi l'appartamento in questione. Esso, come sopra anticipato è composto da: Soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno e due bagni, per una superficie totale calpestabile di mq 105,50, oltre balconi in quota di mq 42,00;

Il tutto così desunto:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE NETTA (mq) |
|---|-----------------------|
| Soggiorno | 26,90 |
| Cucina | 15,15 |
| Camera da letto n.1 | 14,60 |
| Camera da letto n.2 | 15,25 |
| Camera da letto n.3 | 14,30 |
| Bagno n.1 | 4,40 |
| Bagno n.2 | 5,50 |
| Disimpegno | 9,40 |
| sommano superfici residenziali TOT | 105,50 |
| Balcone 01 | 15,50 |
| Balcone 02 | 5,50 |
| Balcone 03 | 21,00 |
| sommano SNR | 42,00 |
| TOT SR e SNR | 147,50 |

| | | |
|--|--|------|
| Superficie commerciale (mq) | 116,05 | |
| Balconi | 25% fino a 25 mq (l'eccedenza al 10%) | 7,95 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq) | 124,00 | |

L'unità in oggetto è posta sul lato destro del pianerottolo di smonto del terzo piano, a cui si accede in un ambiente soggiorno di quasi mq 27,00 (cfr. allegato 12, foto n.06), con affaccio al balcone n.1 esposto ad ovest (sul cortile interno) (cfr. allegato 12, foto n.07), mentre sul lato destro troviamo la cucina di mq 15,15 (cfr. allegato 12, foto n.08), con affaccio al balcone n.3 di mq 21,00 (cfr. allegato 12, foto n.09), ed esposto ad est con affaccio su area condominiale.



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.54

Proprio di fronte al portoncino di ingresso vi è la porta che divide la zona giorno dalla zona notte, disimpegnata da un ambiente di circa mq 9,40 (cfr. allegato 12, foto n.10), dove sul lato destro si trovano di seguito i due bagni: il primo dei quali dotato di lavabo, sanitari e doccia (cfr. allegato 12, foto n.11), ed il secondo dotato di lavabo (al momento dell'accesso mancante), sanitari, e vasca da bagno (cfr. allegato 12, foto n.12). Entrambi sono serviti da finestra con affaccio sul balcone n.3 (lato est). Frontalmente troviamo in sequenza le porte della camera da letto n.3 di mq 14,30 (cfr. allegato 12, foto n.13), con portafinestra di accesso allo stesso balcone n.3, e della camera n.2 di mq 15,25 (cfr. allegato 12, foto n.14) con portafinestra di accesso allo stesso balcone n.2 (cfr. allegato 12, foto n.15), mentre sul lato sinistro del disimpegno troviamo la porta della camera n.1 di mq 14,60 con accesso al balcone numero 1 (lato ovest).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a cm 277.



Foto 06. Soggiorno



Foto 07. Balcone n.01 (lato soggiorno)



Foto 08. Cucina



Foto 09. Balcone n.03



Foto 10. Disimpegno

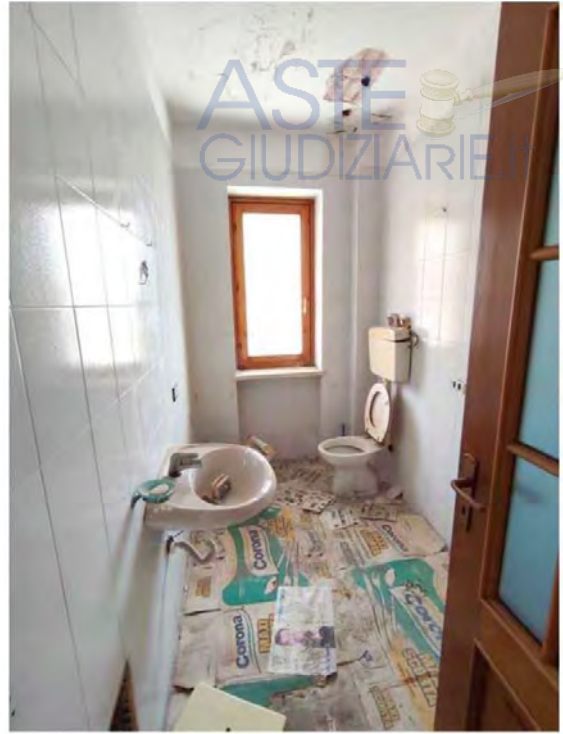


Foto 11. Bagno n.1



Foto 12. Bagno n.2



Foto 13. Camera da letto n.3



Foto 14. Camera da letto n.2



Foto 15. Balcone n.2

Le opere di finitura

Le finiture dell'intero appartamento sono di manifattura modesta: l'intero pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato nel formato cm 40x40 di colore bianco semilucido, ad eccezione dei bagni.

Il bagno n.1 è pavimentato con piastrelle maiolicate di colore bianco nel formato cm 20x25, utilizzato anche come rivestimento delle pareti per una altezza totale di cm 250 (cfr. allegato 12, foto n.11).

Il bagno n.2 è pavimentato, invece, con piastrelle maiolicate di colore bianco con effetto graniglia nel formato cm 20x25, utilizzato anche in questo caso, per le pareti fino all'altezza di cm 250 (cfr. allegato 12, foto n.12).

La parete dove vengono addossati i mobili della cucina è rivestita con piastrelle maiolicate di colore bianco nel formato cm 20x25 con disegno geometrico tono su tono fino all'altezza di cm 250. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile e pittura lavabile in vari colori, mentre i soffitti sono di colore bianco.

Per quanto concerne le bussole, sono tutte ad anta a battente in legno di colore naturale, con anto centrale con riquadri in vetro. Gli infissi interni sono in legno di colore naturale

con vetro singolo, ed oscurati da veneziane in legno nella stessa essenza. L'ingresso è delimitato da un portoncino blindato in ferro rifinito con pannelli in legno.

I tre balconi sono pavimentati con piastrelle per esterno di colore beige chiaro nel formato cm 20x20 e sono delimitati con ringhiere in ferro di colore bianco arrugginite.

Gli Impianti tecnologici

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento, impianto telefonico, citofonico, e TV.

L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica ed elettrica dai normali servizi Comunali. Sia in cucina che nei bagni è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc; l'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia predisposta sul balcone n.3 in corrispondenza della cucina.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto telefonico e TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone della casa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in alluminio preverniciato di colore bianco in tutti gli ambienti, alimentati dalla caldaia.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è INSUFFICIENTE, in quanto l'appartamento è disabitato e da informazioni assunte in loco risulta esserlo da diversi anni.

Al momento del sopralluogo si rilevano aree di intonaco distaccato dal soffitto del bagno n.1, certamente causato da vecchie infiltrazioni; così come ulteriori estese aree di esfoliazione della pittura del soffitto della cucina (cfr. allegato 12, foto n.08) e dei bagni. Sono presenti inoltre, danni al cassonetto di protezione della pluviale posta sul balcone n.2 (cfr. allegato 12, foto n.15); e danni da infiltrazione dei soffitti dei vari balconi. All'interno del bagno n.2 manca il lavello, e su alcune pareti sono presenti i fori dovuti alla rimozione dei condizionatori. Pertanto la mancanza di manutenzione da così tanto tempo continua a aggravare tali danni.

Box Auto al piano T

(cfr. allegato 04)

Foglio 64 Particella 651 sub.22

Omissis

L'immobile in oggetto consiste in un box auto al piano terra posto sulla sinistra dell'ingresso al vano scala C (cfr. allegato 12, foto nn. 4 e 16), appartenente però alla Scala B, con accesso quindi dal cortile comune.

L'autorimessa ha una superficie di mq 28,70 di superficie:

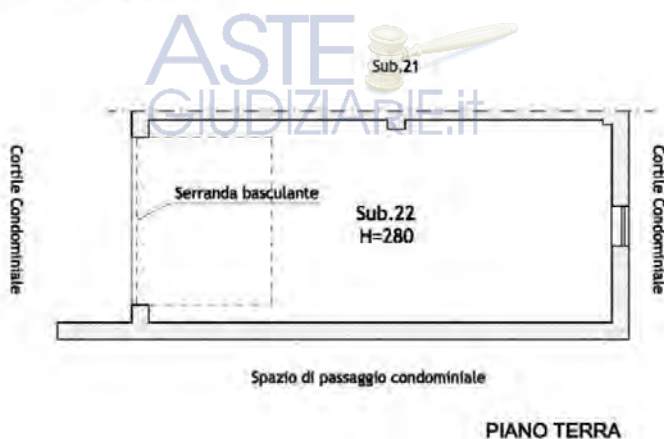
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE NETTA (mq) |
|------------------------|-----------------------|
| Box auto | 28,70 |
| sommano SNR TOT | 28,70 |

| | |
|--|--------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq) | 31,00 |
|--|--------------|

È delimitato da una serranda basculante in lamiera di ferro (cfr. allegato 12, foto n.17) ed è dotato di piccola finestra posta in corrispondenza della parete ad est.

Le pareti sono intonacate con il primo strato detto rinzaffo e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; mentre la pavimentazione è realizzata con battuto di cemento lisciato (cfr. allegato 12, foto n.17).

L'altezza utile del box è pari a cm 280.



Allegato 04. Planimetria del Box Sub.22

Stato di Manutenzione

In riferimento alla destinazione d'uso è possibile affermare che è in BUONE condizioni di manutenzione.



Foto 16. Box auto



Foto 17. Interno Box Auto

Gli immobili NON risultano dotati di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, per l'assunzione dei quale si prevede una spesa di circa € 250,00, da decurtare dal valore di stima finale.

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 **differmità** 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 differmità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità.

I beni oggetti di pignoramento sono identificati presso in N.C.E.U. con i seguenti estremi:

| Comune | Foglio | P.IIa | Sub. | Cat.g | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------------------|---|-------|------|-------|--------|-------------|---|----------|
| Giugliano in Campania | 64 | 651 | 54 | A/2 | 5 | 6 vani | Totale :128mq Totale escluse aree coperte :119mq | € 433,82 |
| indirizzo | Via D. Morelli, 30 Scala C interno: 5 piano: 3. | | | | | | | |

| Comune | Foglio | P.IIa | Sub. | Cat.g | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------------------|--|-------|------|-------|--------|-------------|----------------------|---------|
| Giugliano in Campania | 64 | 651 | 22 | C/6 | 4 | 22 mq | Totale :31 mq | € 82,94 |
| indirizzo | Via D. Morelli, 30 Scala B interno: 12 piano: T. | | | | | | | |

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2):

Intestatari Catastali Attuali:

(dati riferiti ad entrambi gli immobili)

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 20.06.2008 a:

- Omissis

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Intestatari Catastali Precedenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Proprietà per 1/1 fino al

Omissis
20.06.2008;

- Omissis

Proprietà per 1/1 dal 18.12.1991 fino al 22.09.2003;

Variazioni Catastali deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26.04.2021 pratica n. NA0091783 in atti dal 26.04.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.37329.1/2021);
- VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 09.06.2008 - pratica n. NA0509980 in atti dal 09.06.2008 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.37144.1/2008);
- VARIAZIONE del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO del 18.12.1991 in atti dal 13.05.1998 Progetto Finalizzato 1998 (n.21917.1/1991);
- COSTITUZIONE del 18.12.1991 in atti dal 14.11.1991 (n.21917.1/1991).

Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali precedenti e/o successivi al pignoramento.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

• **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, mq.128, r.c. 433,82, via Domenico Morelli n.30, piano 3, int.5, scala C.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, r.c. 82,94, via Domenico Morelli n.30, piano T, int.12, scala B.

• **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, consistenza vani 6, via Domenico Morelli n.30, scala C, int.5, piano 3.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, via Domenico Morelli n.30, scala B, int.12, piano T.

• **contenuti nell'atto di acquisto:**

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, mq.128, r.c. 433,82, via San Vito n.30, piano 3, int.5, scala C.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, r.c. 82,94, via San Vito n.30, piano T, int.12, scala B.

• **attuali:**

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, mq.128, r.c. 433,82, via Domenico Morelli n.30, piano 3, int.5, scala C.
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania al foglio 64 particella 651, **subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, r.c. 82,94, via Domenico Morelli n.30, piano T, int.12, scala B.

Tutti i dati catastali **identificativi** dei beni sono stati riportati senza errori.

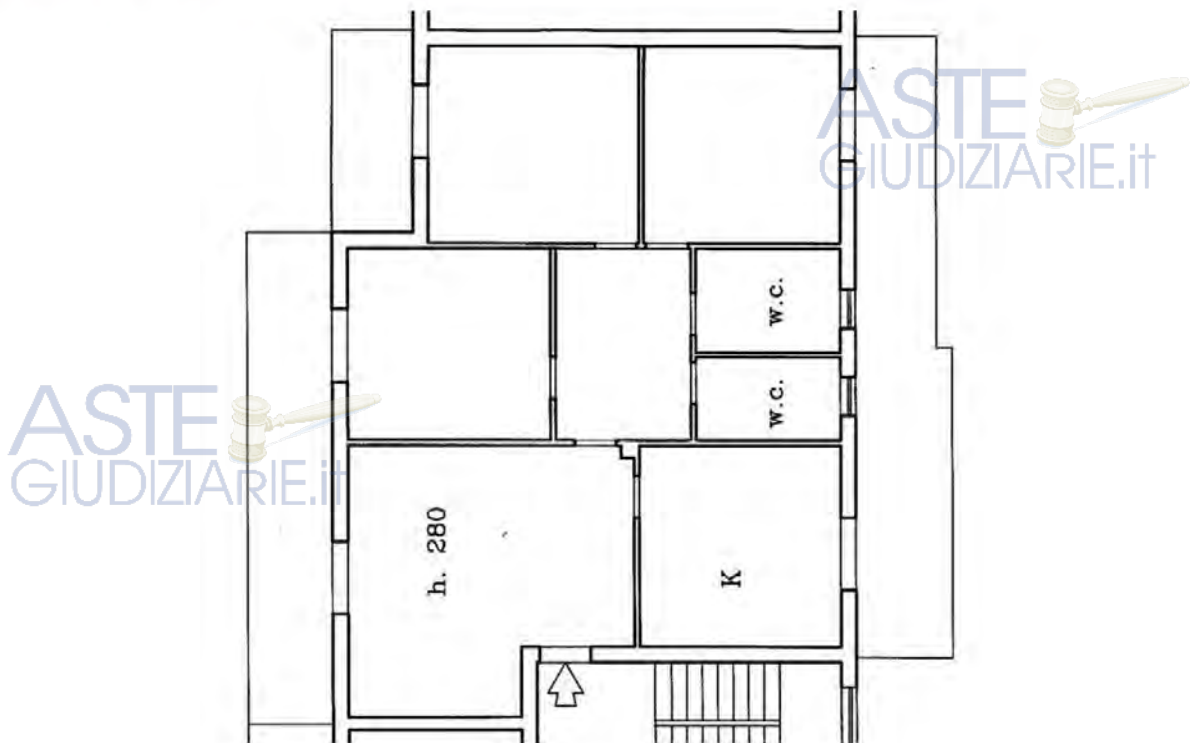
DIFFORMITA' CATASTALI

Appartamento al piano 3

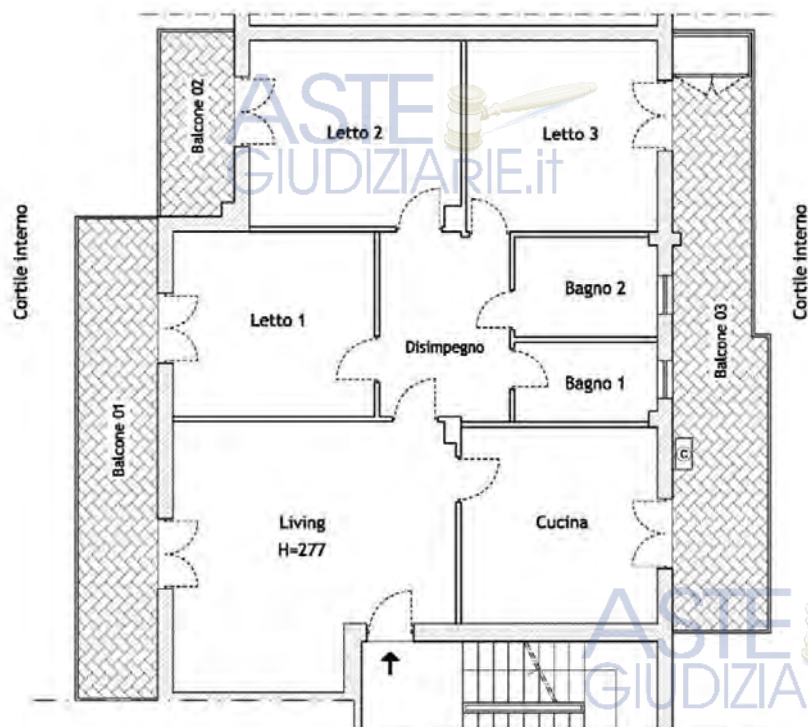
Foglio 64 Particella 651 sub.54

(cfr. allegato 04)

Dal confronto delle planimetrie dell'unità immobiliare Sub.54 assunta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con i rilievi eseguiti dal sottoscritto in fase di sopralluogo, non si sono riscontrate difformità.



Allegato 02. Planimetria Catastale sub.54



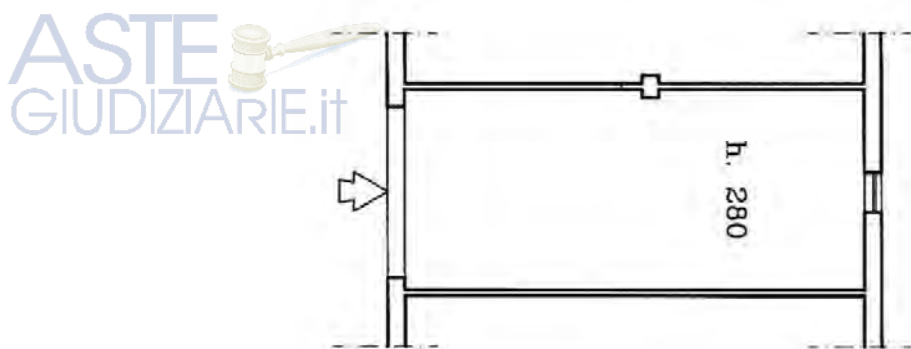
Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.54

Box Auto al piano T

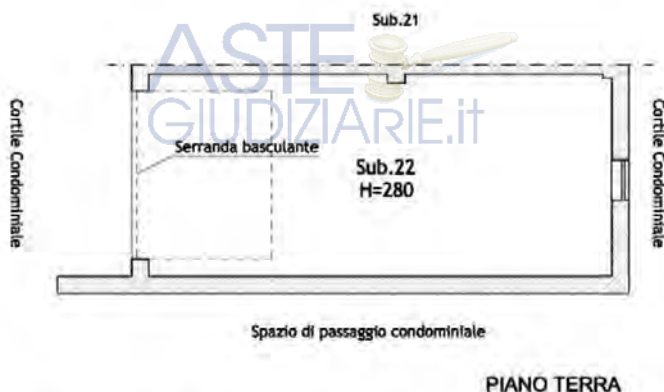
(cfr. allegato 04)

Foglio 64 Particella 651 sub.22

Dal confronto delle planimetrie dell'unità immobiliare Sub.22 assunta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con i rilievi eseguiti dal sottoscritto in fase di sopralluogo, non si sono riscontrate difformità.



Allegato 02. Planimetria Catastale sub.22



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.22

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: – piena ed intera proprietà di: **appartamento** ubicato in Giugliano in Campania alla via Domenico Morelli n. 30, Scala C, piano 3 int. 5; è composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegno oltre n.3 balconi, confina con sub.5 int.3 Scala A a sud, con vano scala vano e sub.55 int.6 a nord, con cortile comune ad ovest e ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Giugliano in Campania** al **foglio 64**, **p.lla 651**, **sub 54**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 264 del 04.12.1989, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad un ripostiglio realizzato in alluminio per il quale si prevede il ripristino dello stato dei luoghi;

Box Auto ubicato in Giugliano in Campania alla via Domenico Morelli n. 30, Scala B, piano T, int. 12; è composto da un unico ambiente di mq 28,70, confina con corridoio (spazio di passaggio tra i viali condominiali) a sud, con sub.21 a nord, con cortile comune ad ovest e ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Giugliano in Campania** al **foglio 64**, **p.lla 651**, **sub 22**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 264 del 04.12.1989, cui non è conforme in ordine alla realizzazione di un box chiuso al posto di un patio. Tale difformità è sanabile attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria ex art.9 della Legge n.122 del 1989 (Legge Tognoli);
PREZZO BASE euro 173.000,00;

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 ipocatastrale 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.J. 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 Carasto 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 Carasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di proprietà.

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.

Passaggi di Proprietà

Il sottoscritto esperto, effettuando ulteriori visure ispettive presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2, ha riassunto le trascrizioni presenti relative all'immobile in oggetto, ricostruendone i passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (15.06.2022 - 15.06.2002) (cfr. allegato 05).

• TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 35820/23053 del 02.07.2008

a favore di: Omissi

contro: Omissi

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via D. Morelli n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

Copia dell'atto di compravendita (cfr. allegato 06).

• TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 38362/27699 del 23.09.2003

a favore di: Omissi

contro: Omissi

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via D. Morelli n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

• TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA nn. 10541/8199 del 31.03.1994

a favore di: Omissi

contro: Omissi

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via D. Morelli n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

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) acriofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Il sottoscritto esperto, dallo studio dell'atto di compravendita del bene in oggetto, acquisisce i riferimenti relativi ai titoli abilitativi del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in questione:

- **C.E. n.264/89 del 04.12.1989;**

In virtù di ciò in data 16.10.2023, lo scrivente effettuata richiesta via PEC all'ufficio tecnico del comune di Giugliano in Campania con prot.122119, in cui chiede di visionare e di entrare in possesso delle copie del titolo autorizzativo sopra menzionato, ed eventuali ulteriori titoli successivi.

In più date lo scrivente si reca presso gli uffici per sollecitare e visionare la pratica in oggetto per poi estrarne in data 03.01.2024 copia della C.E sopra menzionata (cfr. Allegato 07).

Confrontando i relativi grafici con i rilievi effettuati dal sottoscritto, si evidenziano le seguenti difformità:

Appartamento al piano 3
(cfr. allegato 04)

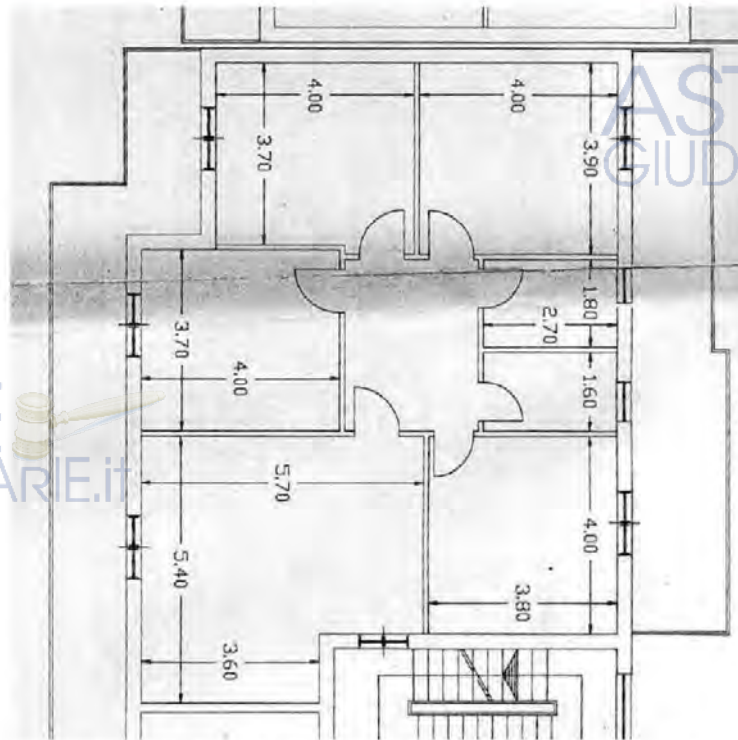
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 64 Particella 651 sub.54

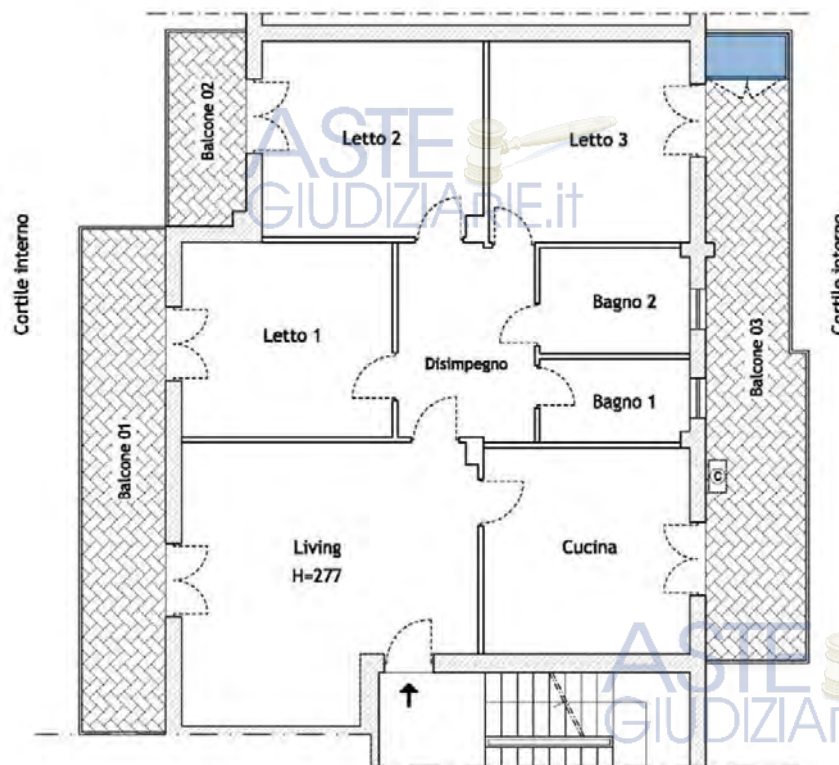
- Piccolo ripostiglio/veranda ricavato sul balcone n.3 (evidenziato in pianta con colore blu);

Tale difformità, rappresenta un aumento di volumetria ammissibile, che non si ritiene conveniente sanare. Si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione della struttura di alluminio (che tra l'altro risulta anche danneggiata) ed il trasposto a discarica autorizzata per il quale lavoro sono computati a corpo circa € 500,00 che saranno anch'essi detratti dal valore di stima finale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato 07. Grafici allegati alla C.E. n.264 del 04.12.1989



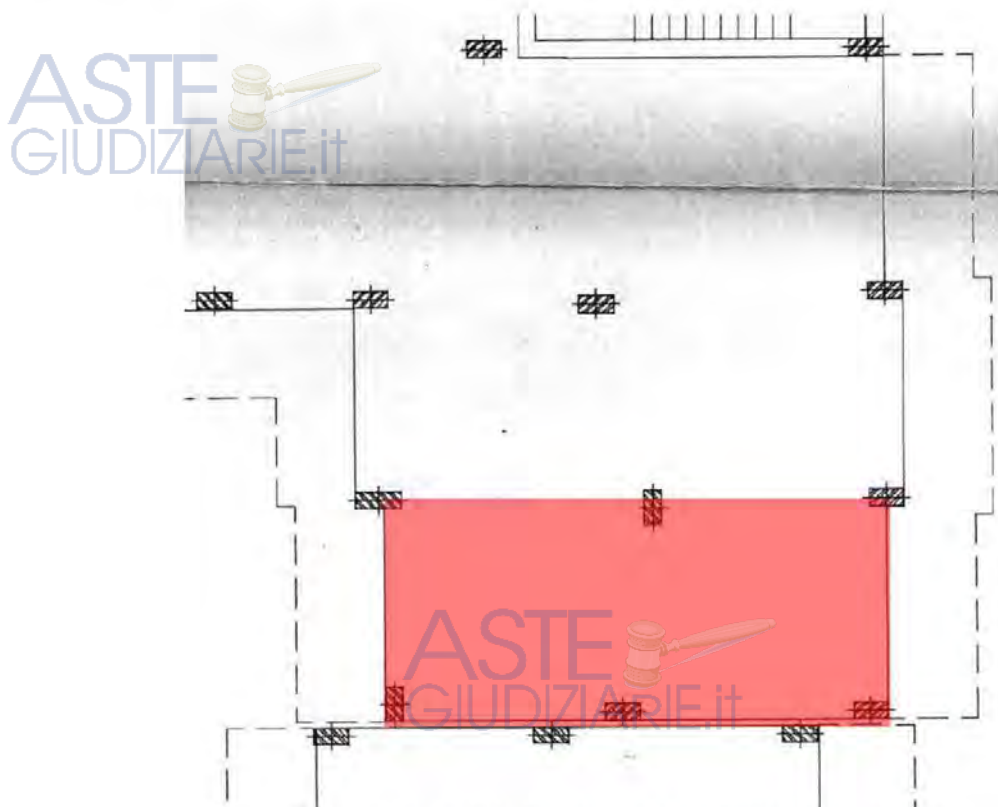
Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.54

Box Auto al piano T

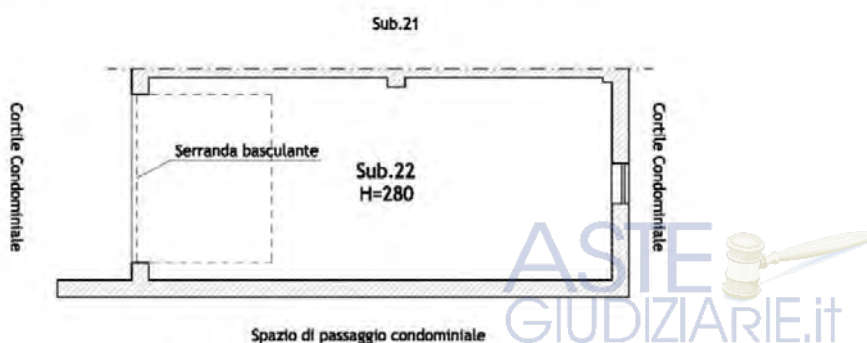
Foglio 64 Particella 651 sub.22

(cfr. allegato 04)

Il piano terra da concessione edilizia è riportato come interamente aperto e destinato a patio, ma dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che lo stesso piano terreno è stato suddiviso in box auto delle unità residenziali dei piani superiori (si evidenzia in pianta con colore rosso il box in oggetto).

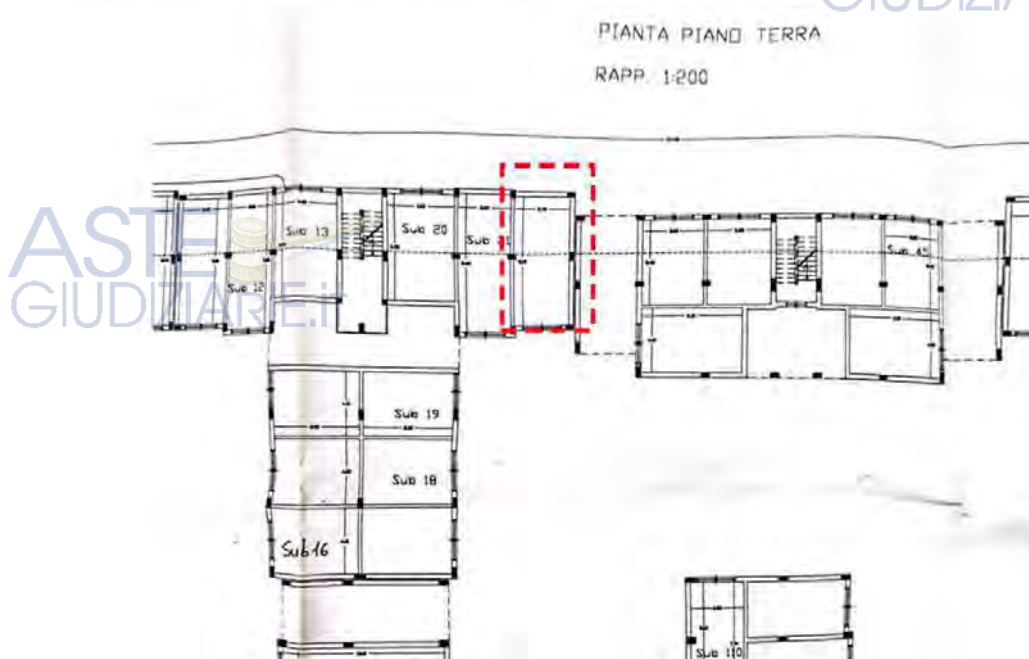


Allegato 07. Grafici allegati alla C.E. n.264 del 04.12.1989



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.22

È presente anche un condono del 1999 relativo, esclusivamente ad alcuni box auto sanati con una perizia giurata di un tecnico, dove però non è incluso/menzionato il cespite in oggetto. Dalla quale planimetria però, si rileva il reale stato di fatto.



Allegato 04. Planimetria del Condono del 1999

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, risulta sanabile applicando l'art.9 della Legge n.122 del 24.03.1989 relativa ai parcheggi ricavati al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio, la cosiddetta "Legge Tognoli", tramite la presentazione da parte di un tecnico abilitato di una SCIA IN SANATORIA a nome del futuro acquirente, ed il pagamento di € 4.500,00 comprensivi di oneri e spese tecniche che saranno defalcati dal valore di stima finale.

- Relativamente alla "Dichiarazione di Agibilità" si fa presente che all'interno della documentazione visionata dallo scrivente non è stato rinvenuto alcun certificato di Agibilità/Abitabilità.

Riassumendo, si stimano in complessivi € 5.000,00, i costi della sanatoria urbanistica, che saranno appunto, decurtati dal valore di stima finale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I cespiti in oggetto al momento del sopralluogo, risultano disabitati e liberi da cose e persone; difatti si è provveduto ad entrare con accesso forzoso.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'**esistenza di regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità 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) Diffformità 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).

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

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

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente.

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

1. Iscrizioni Ipotecarie:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn. 35821/7029 del 02.07.2008**

a favore di: Omissi

contro: Omissi

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via D. Morelli n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO nn. 29780/22828 del 15.06.2022**

a favore di: Omissi

contro: Omissi

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via D. Morelli n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

Pignoramento alla base della presente Procedura Esecutiva.

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO nn. 4967/6936 del 18.02.2011**

a favore di: Omissi

contro: Omissi

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via San Vito n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

A tale pignoramento corrispondeva la P.E. pendente dinanzi al Tribunale di Napoli sezione quattordicesima civile G.E. Dott. Giuseppe Fiengo rubricata al RGE con il numero 175/2011, dichiarata estinta in data 24/05/2022.

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI SEQUESTRO PREVENTIVO nn. 984/803 del 13.01.2015**

a favore di: DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO - MINISTERO FINANZE sede Roma C.F. 80193210582;

contro:

Oggetto: **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Giugliano in Campania via San Vito n.30 e censite presso il N.C.E.U. al foglio 64, p.lla 651:

- **Sub.54**, catg. A/2, vani 6, Scala C, p.3, int.5.
- **Sub.22**, catg. C/6, mq 22, Scala B, p.T, int.12.

Non sono presenti altre trascrizioni pregiudizievoli

3. **Difformità urbanistico-edilizie:**

Per sanare le difformità riportate al punto 6), il sottoscritto prevede una spesa complessiva per l'intero Lotto, pari ad € 5.000,00, comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. **Difformità Catastali:**

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico della Procedura.

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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 livellano, 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.

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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.

In risposta al presente punto, lo scrivente invia mail all'amministratrice di Condominio, avv. Omissis di Giugliano in Campania, per essere messo a conoscenza della situazione contabile condominiale dei cespiti in oggetto, ricevendo in risposta in data 22.03.2024 attestazione dalla quale si evince la seguente situazione debitoria:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) sono pari ad €/mese 50,00 per l'appartamento Sub.54 ed €/mese 5,00 per il box auto Sub.22;

Le spese condominiali ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a: = € 1.250,00 per il Sub.54 ed € 120,00 per il Sub.22; per un totale di € 1.370,00.

N.B. lo scrivente conteggia, come da richiesta del G.E. soltanto gli ultimi due anni nonostante il debitore risulti moroso da almeno tre anni, da quanto riportato dall'amministratrice di condominio.

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute = 0,00 €;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: = 155,00 €;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: *"al momento non ci sono cause in corso"*.

Riassumendo: alla data del ricevimento dell'attestato dell'amm.re p.t. del condominio, risulta una situazione debitoria nei confronti del condominio pari ad € 1.370,00 che saranno defalcati dal valore di stima finale (cfr. allegato 08).

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 (rialutazione/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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, sull'affermazione degli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS), a cui si allinea il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il quale costituisce lo standard di riferimento per l'attività professionale-estimativa a livello nazionale per l'intero mondo economico-finanziario. Tali codici di valutazione utilizzano metodologie incentrate sulla possibilità di optare, in base al caso di studio, per uno dei procedimenti di stima riconosciuti: "Market Comparison Approach" o metodo del confronto di mercato, "Income Capitalization Approach" o metodo di capitalizzazione dei redditi e il "Cost Approach" o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

È noto che dalla teoria estimativa, ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici, in funzione della ragion pratica per la quale si richiede la valutazione. La scelta del criterio di stima dipende poi, soprattutto dalle caratteristiche del bene da valutare.

In realtà, considerata l'età del fabbricato, i tempi e le modalità di costruzione, le caratteristiche del manufatto rispetto alla sua posizione geografica, ne consegue che il più indicato metodo di stima, in questo caso, è quello che individua il più probabile valore di mercato. In particolare, si individuerà il valore unitario di mercato, scaturito dal confronto di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona, che, moltiplicato per la sola superficie

dei locali oggetto di stima, darà il VALORE stimato della proprietà oggetto del presente incarico (procedimento di *stima sintetico per comparazione dei beni* o Market Comparison Approach).

Anche il metodo di stima analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) potrebbe offrire degli indicatori utili per la valutazione.

Comunque, avere la possibilità di confrontare i valori stimati con almeno due diversi approcci, permette in conseguenza di qualificare anche la bontà della strada presa, soprattutto in caso di risultati numericamente vicini.

Contemporaneamente alla fase di raccolta delle informazioni sul valore di beni simili, vanno considerate tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che poi servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito.

In particolare:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area;
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, conformità rispetto alle norme urbanistiche in materia di regolarità, abitabilità;
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, evincibili chiaramente dalle descrizioni fatte nei precedenti paragrafi ed ampliate rispetto all'esigenza, è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato: ciò viene fatto, individuando opportuni coefficienti correttivi di tipo declassante.

a) Caratteristiche di localizzazione:

| LOCALIZZAZIONE | COEFFICIENTE |
|----------------|--------------|
| Migliore | 1.00 |
| Intermedia | 0.95 |
| Peggior | 0.90 |

L'edificio di cui fa parte il bene staggito è sito in Giugliano in Campania, alla via D. Morelli n.30, traversa di via San Vito, asse viario sul quale sono presenti una serie di attività e servizi più comuni di cui usufruire, in prossimità del confine con il comune di Melito di Napoli, pertanto relativamente a tale indice, l'edificio può considerarsi nella situazione migliore, per cui si considera un coefficiente pari a **1.00**.

b) Caratteristiche di posizione: si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

| ORIENTAMENTO DEI VANI | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| SUD | 1.00 |
| SUD-EST | 1.00 |
| SUD-OVEST | 1.00 |
| EST | 0.98 |
| OVEST | 0.98 |
| NORD-EST | 0.94 |
| NORD-OVEST | 0.94 |
| NORD | 0.90 |

L'immobile ha gli ambienti principali che affacciano ad est e ad ovest, per cui si considera valido il coefficiente medio di **0.98**.

Tale coefficiente tiene conto che la buona esposizione beneficia anche dell'assenza e della buona distanza dalle costruzioni limitrofe che possono schermare l'azione dei raggi solari in alcune ore della giornata.

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

| EDIFICIO CON ASCENSORE | |
|------------------------|--------------|
| PIANO | COEFFICIENTE |
| Rialzato - Terra | 0.90 |
| Primo | 0.95 |
| dal Secondo | 1.00 |

L'immobile è sito al piano terzo con ascensore, per cui si considera valido un coefficiente pari a **1.00**.

c) **Caratteristiche tipologiche**, sono numerosi i parametri analizzabili:

Coefficiente di vetust :

| ANNI | COEFFICIENTE |
|--------|--------------|
| 1-10 | 1.00 |
| 10-30 | 0.95 |
| 30-60 | 0.90 |
| 60-100 | 0.85 |

Nel caso specifico, si ritiene opportuno prendere in esame il valore di **0.90** essendo un fabbricato licenziato e realizzato con C.E. del 1989.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

| TIPOLOGIA DI TECNICA | COEFFICIENTE |
|--|--------------|
| Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti | 1.00 |
| Tecnica costruttiva moderna e finiture assenti | 0.90 |
| Tecnica costruttiva superata e finiture presenti | 0.85 |
| Tecnica costruttiva superata e finiture assenti | 0.70 |

L'immobile   caratterizzato da una tecnica costruttiva moderna e finiture presenti, per cui si considera un coefficiente pari a **1.00**.

Coefficiente di manutenzione:

| STATO DI MANUTENZIONE | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| Ottimo | 1.00 |
| Discreto | 0.95 |
| Buono | 0.90 |
| Non Buono | 0.85 |

Da una analisi prettamente visiva, e da tutto quanto annoverato in risposta al quesito 2) si ritiene di considerare valido il coefficiente di **0.85 - Non Buono**.

Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

| FORMA DEI VANI | COEFFICIENTE |
|----------------|--------------|
| Regolare | 1.00 |
| Irregolare | 0.70 |

Nel caso specifico, si ritiene opportuno attribuire all'immobile coefficiente pari ad **1.00**, in quanto tutti gli ambienti hanno forma regolare.

Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

| SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI | COEFFICIENTE |
|-----------------------------|--------------|
| Funzionale | 1.00 |
| Poco razionale | 0.80 |

Nel caso specifico, si ritiene opportuno attribuire all'immobile coefficiente pari ad **1.00**.

Coefficiente legato alla presenza di impianti: il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.

| DOTAZIONE | COEFFICIENTE |
|---------------|--------------|
| Sufficiente | 1.00 |
| Insufficiente | 0.90 |

In riferimento all'appartamento in oggetto, il sottoscritto intende attribuire il coefficiente **0.90**, in quanto gli impianti devono essere verificati e ripristinati.

Coefficiente di destinazione: prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

| UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO | COEFFICIENTE |
|--|--------------|
| Adeguito | 1.00 |
| Buono | 0.95 |
| Parziale | 0.90 |
| Insufficiente | 0.80 |
| Inadeguato | 0.70 |

In riferimento alla caratteristica di specie si assume come riferimento il coefficiente di **0,80**, in quanto gli stessi sono lasciati in stato di abbandono.

Complessivamente si ha:

| COEFFICIENTE | LOTTO UNICO |
|---------------------|-------------|
| Localizzazione | 1.00 |
| Orientamento | 0.98 |
| Quota | 1.00 |
| Vetustà | 0.90 |
| Tecnica costruttiva | 1.00 |
| Manutenzione | 0.85 |
| Forma dei vani | 1.00 |
| Funzionalità | 1.00 |
| Impianti | 0.90 |
| Destinazione | 0.80 |
| TOTALE | 9.43 |

Coefficiente di deprezzamento totale = (9.43/10) = 0.943

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA - " INCOME CAPITALIZATION APPROACH "

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, a carico del proprietario.

E' stata effettuata una accurata indagine di mercato e si sono acquisite informazioni presso alcune Agenzie immobiliari site nel comune di Giugliano in Campania, le quali dall'analisi di qualche contrattazione effettuata di recente nella stessa zona dei beni in esame, e di altre in corso, hanno fornito alcuni prezzi di mercato relativi ai **canoni di affitto mensile** di: un appartamento con box auto di pari caratteristiche ricadente nella stessa zona, affermando che tale prezzo oscilla tra i € 500,00 - € 600,00.

Si sono assunti poi, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione in questione, che moltiplicati per la superficie commerciale del cespite in oggetto (S.C. mq 124,00), hanno riferito un valore oscillante tra € 458,80 ed € 706,80 per un valore medio pari ad € 582,80; così per il box auto hanno riferito un valore oscillante € 117,80 ed € 179,80 per un valore medio pari ad € 148,80 (cfr. allegato 09)

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

| PREZZO RILEVATO DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| AGENZIA IMMOBILIARE | Appartamento | Box Auto |
| Gabetti Property Solution Giugliano in Campania | € 500,00 / 600,00 | € 140,00 / 160,00 |
| Quotazioni OMI | €/mq 3,7 / 5,7 (s.c. 124,00) | €/mq 3,8 / 5,8 (s.c. 31,00) |

Nel caso specifico, si ritiene opportuno assumere come riferimento sia per l'appartamento Sub.54 che per il Box auto sub.22, i canoni di affitto mensile pari ai valori medi di MERCATO sopra riportati: Sub.54 € 550,00 e Sub.22 € 150,00, di poco inferiore al valore medio delle QUOTAZIONI OMI.

Appartamento al piano terzo Sub.54 = € 550,00 mese

Box auto al piano terra Sub.22 = € 150,00 mese

Il reddito annuo lordo sarà quindi pari a:

Lotto Unico = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: CASCIANO IN CAMPANIA
Fascia/zona: Immersione/PANCA/SEMINTALE
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.º: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/R) | Valori Locazione (€/mq e mese) | | Superficie (L/R) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1100 | 1700 | L | 5,7 | 9,7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 740 | 1150 | L | 2,5 | 3,8 | L |
| Box | NORMALE | 830 | 970 | L | 2,6 | 6 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1150 | 1750 | L | 5,8 | 9,8 | L |

- La STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOX, si riferisce a tutti gli frequenza di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia significa che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono solo oggetto di ricerca
- Per la Tipologia Box, Box auto ed Autostoccaggio non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato per servizio di pulizia condominiale
- Per la Tipologia Negozio il Valore di Mercato e di Locazione riferito alla superficie commerciale e non alla stessa volumetrica dell'unità immobiliare

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Allegato 09. Quotazioni OMI

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$$r \times (K+1)/2K \quad \text{dove} \quad r = \text{interesse annuo} \quad K = \text{numero di rate anticipate}$$

quindi $2,5\% \times (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 20% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

$$\text{Lotto Unico} = (8.400,00 \times 0,80) + (8.400,00 \times 0,0195) = \text{€ } 6.883,80$$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale prevedibile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,2%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

$$\text{Lotto Unico} \quad 6.883,80/0,032 \quad = \quad \underline{\text{€ } 215.118,75 \text{ in c.t.}}$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI **" MARKET COMPARISON APPROACH "**

Una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Elementi di riferimento essenziali vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari o dagli intermediari del settore, che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente anche sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

In questo caso, trattandosi di un bene ben individuato, in un territorio vasto e con molti parametri di riferimento, sono stati contattati sia intermediari immobiliari, sia alcune agenzie immobiliari site in Giugliano in Campania, che di fatto raccolgono le informazioni e le procedure operative di tutto il territorio.

Note le caratteristiche dell'immobile, e sulla scorta di tale compravendita e di altre analoghe, è scaturito che il prezzo di vendita di un appartamento al piano alto oscilla tra 1.200,00 ÷ 1.600,00 €/mq Commerciale, mentre per il box auto si considera il 50% del valore residenziale.

Come sopra già precisato, si sono inoltre assunti, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione, che oscillano tra 1.100,00 ÷ 1.700,00 €/mq Commerciale, (valore medio = €/mq 1.400,00); così per il box auto hanno riferito un valore oscillante tra € 630,00 ed € 970,00 per un valore medio pari ad € 800,00 (cfr. allegato 09).

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

| PREZZO RILEVATO DELLE COMPRAVENDITE €/mq Commerciale | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| AGENZIA IMMOBILIARE | Appartamento | Box Auto |
| Gabetti Property Solution Giugliano in Campania | € 1.200,00 / 1.600,00 | € 600,00 / 800,00 |
| Quotazioni OMI | € 1.100,00 / 1.700,00 (s.c. 124,00) | € 630,00 / 970,00 (s.c. 31,00) |

per cui, assumendo nuovamente come riferimento il valore medio di **MERCATO** pari ad € 1.400,00, anche in questo caso leggermente inferiore rispetto a quello delle QUOTAZIONI OMI ed adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale (cfr. paragrafo 2)), otterremo:

LOTTO UNICO

- Appartamento F.64, p.lla 651, Sub.54, Piano 3 = mq 130,00 (s.c.) €/mq 1.400,00
- Box Auto F.64, p.lla 651, Sub.22, Piano T = mq 130,00 (s.c.) €/mq 700,00

Avremo:

- Appartamento Sub.54 = mq 124,00 x € 1.400,00 = € 173.600,00
- Box Auto Sub.22 = mq 31,00 x € 700,00 = € 21.700,00

Appartamento + Box Auto = € 173.600,00 + € 21.700,00 = 195.300,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene
€ 195.300,00 x 0.943 = € 184.167,90

CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (Income Capitalization Approach e Market Comparison Approach), sono risultati valori molto vicini, a conferma della bontà della strada intrapresa, pertanto si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontarli e ricercare la media aritmetica, per cui:

$$\text{Valore di mercato dei beni} = \frac{\text{Valore stima analitica (ICA)} + \text{valore stima sintetica (MCA)}}{2}$$

$$V_m = \frac{\text{€ 215.118,75} + \text{€ 184.167,90}}{2} = \text{€ 199.643,32}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- **LOTTO UNICO Appartamento Sub.88** € 199.643,32

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni:

- | | |
|---|--------------|
| a) Regolarizzazione Urbanistica Box Auto Sub.22 | € 5.000,00; |
| b) Regolarizzazione Catastale | € -,00; |
| c) Regolarizzazione Condominiale | € 1.370,00; |
| d) Decurtaz. del 10 % per vendita in sede di espropriazione forzata | € 19.964,33; |

Avendo così:

$$\text{LOTTO UNICO} = \text{€ 199.643,32} - \text{€ 5.000,00} - \text{€ 1.370,00} - \text{€ 19.964,33} = \text{€ 173.308,99}$$

Per cui, approssimando la cifra per difetto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni, meglio descritti al punto "C" può essere fissato in **LOTTO UNICO € 173.000,00 in c.t.**

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

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

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Da indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Quarto, lo scrivente ha assunto in data 28.11.2024 il certificato di residenza storico del Sig. Omissi dal quale si evince che lo stesso, alla data del Pignoramento, risulta essere residente in Omissi (cfr. allegato 10).

Lo scrivente, ha altresì acquisito estratto di matrimonio del debitore (cfr. allegato 11), dal quale si evince che il 14.03.1992 ha contratto matrimonio a Pozzuoli con Omissi a margine del quale sono presenti le seguenti Annotazioni:^S

- "Con atto in data 24/01/2008 del notaio Luigi Castaldo del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola gli sposi suddetti hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. Pozzuoli li 26.02.2008".

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Perizia Immobiliare, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Casapulla, li 26/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

arch. Michele ALTERIO

Michele Alterio


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI



- 1) Verbali di Accesso;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Foto Satellitare ed Estratto di Mappa Catastale;
- 4) Elaborati grafici: Planimetria Lotto Unico: Appartamento Sub.54 1/100;
Box Auto Sub.22 1/100;
- 5) Visure Ispettive nominative riferite al debitore;
- 6) Copia dell'atto di compravendita trascritto ai nn.23053/35820 del 02.07.2008;
- 7) Documentazione ricevuta dall'u.t.c. di Giugliano in Campania:
 - a) Attestato rilasciato dall'ufficio tecnico
 - b) *C.E. n.264 del 04.12.1989 (titolo ed estratto dei grafici);*
- 8) Attestato della situazione contabile condominiale;
- 9) Quotazioni Immobiliari OMI;
- 10) Certificato di residenza storico del debitore;
- 11) Estratto di matrimonio del debitore;
- 12) Rilievo fotografico sub.54 e sub.22;
- 13) Ricevuta di invio copia della relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

