

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 345/2021 RGE, promosso da**  
**AMCO – Asset Management Company s.p.a.**  
contro  
**OMISSIS Omissis, nato a Napoli il omissis e**  
**OMISSIS Omissis, nata a Napoli il omissis**

---



**LOTTO UNICO**

---

Geom. Agostino Baldassarre  
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
e-mail [agostinobaldassarre@vigilto.it](mailto:agostinobaldassarre@vigilto.it) - PFC: [agostino.baldassarre@geopec.it](mailto:agostino.baldassarre@geopec.it)  
Telefax: 081.566.8111

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**- Sezione Espropriazioni Immobiliari -**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 345/2021 RGE, promosso da**  
**AMCO – Asset Management Company s.p.a.**

contro

**OMISSIS Omissis**, nato a Napoli il omissis e  
**OMISSIS Omissis**, nata a Napoli il omissis

---

**RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G. E. Dott. Omissis Cirma

**I. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

**1. Cronistoria della procedura espropriativa n. 345/2021 RGE.**

La società **AMCO – Asset Management Company s.p.a.**, con sede in Napoli, via Santa Brigida, 39, è creditrice nei confronti dei sigg. **OMISSIS Omissis** (nato a Napoli il omissis) e **OMISSIS Omissis** (nata a Napoli il omissis) della somma di € 119.916,16, oltre interessi e spese, il tutto in virtù di contratto di mutuo fondiario del 01.06.2006 (rep. n. 727, racc. n. 493) ai rogiti del dott. Ugo Tafuri di Napoli. In data 12.07.2021 il creditore procedente notificava agli esecutati l'atto di precetto e, rimasto infruttuoso detto atto, in data 06.09.2021 veniva notificato ai debitori l'atto di pignoramento che investe i seguenti beni:

*"Immobile di proprietà dei sig.ri Omissis Omissis nato a Napoli il omissis [...] e Omissis Omissis nata a Napoli il omissis [...] per i diritti spettanti. Piena proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Pigna, riportato in catasto al: foglio 52, p.lla 113, sub. 364, cat.A/2. Tale immobile si appartiene per la quota pari ad ½ al sig. Omissis Omissis e per la quota pari ad ½ alla sig. Omissis Omissis."*

In data 03.12.2021 spiegava intervento nella procedura l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, Direzione Regionale Campania, in forza di un titolo esecutivo costituito da estratti di ruoli in danno di Omissis Omissis per un credito di € 4.791,94.

Il GE, nell'ambito del decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 20.02.2023, nominava il sottoscritto esperto stimatore e successivamente lo scrivente procedeva al deposito telematico di accettazione dell'incarico; la perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 19.09.2023.

Entro il termine di 30gg dal deposito dell'accettazione dell'incarico peritale, come previsto da codesto magistrato, il sottoscritto depositava il modulo di controllo preliminare della documentazione.

## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il sottoscritto fissò, in accordo con il custode giudiziario dott. Michelina Affinito, la data per il sopralluogo per il giorno 29.03.2023 per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15.30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Giugliano in Campania alla via Pigna, parco Regina. In tale data era presente sul posto la sig. Omissis Omissis (in qualità di occupante del cespite staggito, compiutamente identificata dal custode giudiziario) che acconsentiva all'accesso agli immobili che risultavano costituiti da un appartamento al piano quinto (scala G, interno 13) di un fabbricato pluripiano per civile abitazione.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo il sottoscritto si è recato in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi e contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'Ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

ASTE  
GIUDIZIARIE



## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

### 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; enfiteasi; enfiteasi; quota di 1/2, 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'avvocato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rubi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'avvocato (ad esempio piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; enfiteasi piena in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima avvedendosi come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto avvocato (anche ai fini della stima).

- qualora l'atto di pignoramento rubi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'avvocato (ad esempio nuda proprietà in luogo della piena proprietà o usufrutto o dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2, ecc.) l'esperto risponderà le operazioni di stima, **deducendo immediatamente comunicazione al G.E. per le determinazioni sul pignoramento**.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difficoltà 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 le difficoltà riscontrate:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rubi l'indicazione del bene nei **dati di identificazione catastale complessivamente esatti** (indicazione di foglio catastale esistente o corrispondente ad altro foglio, indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'avvocato; indicazione di rub. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'avvocato), l'esperto risponderà le operazioni di stima, **deducendo immediatamente comunicazione al G.E. per le determinazioni sul pignoramento (depositando altresì la documentazione acquisita)**.
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rubi l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno si era già stata perfezionata la fabbricazione oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati, l'esperto risponderà le operazioni di stima, **deducendo immediatamente comunicazione al G.E. per le determinazioni sul pignoramento (depositando altresì la documentazione acquisita)**.
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rubi l'indicazione del bene con dati non **esistenti** catastale **esistono ma diversi** rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (fabbricazione di p.l.a. del G.F. o del G.T. già seppur e sostituita da altra p.l.a. indicazione di rub. del G.F. già seppur e sostituita da altro rub.), 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, variazioni 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 pignoramento, prendendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso.

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

In ogni caso, l'esperto deve avvertire come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. e rub. catastali**.

I dati di altro tipo (rubriche catastali, documenti, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dal esperto.

In particolare, quando la variazione intervenuta quanto alla rubrica "districabile" ecc. non dovesse essere riportata nel libro della rilevazione,

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto rinvierà dove sempre effettuabile una **soprapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari** reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEBI.

L'esperto deve essere esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ad indicare le **soprapposizioni effettuate su un foto della rilevazione che non è allegata alle stesse**.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano **interzitati** (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 procedure intervenute dalle date procedure (riconducibile 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 massima opportunità nel momento 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)**.

L'esperto del bene dovrà avere necessitato una **perizia**, professionalmente mediata l'attuale indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a. rub.) ed altri elementi certi (ad esempio: via, strada, ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la direzione "immobili confinanti con fondo agricolo, con pertinenze allora, ecc."

Nelle **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **periva interesse critica da rinviare al G.E.** (in cui siano specificamente indicati e motivato le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione delle stesse, procederà altresì alla **pubblicazione del provvedimento e dell'anteposizione**, allegando alla relazione estrattiva i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

*Nella formazione dei lotti (unico e plurimi) l'esperto deve accicare la migliore opportunità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere stata laddove l'individuazione di un unico lotto risulta più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nel limiti del possibile la creazione di venienti di passaggio.*

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, il CP dichiara quanto di seguito riportato: *"Tutto ciò premesso, l'istante intende sottoporre a pignoramento immobiliare i beni oggetto di garanzia ipotecaria: Immobile di proprietà dei sig.ri Omissis Omissis nato a Napoli il omissis [...] e Omissis Omissis nata a Napoli il omissis [...] per i diritti spettanti. **Piena proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Pigna, riportato in catasto al: foglio 52, p.lla 113, sub. 364, cat A/2. Tale immobile si appartiene per la quota pari ad 1/2 al sig. Omissis Omissis e per la quota pari ad 1/2 alla sig. Omissis Omissis.**"*

Difatti, anche nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 45729 – R.P. 33946 del 16.09.2021), si desume che il diritto pignorato è pari alla quota di 1/2 di proprietà in danno del sig. Omissis Omissis e alla quota di 1/2 di proprietà in danno della sig. Omissis Omissis.

Relativamente alla **titolarità** sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che ai debitori i cespiti sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** per notaio Ugo Tafuri di Napoli del 01.06.2006 (**trascritto il 06.06.2006** ai nn. 41248/21049), con cui i coniugi esecutati, dichiaratisi in regime di separazione dei beni, acquistavano l'immobile pignorato dai sigg. Omissis Omissis (Napoli, omissis) e Omissis Omissis (Napoli, omissis) per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

In merito al regime patrimoniale degli esecutati, il sottoscritto ha reperito l'allegato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di celebrazione dello stesso (ovvero Napoli), da cui si desume che i suddetti debitori hanno contratto matrimonio in data 13.02.1995, scegliendo il regime di separazione dei beni; pertanto, all'atto dell'acquisto del bene (occorso nel 2006), essi erano effettivamente in regime di separazione dei beni, come dichiarato.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo i seguenti beni in Giugliano in Campania, via Pigna:

*"[...] Immobile di proprietà dei sig.ri Omissis Omissis nato a Napoli il omissis [...] e Omissis Omissis nata a Napoli il omissis [...] per i diritti spettanti. Piena proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Pigna, riportato in catasto al: **foglio 52, p.lla 113, sub. 364, cat A/2. Tale immobile si appartiene per la quota pari ad 1/2 al sig. Omissis Omissis e per la quota pari ad 1/2 alla sig. Omissis Omissis.**"*

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dal sottoscritto mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo **stato dei luoghi rilevato nel**

corso del sopralluogo, è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici, salvo piccole difformità, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto). Come desumibile dalla suddetta sovrapposizione, il bene pignorato risulta riportato nel complesso contraddistinto dalla p.lla 659, laddove catastalmente esso è riportato alla p.lla 113. Di detta incongruenza si dirà diffusamente nel quesito n.3.



Foto satellitare

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, il sottoscritto ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Orientamento	Confinante
Nord	Altra ditta
Ovest	Altro appartamento interno 14
Est	Traversa di via Pigna
Sud	Vano scala G condominiale

In conclusione, il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **appartamento** riportato al C.F. del comune di Giugliano in Campania al **foglio 52, p.lla 113, sub. 364**, cat A/2, cl. 4, vani 5, RC € 309,87, Via Pigna, scala G, interno 13, piano 5.

# ASTE GIUDIZIARIE



7

Geom. *Agostino Baldassarre*  
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
e-mail [agostinobaldassarre@virgilio.it](mailto:agostinobaldassarre@virgilio.it) - PEC: [agostino.baldassarre@geopec.it](mailto:agostino.baldassarre@geopec.it)  
Telefax.: 081.806.118 - 081.806.119

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**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, eventuali numeri d'interese), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del titolo pertinentenziale sulla base delle planimetrie allegate alla domanda 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 **millimetri 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; giardini; ecc.), la **tipologia**, l'adeguatezza interna edile, la conformazione interna, la superficie netta, il coefficiente di utilizzazione ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale massima, 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 quantificarlo - 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** (alibite 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 sia possibile solamente attraverso il passaggio su suolo di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei beni in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire **più nel corpo della relazione** le **foto alligati ad 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 alligati alla relazione.

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

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano quinto ubicato in una traversa di via Pigna, nel complesso immobiliare denominato "Parco Regina", fabbricato 4, scala G, interno 13, nel territorio del comune di Giugliano in Campania.

Gli immobili sono inseriti in un contesto densamente urbanizzato, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "fabbricati in linea plurifamiliari". I cespiti

si trovano a circa 3,5 km dal centro cittadino (municipio), a circa 1,5 km dalla SPI e a circa 20 km dal centro di Napoli.

Il comune di Giugliano in Campania, che conta circa 123.000 abitanti, è ubicato nella zona a nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, in una zona pressoché pianeggiante.

Il complesso edilizio "Parco Regina" entro cui ricade il bene pignorato è composto da sei corpi di fabbrica, ciascuno servito da due scale, per complessive dodici scale contrassegnate dalle lettere da A ad N. Il fabbricato n.4 (entro cui ricade l'appartamento pignorato) presenta n.11 piani fuori terra, di cui il piano terra è occupato prevalentemente da locali commerciali e gli altri piani hanno destinazione residenziale.





Il fabbricato possiede un accesso pedonale da una traversa di Via Pigna; da detto ingresso si accede al vano scala G condominiale, dotato di ascensore. Uscendo dall'ascensore, sulla sinistra, si trova il portoncino di ingresso dell'appartamento pignorato.

L'intero fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

I fabbricati hanno un struttura tradizionale in c.a. costituita da travi a rovescio e pilastri in fondazioni di c.a., pilastri e travi in elevazione in c.a. e solai in struttura mista con travetto precompresso e tavelle con massetto in calcestruzzo. Le compagnature esterne sono in laterizio con camera d'aria interna.

L'appartamento, della superficie di circa 67 mq, è composto da salone, cucina, ripostiglio, n.2 camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno, oltre a due balconi di superficie complessiva pari a circa 10mq.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del cespite pignorato.



*Ingresso pedonale della scala G*

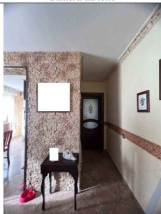
*Cucina*



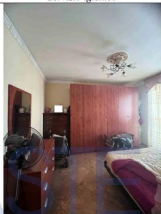
*Camera da letto*



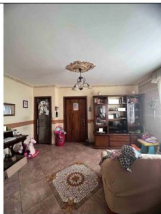
*Servizio igienico*



*Disimpegno*



*Camera da letto*



Salone



Vista esterna

Le condizioni di manutenzione del cespite pignorato, in generale, possono ritenersi buone.

I cespiti sono attualmente adibiti a scopo residenziale, compatibilmente con la natura catastale degli stessi che è A/2.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (mq)*	Altezza utile (m)
<b>Appartamento</b>			
Quinto	Salone	18,30	H=2,70
Quinto	Cucina	11,25	H=2,70
Quinto	Disimpegno	3,77	H=2,70
Quinto	Letto	13,30	H=2,70
Quinto	w.c.	5,00	H=2,70
Quinto	Letto	14,73	H=2,70
Quinto	Ripostiglio	0,80	H=2,70
<b>TOTALE</b>		<b>67,15 Mq</b>	
<b>Accessori appartamento</b>			
Quinto	Balcone	4,73	---
Quinto	Balcone	5,02	---
<b>TOTALE</b>		<b>9,75 Mq</b>	

\* le superfici sono nette

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dal sottoscritto, al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

**PIANTA PIANO QUINTO**      SCALA 1:100  
SCALA 'G' - INTERNO 13



Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione Est-Ovest.

Dalla planimetria catastale, nonché dall'atto di provenienza del bene, si desume che lo stesso non è dotato di alcuna pertinenza, mentre gode dei proporzionali diritti sulle dotazioni condominiali; infatti, come riportato nel predetto atto di compravendita: "L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, diritti, comunioni e servitù, sia attive che passive, espressamente compresi i proporzionali diritti di condominio su tutte le parti comuni del fabbricato, come per lette e così come in loco, come posseduto da essi venditori e come allo stesso pervenuto in virtù di acquisto dalla società Edilgamma s.r.l. [...]"

Con riferimento alle caratteristiche interne dell'immobile è da rilevare che, allo stato, l'intero fabbricato si presenta in buone condizioni per quanto riguarda la parte interna (scale, ingresso, spazi comuni, ecc.) ed in condizioni sufficienti per quanto riguarda la parte esterna, ovvero pitturazioni esterne, rifiniture, ecc.

L'appartamento, come già rappresentato, versa in buone condizioni di manutenzione con buone rifiniture interne; è presente solo un piccolo affioramento di umidità (dovuto verosimilmente a fenomeni locali di condensa) in corrispondenza della finestra del servizio igienico.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento con caloriferi per il quale è presente una caldaia murale alimentata gas metano. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno di buona fattura con romane esterne in ferro antintrusione. Le porte interne sono in legno di buona fattura, di cui una anche con inserto centrale in vetro decorato. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato (alcune con motivi ad intarsio di buona fattura) e versano in buone condizioni di conservazione, come meglio desumibile dall'allegato fotografico.

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

**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** (prendendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'accone 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, comma primo, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla trascrizione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la trascrizione.

- 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.** nel 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. (precisando sempre la relativa documentazione di riferimento).

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel rogito di acquisto, con le **rendite catastali**, analiticamente indicando le eventuali **differmità** (spazio a foglio, p.lla e cubature).

- deve indicare le **variazioni** riguardanti ordinarmente i dati identificativi anagrafici: comune anagrafico, foglio, p.lla e cubature) che siano state eventualmente richieste dall'acquirente o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un **momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento precedente.

- 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 assegnati ad un'altra funzione di più cubatura), nel qual caso l'esperto riferirà il G.E. per le determinazioni sul privilegio;
- se a tali variazioni non corrisponda una **modifica nella consistenza materiale dell'immobile** (ad esempio, riallineamento delle mura).

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 (prelucata 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**, secondo 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**.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania come di seguito indicato:

- appartamento al piano quinto, riportato al **Foglio 52, p.lla 113, sub 364**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 83 mq, rendita € 309,87.

Il tutto risulta catastalmente intestato a:

- **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **OMISSIS Omissis**, nata a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dal sottoscritto, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Situazione l'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/1993**
  - o Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 113, sub 364**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 83 mq, rendita € 309,87.
    - Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.23/1992);
    - COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 01/06/2006:**
  - o **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni;
  - o **OMISSIS Omissis**, nata a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.
    - VOLTURA D'UFFICIO del 01/06/2006 Pubblico ufficiale TAFURI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 726 - TRASCRIZIONE N.21049/2006 Voltura n. 94055.1/2006 - Pratica n. NA0685285 in atti dal 13/11/2006;
    - Atto del 01/06/2006 Pubblico ufficiale TAFURI UGO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 726 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 21049.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 07/06/2006

\*\*\*\*\*

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto è emerso che i cespiti pignorati sono stati realizzati sulla **particella di terreno n.113 del foglio 52**, di cui si allega visura catastale storica. Di seguito si riporta la storia catastale di detta particella.

Situazione l'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
  - o Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 113**, qualità ente urbano, are 40.35.
    - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. NA0439373 in atti dal 03/08/2004 (n. 24884.1/2004);
    - CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.23/1992);
    - VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/1993 in atti dal 08/11/1993 (n. 5944.1/1993);
    - FRAZIONAMENTO del 08/11/1993 in atti dal 08/11/1993 (n. 5944.2/1993);
    - VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/11/1993 in atti dal 02/11/1993 T. M.3093/93 (n. 200.1/1993);
    - TIPO MAPPALE del 14/04/1992 in atti dal 30/09/1993 (n. 2207.1/1992);
    - FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1991 (n. 6936.F01/1984);
    - FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1991 (n. 1650.F01/1984);
    - Impianto meccanografico del 12/09/1973.

### Situazione degli intestatari:

#### - **Situazione degli intestati dal 15/12/1988:**

- o **EDILGAMMA S.R.L., CON SEDE IN NAPOLI 05252730634, Da verificare fino al 08/11/1993.**
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/11/1993 - T.M.3093/93 n. 200.1/1993 in atti dal 02/11/1993;
  - Atto del 15/12/1988 Pubblico ufficiale LUIGI MAURO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19210 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 43 registrato in data 02/01/1989 - n. 1896.1/1989 in atti dal 16/10/1992.

#### - **Situazione degli intestati dal 30/01/1984**

- o **Omissis, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis, Da verificare proprietario per 11110/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis, Da verificare proprietario per 83333/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il Omissis, Omissis, Da verificare proprietaria per 83333/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis Omissis, Da verificare proprietario per 11110/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nata a VILLARICCA (NA) il Omissis, Da verificare proprietaria per 16667/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis, Da verificare proprietaria per 5556/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis, Da verificare proprietario per 16667/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis, Da verificare proprietaria per 16667/100000 fino al 15/12/1988;**
- o **Omissis, nata a VILLARICCA (NA) il Omissis, Da verificare proprietaria per 16667/100000 fino al 15/12/1988.**
  - Atto del 30/01/1984 Pubblico ufficiale PRATTICO Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 81035 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 2864 registrato in data 20/02/1984 - n. 6936.1/1984 in atti dal 19/11/1991

#### - **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- o **Omissis, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il Omissis, Da verificare fino al 30/01/1984**
  - Impianto meccanografico del 12/09/1973

Come desumibile dalla mappa catastale, il bene pignorato risulta riportato nella parte contraddistinta dalla p.lla 659 nella mappa catastale, mentre nella visura catastale la particella di riferimento è la n. 113.

Dall'estratto della mappa catastale sottostante, si vede come una parte del complesso immobiliare sia riportato come particella 113 contraddistinto con il simbolo # che equivale a





Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.


	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2006*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Pigna	Loc. Casacelle	Via Pigna
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---		---
Foglio n°	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
P.lla n°	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>113</b>
Sub n°	<b>364</b>	<b>364</b>	<b>364</b>
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	---	4	4
Consistenza	---	5 vani	5 vani
Rendita catastale		Euro 309,87	Euro 309,87

\* ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 06.06.2006 al nn. 41248/21049)

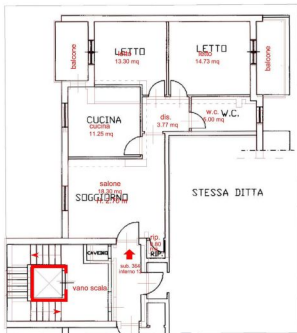
Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali e che entrambi corrispondono a quelli dei titoli di acquisto in capo agli esegutati.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi **dell'appartamento al piano quinto** rilevata nel corso del sopralluogo (tratto rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale (tratto nero), si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie in atti, salvo che per una diversa collocazione del tramezzo fra la cucina e la camera da letto.

ASTIE  
GIUDIZIARIE



PIANTA PIANO QUINTO  
SCALA "G" - INTERNO 13



Per regolarizzare tale difformità bisognerebbe predisporre un Docfa per diversa disposizione degli spazi interni. I costi relativi a tale pratica, comprensivi di spese tecniche e degli oneri catastali, possono essere approssimati a circa **€1.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE



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

L'esperto incaricato 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 sul **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **folio \_\_\_\_\_**, **p.llo \_\_\_\_\_** (ov. p.llo \_\_\_\_\_ o già rebuda \_\_\_\_\_), **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 abitato e a parere dell'esperto incaricato può (o non può) essere in consistenza ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato), risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene rivale 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 coniare i riferimenti della pubblicità immobiliare 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 descrittivo ed esaurientemente lunghe.

Si riporta nel seguito un **prospetto sintetico** dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al **piano quinto**, ubicato nel comune di Giugliano in Campania, traversa di via Pigna, fabbricato 4, scala G, interno 13, condominio "Parco Regina". L' appartamento, della superficie di circa 67 mq, è composto da salone, cucina, ripostiglio, n.2 camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno, oltre a due balconi di superficie complessiva pari a circa 10 mq, con un'altezza utile interna di 2,70 m; il lotto confina con altra ditta a nord, con altro appartamento interno 14 a ovest, con traversa di via Pigna ad est e con vano scala G condominiale a sud; è riportato nel C.F. del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.llo 113, sub 364**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 83 mq, rendita € 309,87. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni fra camera da letto e cucina; vi sono concessione edilizia n. 430/88 (ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85) con successiva variante rilasciata con concessione n. 117/91 cui lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, salvo che per una diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex DPR 380/01; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE** euro **86.000,00**

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

L'esperto stimato 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, azione di diritti reali, assegnazione a cura di conservatore, ecc.) atto ad atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione pur quando ad acquistare in via integrale altrui gli atti d'acquisto precedenti laddove non sussista l'opportunità (ad esempio laddove sia dubbio se determinati perenni del bene siano stati oggetto di trasformazioni, laddove sia opportuno verificare - specie al fine della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà, ecc.) presidiando in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ristituzione degli avvertimenti già riportati nella documentazione ipotecaria e sulla certificazione cartariale depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore pignorante.

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 pila o non diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali vis vis eseguiti, inserendoli a dati risultanti dagli atti di alienazione o in alternativa nei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consistere 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 pila di terreno incidono i dati fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con avvertenze della pila di riferimento).

Nella ricostruzione dei trasformazioni, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico né in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni cui quali è stato allegato 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 stimato esplicito dovrà ipotizzare anche nel nominativo del coniuge non debitore della data dell'atto di acquisto.

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

#### **Ipotesi particolari:**

##### **1) Atto anteriore all'instaurazione autonoma natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni sia la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di donazione di trascrizione, trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà acquisire autonoma istruzione presso i registri immobiliari sul nominativo del datore 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, azione di diritti reali, ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso fino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

Qualora l'ipotesi non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo debba anzitutto a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto dovrà escludere di tale istruzione nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà anzitutto in quest'ultimo l'istituzione nei registri del Catastro corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

##### **2) Termini 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 assegnazioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di espropriazione d'urgenza e/o di esproprio, presidiando - in difetto dell'adozione di formalità procedurali di esproprio - se sia intervenuta eventuale trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali esentazioni in atto).

##### **3) Beni già in possesso di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in possesso in possesso di istituzioni ecclesiastiche (istituti di diritto per il riconoscimento del loro nome secondo ecc.) l'esperto preciserà in l'istituzione nei registri del Catastro corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

##### **4) Situazioni di compromessi.**

L'esperto avrà sempre cura di rinvenire la attuale **situazione di compromessi** dei beni pignorati, anche con riferimento al datore causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (formazione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della natura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

##### **5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria

dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti. Si precisa che il primo atto di provenienza è un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

#### **I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 06.06.2006 al nn.41248/21049)**

Con atto per notaio Ugo Tafuri di Napoli, i coniugi **Omissis Omissis** (Napoli, omissis) e **Omissis Omissis** (Napoli, 09.12.1972), ciascuno per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, acquistano l'immobile pignorato dai sigg. **Omissis Omissis** (Napoli, omissis) e **Omissis Omissis** (Napoli, Omissis) per i diritti di a 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni.

In detto atto si riporta che *"I coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis ciascuno con riguardo ai diritti di propria spettanza pari ad ½ (un mezzo) ed in solido tra loro per l'intero vendono ai coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis che in buona fede in parti uguali tra loro acquistano la piena proprietà sul seguente immobile sito in Giugliano in Campania (Napoli) alla località Casacelle facente parte del complesso edilizio composto da sei corpi di fabbrica [...] e precisamente: - appartamento posto al quinto piano del fabbricato 4 della scala G, distinto dal numero interno 13, composto da tre vani ed accessori [...] riportato al catasto fabbricati al foglio 52, particella 113, sub 364, via Pigna, scala G, piano 5, interno 13, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 309.87 [...]. L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, diritti, comunioni e servitù, sia attive che passive, espressamente compresi i proporzionali diritti di condominio su tutte le parti comuni del fabbricato [...]"*

#### Situazione l'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
  - o Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 52, p.lla 113, qualità ente urbano, are 40.35.
    - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. NA0439373 in atti dal 03/08/2004 (n. 24584.1/2004);
    - CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC. 7901/96 (n. R/549.23/1992);
    - VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/1993 in atti dal 08/11/1993 (n. 5944.1/1993);
    - FRAZIONAMENTO del 08/11/1993 in atti dal 08/11/1993 (n. 5944.2/1993);
    - VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/11/1993 in atti dal 02/11/1993 T. M.3093/93 (n. 200.1/1993);
    - TIPO MAPPALE del 14/04/1992 in atti dal 30/09/1993 (n. 2207.1/1992);
    - FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1991 (n. 6936.F01/1984);
    - FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1991 (n. 1650.F01/1984);
    - Impianto meccanografico del 12/09/1973.

#### Situazione degli intestatori:

- Situazione degli intestati dal 15/12/1988:
  - o EDILGAMMA S.R.L., CON SEDE IN NAPOLI 05252730634. Da verificare fino al 08/11/1993.
    - VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/11/1993 - T.M.3093/93 n. 200.1/1993 in atti dal 02/11/1993.
    - Atto del 15/12/1988 Pubblico ufficiale LUGI MAURO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19210 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 43 registrato in data 02/01/1989 - n. 1896.1/1989 in atti dal 16/10/1992.

Come desumibile da quanto sopra riportato, si evidenzia che nella storia catastale del lotto manca il passaggio dell'intestazione ai coniugi sigg. Omissis Omissis (Napoli, omissis) e Omissis

Omissis (Napoli, Omissis), danti causa degli esecutati; infatti la visura catastale storica riporta direttamente l'intestazione della ditta Edilgamma s.r.l. che aveva venduto ai suddetti danti causa (rif. atto di cui al successivo punto II). Nella certificazione notarile sono invece riportati i giusti passaggi di proprietà.

**IL ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 12.01.1993 ai nn. 931/813)**

Con atto di compravendita per notaio Luigi Mauro del 21.12.1992, i sigg. **Omissis Omissis** (Napoli, omissis) e **Omissis Omissis** (Napoli, Omissis) per i diritti di a 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, acquistano il cespite staggito da **Edilgamma** s.r.l., con sede in Napoli.

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale degli esecutati, il sottoscritto ha reperito l'allegato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di celebrazione dello stesso (ovvero Napoli), da cui si desume che i suddetti debitori hanno contratto matrimonio in data 13.02.1995, scegliendo il regime di separazione dei beni; pertanto, all'atto dell'acquisto del bene (occorso nel 2006), essi erano effettivamente in regime di separazione dei beni, come dichiarato.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

ASTE  
GIUDIZIARIE



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

L'esperto deve prendere 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 (numero edilizio n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti/permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.)
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

All' riguardo, l'esperto deve prendere 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 richiama al riguardo anche, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo prendere autonomamente gli opportuni accertamenti di propria iniziativa (come richiesto alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo)

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

A questo riguardo ed a puro titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) autorizzativi/permessi acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni ricavabili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi ricavabili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) presenza di abdicazioni del bene (ad esempio contro storia della città).

In nessun caso l'esperto (stimatore) potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto recente del fabbricato (senza stato edilizio in data antecedente al 1.9.1967).

L'esperto avvertirà in l'immobile è anteriore al 1942, in caso contrario proceda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, laddove l'esperto constata – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il capite così ricostruito 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 autonomo verifica della legittimità urbanistica dello stato e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale constati l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di assicurare all'esperto copia del detto provvedimento ed anche della sola planimetria di progetto (ad esempio per smarrimento/inagibilità dell'archivio, richiesta 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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

- deve prendere alla **soprapponibilità della planimetria** dallo stato reale dei luoghi (fondamenta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto – nel caso di riscontrate differmità:
- deve produrre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inviando la data planimetria sia in formato ridotto sul tutto 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 differmità riscontrate ed i costi della medesima recando quanto di seguito prediletto.

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

accertata, 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.

altrimenti, verificherà l'eventuale avanzata 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. 29 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 2004);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (firmata, deliberazione, ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a norma dell'istituto (rispettando, anche in tal caso professionalmente, le eventuali differmità).

In ogni altro caso, verificherà – ai fini della domanda di sanatoria che l'edificatore/ista potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovano e 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** (ex 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 abitative 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 abitative ultimati 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 abitative ultimati 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 incanto nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporaneamente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori incantati), quale risultava 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 ed opere abitative, l'esperto deve indicare – previa acquisizione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi*

*Che l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, avvertendo 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***

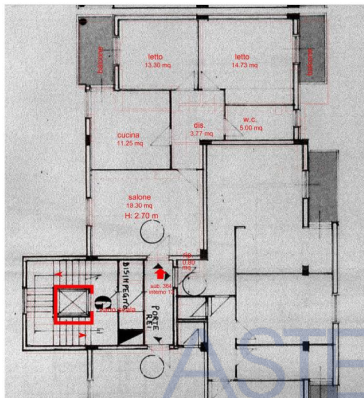
Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'intero complesso immobiliare entro cui ricade il cespite pignorato (Parco Regina) è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 430/88 (ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85) con successiva variante rilasciata con concessione n. 117/91, entrambe a favore della società "Edil Gamma" s.r.l.

Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare la sovrapposizione fra i grafici riportanti lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con i grafici di progetto allegati alla predetta concessione in variante (vedi grafici di sovrapposizione allegati e riportati nel seguito).

Dal confronto dei suddetti elaborati grafici emerge che gli stessi sono sostanzialmente conformi, ad eccezione della traslazione di due tramezzi nella zona cucina- camera da letto-disimpegno; per tale difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni ex DPR 380/01 avente un costo stimato complessivo di circa **euro 4.000,00**, comprensivo di spese e oneri.



**PIANTA PIANO QUINTO** SCALA 1:100  
SCALA "G" - INTERNO 13



Secondo le informazioni assunte presso l'UTC, l'area di sedime del fabbricato ricade in "zona di interesse generale F2 - parco urbano" secondo il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con delibera n.87 del 29 ottobre 1983 dal commissario ad acta, l'UTC ha inoltre comunicato che detto terreno di sedime non presenta vincoli ex artt. 32 e 33 della L. 47/85, nè censi, livelli o usi civici.

L'UTC non ha fornito certificati di agibilità/abitabilità del cespite pignorato, sebbene richiesti.

**QUESTIONE. 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 affitti: immediato, precontratto di assegnazione della casa coniugale, ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

*In ogni caso, qualora 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 e 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 provvederà alle determinazioni di cui sopra al valore locazione di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di prendere 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 cui sopra indicate.*

*In primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartamento al momento 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.)*

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario dott. Micheline Affinito, è emerso che l'appartamento pignorato, come già rappresentato, è attualmente occupato dalla sig. Omissis Omissis, nata a Napoli il Omissis, con il proprio nucleo familiare.

L'occupante ha esibito contratto di locazione stipulato fra il sig. Omissis (coniuge della suddetta sig. Omissis Omissis) e l'esecutato sig. Omissis Omissis il 24.04.2017, con decorrenza dal 05.05.2017 al 03.05.2021 con rinnovo tacito di ulteriori quattro anni.

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione di detto contratto: **L'AE ha riscontrato detta istanza (vedi allegato), certificando che "In riscontro all'acclusa richiesta si rappresenta l'assenza di contratti di locazione stipulati in capo ai soggetti di cui alla nota."**

Pertanto, il contratto non risulta mai registrato e l'occupazione può ritenersi *sine titulo*.

Pertanto, come richiesto, il sottoscritto ha proceduto a stimare l'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.

Al fine di stimare il valore di mercato della indennità in oggetto più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate**  
**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

**Codice zona:** C3

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	600	920	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite (che può considerarsi buono), nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 4,2 €/mq per mese; rappresentando che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata ricavata come di seguito specificato.

Piano di riferimento	Destinazione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguglio (rif. Norma UNI 10750:2005)	Superficie raggugliata (rif. Norma UNI 10750:2005) [mq]
Piano Quinto	Appartamento	67	1	67
Piano Quinto	Balconi	10	0,35	3,5
<b>Totale</b>				<b>70,5</b>

Pertanto, stante quanto detto, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 300,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, 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 (come, ad 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.). In tal caso, si ritiene che possa assumersi un valore di circa **240 euro mensili**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 20% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

# ASTE GIUDIZIARIE



**QUESTIONE n. 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

In particolare ad un titolo esemplificativo, l'esperto indicherà:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originario la presente procedura esecutiva – la **pendenza di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (facilmente le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura esecutiva, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi allo rinvio;
  - 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 (facilmente le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
  - acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della cura coniugale**;
  - acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
  - verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – la **pendenza di regolamento condominiale** e la **eventuale trascrizione dello stesso**;
  - acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sui beni pignorati eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- 2) **nel caso di terreni**, verificare se gli stessi siano stati **percolati dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente relativi ai sensi della L. 353/2000 e se gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sequenza separata 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 accerchiamento urbanistico e accessi di industria;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cura coniugale al coniuge;
- 4) Altri patti o limitazioni d'uso fac. oneri reali, obbligazioni proprii reali, servitù, usi, 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) Istrizioni potestative;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Differenziali urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in rapporto 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) Differenziali Catastrali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in rapporto 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **ISCRIZIONE del 06/06/2006 - Registro Particolare 14908 Registro Generale 41249**  
Pubblico ufficiale TAFURIUGO Repertorio 727/493 del 01/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e.

- ✓ **ISCRIZIONE del 02/09/2008 - Registro Particolare 9508 Registro Generale 46561**  
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 112575/71 del 25/08/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73  
MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

*In forza della suddetta iscrizione l'Agenzia delle Entrate ha spiegato intervento nella presente p.e. in data 03.12.2021*

- ✓ **TRASCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 33946 Registro Generale 45729**  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
Repertorio 6812 del 06/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Tale trascrizione ha dato origine alla presente p.e.*

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare visure ipocatastali sui dati catastali e non sono state rinvenute altre formalità pregiudizievoli.

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, il sottoscritto ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

#### **ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal sottoscritto (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

#### **ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti sia difformità catastali che urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione sono stati complessivamente stimati come di seguito indicato:

- difformità catastali - € **1000,00** (vedi quesito 3);
- difformità urbanistiche - € **4000,00** (vedi quesito 6).

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 33946 Registro Generale 45729**  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
Repertorio 6812 del 06/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE





**QUESITO n. 8 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve prendere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se si sia stato provveduto di dichiarazione o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

*L'esperto deve prendere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da oneri, livelli o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessiva in virtù di alcuni degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà l'adempimento – per il tramite di opportuni 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 **oggetto privato** (se, per ora finché, istituti religiosi privati quali monaci, conventi e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se ricorrono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per accettazione (ad es., laddove l'erigendo onofante o laicario, od un suo successore, abbia adito ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o concessione garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano passati almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto pubblico** l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se ricorrono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 e 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di assegnazione al assegnatario, 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'acquisto di atti di affrancazione del bene, l'esperto esprimerà le operazioni di stima e deperibilità note al G.E. corredato dalla relativa documentazione.*

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato **non è gravata da censo, livello o uso civico.**

ASTE  
GIUDIZIARIE



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

*L'importo deve fornire ogni informazione concernente*

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ex. 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 capitale pignorato.

Dalle informazioni assunte *in loco*, risulta costituito un condominio amministrato dal dott. Tito Perna che il sottoscritto ha provveduto a contattare per acquisire la documentazione necessaria a fornire risposta al presente quesito.

In particolare, detto amministratore ha comunicato (vedi allegati) che la quota condominiale ordinaria afferente al lotto pignorato è pari a € 312 annui (ovvero € 26 mensili) e che risultano regolarmente versate tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie fino al mese di marzo 2023.

L'amministratore ha dichiarato che non sono presenti contenziosi e ha fornito copia del regolamento condominiale (vedi allegato).

ASTE  
GIUDIZIARIE



#### QUESTIONE n. 12: procedere alle valutazioni 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 previste negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno ed all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alle **esplicite specificazioni dei dati utilizzati per le stime e delle fonti di acquisizione di tali dati** disponendo in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili rivendibili al medesimo oggetto di mercato del capite pagorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed avverti ad oggetto immobili rivendibili al medesimo oggetto di mercato del capite pagorato; dati dell'Observatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.)

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzia immobiliare, 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 (se indicazioni dei valori minimo e massimo nominativi 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 curatore 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 relativi ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

#### IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUY LIMITARSI A FARE RICORDO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALI ESPERIENZE ALLE DOCUMENTAZIONI ACQUISIBILI ECC"

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle asportazioni per ciascun immobile, con indicazioni della superficie numerica 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 vizi ed oneri giuridici non derivabili dalla perizia, nonché per eventuali spese amministrative svolte.

L'esperto **NON DEVE MAI** dettare il valore di mercato al costo delle capitalizzazioni delle asportazioni e successivamente proporzionando a carico della perizia (segnatamente: scrivendo esplicitamente trascrizioni di pagamento, trascrizioni di rapporti assicurativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni rese in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto preparerà al giudice dell'auzione un **prezzo base d'asta del capite** che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la **rendita al libero mercato e la rendita 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 (forzato in ogni caso sempre tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di soprapprezzo forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato.

In particolare, si attenga all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano consistere:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità formali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **gasanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle **funzionalit  del soggetto di mercato (risoluzioni/realizzazioni)**, sia dalle **caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile** (adempimento funz. obsolescenza/funcionari) ed obsolescenza sistema) che facciano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilit  che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attivit  creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attivit  degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva   costituita dall'affermazione delle **best practices** internazionali e, in particolare, degli **International Valuation Standards (IVS)** che si basano su metodologie incentrate sulla qualit  sostanziale del prodotto e sulla intellegibilit  a livello globale dei procedimenti di stima: **Market Comparison Approach** o metodo del confronto di mercato, **Income Capitalization Approach** o metodo finanziario e **Cost Approach** o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 169 - Rif. 1

Appartamento in traversa di via Pigna, Parco Regina - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala G piano 5 mt 13)

Indirizzo: Traversa di via Pigna, Parco Regina

Città: Giugliano in Campania

Provincia: Napoli

Regione: Campania

Superficie: 111 mq

Prezzo: 101.270 €

Tipologia: Appartamento

Stato: Nuovo

Descrizione: Appartamento in traversa di via Pigna, Parco Regina, Giugliano in Campania, Campania. Superficie 111 mq. Prezzo 101.270 €.

Caratteristiche: Nuovo, Appartamento

Indirizzo: Traversa di via Pigna, Parco Regina

Città: Giugliano in Campania

Provincia: Napoli

Regione: Campania

Superficie: 111 mq

Prezzo: 101.270 €

Tipologia: Appartamento

Stato: Nuovo

Descrizione: Appartamento in traversa di via Pigna, Parco Regina, Giugliano in Campania, Campania. Superficie 111 mq. Prezzo 101.270 €.

Caratteristiche: Nuovo, Appartamento



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



STIMA IMMOBILE ID 169 - Rif. 1

Appartamento in traversa di via Pigna, Parco Regina - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala G piano I int. 13)

Prezzo: 1.000.000 €

Superficie: 115 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Via Pigna, 115 - 80138 Giugliano in Campania (NA)

Calcolo della Superficie Commerciale

Superficie al 100%: 115 m<sup>2</sup>

Superficie al 10%: 11,5 m<sup>2</sup>

Superficie al 20%: 23 m<sup>2</sup>

Superficie al 30%: 34,5 m<sup>2</sup>

Superficie al 40%: 46 m<sup>2</sup>

Superficie al 50%: 57,5 m<sup>2</sup>

Superficie al 60%: 69 m<sup>2</sup>

Superficie al 70%: 80,5 m<sup>2</sup>

Superficie al 80%: 92 m<sup>2</sup>

Superficie al 90%: 103,5 m<sup>2</sup>

Superficie al 100%: 115 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale calcolata secondo l'art. 1074 (2003) del D.Lgs. n. 231/2002: 75,50 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale nella mia stima: 71,00 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale nella stima di mercato: 71,00 m<sup>2</sup>



ASPETTARE

Publicazione  
 o riproduzione







Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testé presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito, ma soprattutto alle ricerche effettuate dal sottoscritto relativamente al mercato immobiliare della zona mediante indagini telematiche e in sito presso agenzie immobiliari locali.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate**  
**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

**Codice zona:** C3

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	600	920	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente 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 segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.300,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 101.276,00, approssimabili a:

**€ 101.000,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed irregolarità urbanistiche aventi un costo complessivo di regolarizzazione pari a circa **5.000 euro**. Non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 86.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
101.000,00 €	5.000,00 €	96.000,00 €	9.600,00 €	86.400,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 86.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE



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

*Nel caso di pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota.*

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in rivalutata dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (fattivamente cioè la materiale separazione di una porzione di valore scaglionato pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulta ammontando dividibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

**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 rispetto al presente quesito, l'esperto stimatore deve accertato indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilanciato dal competente ufficio anagrafe.*

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

*In particolare, in caso di assenza 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 prevalso.*

*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 di acquisto del capite.*

*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 e accoglimento 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 verificare il passaggio in giudicato.*

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

Il sottoscritto ha richiesto, come disposto da codesto GE, il certificato di residenza storica degli esecutati (vedi allegato), da cui si desume che gli stessi risultano entrambi residenti presso il cespite pignorato dal 2008, sebbene, come riportato nel corpo della presente relazione, all'atto del sopralluogo siano stati rinvenuti altri occupanti ovvero la sig. Omissis Omissis con il proprio nucleo familiare.

Il sottoscritto ha reperito anche il certificato di residenza storica della suddetta occupante, da cui si desume che la stessa risiede presso il lotto pignorato dal 04.09.2017 a tutt'oggi.

In merito al regime patrimoniale degli esecutati, il sottoscritto ha reperito l'allegato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di celebrazione dello stesso (ovvero Napoli), da cui si desume che i suddetti debitori hanno contratto matrimonio in data 13.02.1995, scegliendo il regime di separazione dei beni; pertanto, all'atto dell'acquisto del bene (occorso nel 2006), essi erano effettivamente in regime di separazione dei beni, come dichiarato.

### 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°12 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE



#### 4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano quinto ubicato in una traversa di via Pigna, nel complesso immobiliare denominato "Parco Regina", fabbricato 4, scala G, interno 13, nel territorio del comune di Giugliano in Campania.

L'appartamento, della superficie di circa 67 mq, è composto da salone, cucina, ripostiglio, n.2 camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno, oltre a due balconi di superficie complessiva pari a circa 10mq.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania come di seguito indicato:

- appartamento al piano quinto, riportato al **Foglio 52, p.lla 113, sub 364**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 83 mq, rendita € 309,87.

Il tutto risulta catastalmente intestato a:

- **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **OMISSIS Omissis**, nata a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi dell'appartamento al piano quinto rilevata nel corso del sopralluogo (tratto rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale (tratto nero), si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie in atti, salvo che per una diversa collocazione del tramezzo fra la cucina e la camera da letto.

Per regolarizzare tale difformità bisognerebbe predisporre un Docfa per diversa disposizione degli spazi interni. I costi relativi a tale pratica, comprensivi di spese tecniche e degli oneri catastali, possono essere approssimati a **circa €1.000,00**.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'intero complesso immobiliare entro cui ricade il cespite pignorato (Parco Regina) è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 430/89 (ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85) con successiva variante rilasciata con concessione n. 117/91, entrambe a favore della società "Edil Gamma" s.r.l.

Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare la sovrapposizione fra i grafici riportanti lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con i grafici di progetto allegati alla predetta concessione in variante (vedi grafici di sovrapposizione allegati e riportati nel seguito).

Dal confronto dei suddetti elaborati grafici emerge che gli stessi sono sostanzialmente conformi, ad eccezione della traslazione di due tramezzi nella zona cucina- camera da letto- disimpegno; per tale difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni ex DPR 380/01 avente un costo stimato complessivo di circa **euro 4.000,00**, comprensivo di spese e oneri.

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario dott. Michelina Affinito, è emerso che l'appartamento pignorato, come già rappresentato, è attualmente occupato dalla sig. Omissis Omissis, nata a Napoli il Omissis, con il proprio nucleo familiare.

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione del contratto esibito dall'occupante; l'AE ha riscontrato detta istanza (vedi allegato), certificando che *"In riscontro all'acclusa richiesta si rappresenta l'assenza di contratti di locazione stipulati in capo ai soggetti di cui alla nota."*

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati.

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **appartamento al piano quinto**, ubicato nel comune di Giugliano in Campania, traversa di via Pigna, fabbricato 4, scala G, interno 13, condominio "Parco Regina". L' appartamento, della superficie di circa 67 mq. è composto da salone, cucina, ripostiglio, n.2 camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno, oltre a due balconi di superficie complessiva pari a circa 10mq, con un'altezza utile interna di 2,70 m; il lotto confina con altra ditta a nord, con altro appartamento interno 14 a ovest, con traversa di via Pigna ad est e con vano scala G condominiale a sud; è riportato nel **C.F.** del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 113, sub 364**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 83 mq, rendita € 309,87. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spai interni fra camera da letto e cucina; vi sono concessione edilizia n. 430/89 (ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85) con successiva variante rilasciata con concessione n. 117/91 cui lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, salvo che per una diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex DPR 380/01; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 86.000,00**

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

*Att. n°1*: verbale di sopralluogo;

*Att. n°2*: rilievo fotografico;

*Att. n°3*: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

*Att. n°4*: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

*Att. n°5*: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Giugliano in Campania;

*Att. n°6*: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

*Att. n°7*: copia dell'atto di provenienza del bene;

*Att. n°8*: documentazione stato civile;

*Att. n°8 bis*: documentazione occupazione e condominiale;

*Att. n°9*: riepilogo spese sostenute;

*Att. n°10*: richiesta liquidazione;

*Att. n°11*: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore



*Baldassarre Agostino*

ASTE  
GIUDIZIARIE

