TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scala Angela,

nell'Esecuzione Immobiliare 130/2018 del R.G.E.

G. E. Dott. Alessandro Auletta

Promossa da

*****Omissis*****
*Codice fiscale: **Omissis***
Piazza Salimbeni n.3 - 53100 Siena (SI)

Contro

*****Omissis*****
*Codice fiscale: **OMISSIS***
Via Francesco Redi SNC, Giugliano in Campania (NA)
Nato a Napoli (NA) il 18/12/1978

Prossima Udienza: ***02/04/2019***

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA 1
SOMMARIO 2
PREMESSA 3
QUESITO n. 1 4
QUESITO n. 2 7
QUESITO n. 3 13
QUESITO n. 4 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
QUESITO n. 5 15
QUESITO n. 6 18
QUESITO n. 7 22
QUESITO n. 8 22
QUESITO n. 9 23
QUESITO n. 10 23
QUESITO n. 11 24
QUESITO n. 12 24
QUESITO n. 13 36
QUESITO n. 14 36
ELENCO ALLEGATI 38

PREMESSA

Con udienza del 09/01/2019, la sottoscritta Arch. Scala Angela, con studio in Via Giuseppe Ribera, 5 - 80128 - Napoli, email: studio@studioangelascala.com – PEC: angela.scala@archiworldpec.it, Tel. 081 57 98 360, Fax 081 57 98 360, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito davanti al G.E. Dott. Alessandro Auletta presso il Tribunale di Napoli Nord.

L'esperto stimatore veniva a conoscenza dei quesiti appresso riportati, ai quali fa seguito la relativa risposta.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio dell'esperto stimatore, con l'esame dei documenti contenuti nel fascicolo onde poter verificare la completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c., depositata in data 21/01/2019.

Il giorno 08/02/2019, così come regolarmente comunicato alle parti, ci si recava presso l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Francesco Redi snc, ed ivi incontrava il debitore esecutato Sig. **Omissis**, riconosciuto a mezzo C.ID, il quale dichiarava di risiedere nell'immobile con il proprio nucleo familiare, quindi si procedeva ad effettuare il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile da stimare.

(Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso)

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo(depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo(depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale(nel senso,cioè,che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso,cioè,che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica),ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 27/02/2018 ai nn. 8960/6972, in favore del creditore Monte dei paschi di Siena Spa con sede in Siena, P.IVA. **Omissis**, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord ha sottoposto ad esecuzione forzata il seguente immobile:

1. <u>Immobile di piena ed esclusiva proprietà del Sig. **Omissis**:</u> *"sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Francesco Redi e di seguito descritto: Abitazione di tipo civile al piano 2° e riportata al NCEU del detto comune al Foglio 63, p.lla 1402, sub 7, Cat. A/2, n.vani 7, per la quota di piena proprietà pari all'intero.".*

Dati identificativi catastali in atti dell'Agenzia del Territorio – Sezione Catasto:
Dal 06/02/2018 (data dell'atto di pignoramento) ad oggi: Giugliano in Campania (NA), Foglio 63 p.lla 1402, sub. 7.
Si precisa che non emergono difformità formali tra i dati indicati nell'Atto di Pignoramento e quelli agli Atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.
(Cfr. Allegato 2 – Visura storica catastale)

Vista satellitare con sovrapposizione estratto mappa

Al fine dell'esatta individuazione dei beni, si è effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale e si è osservato la corrispondenza.
(Cfr. Allegato 5 – Vista satellitare con sovrapposizione estratto mappa)

L'esperto ha individuato, per la vendita, la formazione di un **UNICO LOTTO** relativo all'immobile identificato al NCEU di Giugliano in Campania con Foglio 63, p.lla 1402, sub 7 e così di seguito specificato:

- piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Francesco Redi snc, composto da un appartamento, distinto al numero interno 6, posto al secondo piano, di 4 vani ed accessori individuato al NCEU al fg. 63, p.lla 1402, sub. 7.

L'appartamento nel suo complesso confina ad Ovest con altrui proprietà p.lla 1409 del fg.63, a Sud con il viale comune, ad Est con il vano scale e con l'appartamento sub.6 e a Nord con Via Francesco Redi.

(Cfr. Allegato 2 – Visura storica catastale; Allegato 4 – Estratto di mappa; Allegato 5 – Vista satellitare con sovrapposizione estratto mappa; Allegato 6 – Grafico di rilievo).

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare –in caso di assenza –i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi(laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione,ad esempio,a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira,infatti,a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno,altresì,inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'immobile, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Francesco Redi s.n.c..

L'impianto urbano della zona, densamente edificato, è connotato per lo più da insediamenti di tipo residenziale e risulta dotato dei principali servizi primari.

L'immobile è così di seguito costituito:

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato in cemento armato di 4 piani fuori terra, oltre seminterrato.

Foto esterne

Foto interne

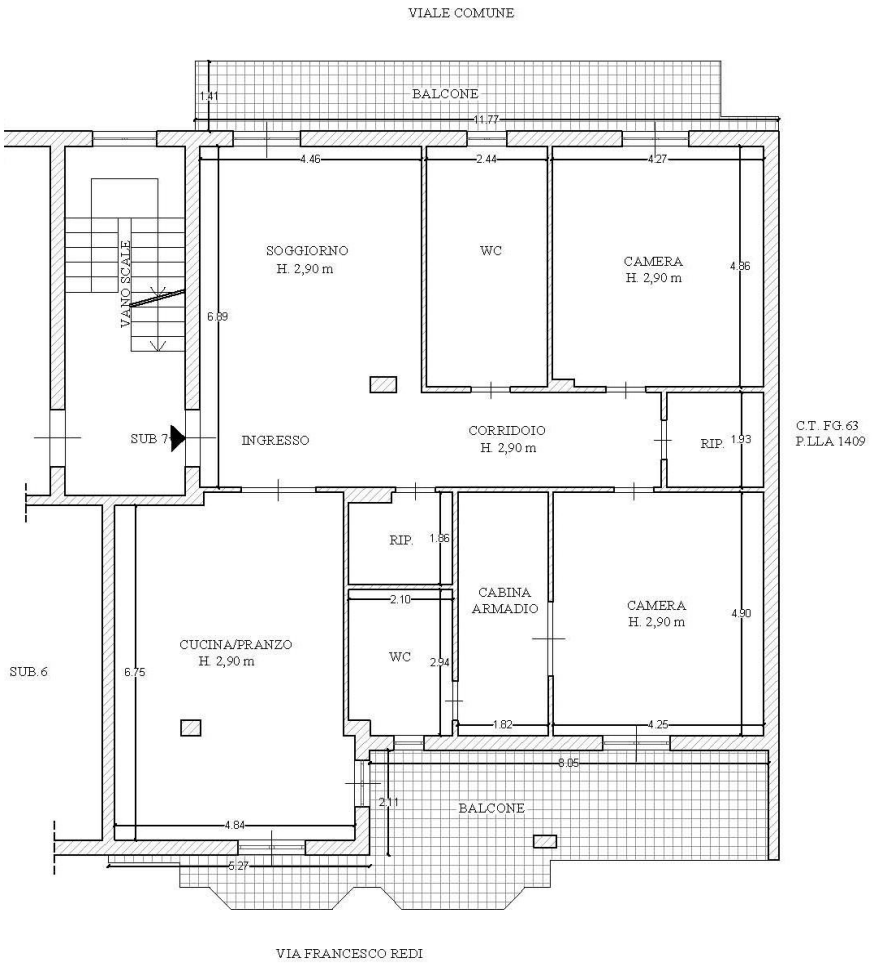


Grafico di rilievo

All'immobile, posto al piano secondo e distinto col numero interno 6, si accede tramite la porta a sinistra per chi giunge dalla scala condominiale, che prende accesso da Via Francesco Redi.

L'appartamento è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio, doppio ripostiglio, due camere da letto, una con cabina armadio e doppio servizio igienico, oltre due balconi. L'immobile di h. interna di 2,90 m, ha esposizione a nord su Via Francesco Redi e a sud sul viale comune. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, porte interne in legno, infissi esterni

in legno e persiane napoletane in ferro. I bagni e l'angolo cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica, la pavimentazione è in cotto nella zona cucina soggiorno, in parquet nella zona notte e con piastrelle in ceramica nei servizi igienici. Non vi è posto auto assegnato, ne' area condominiale dove poter parcheggiare. Lo stato di conservazione in cui versa l'immobile è buono, le rifiniture sono normali. Esternamente il fabbricato è manutenuto in maniera sufficiente.

(Cfr. Allegato 5 – Vista satellitare con sovrapposizione estratto mappa; Allegato 6 – Grafico di rilievo; Allegato 7 - Documentazione fotografica)

Di seguito si riportano le schede di sintesi riportanti le risultanze del sopralluogo relative a:

- determinazione della superficie commerciale;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle caratteristiche qualitative e quantitative.

La consistenza, sulla cui determinazione sono successivamente eseguite le valutazioni, è di seguito riassunta ed è espressa in termini di superficie interna lorda[1].

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIL)			
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna lorda (SIL), comporta una **Superficie Commerciale di mq 164,** secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Abitazione	154	1	154
Balconi	40	0,25	10
		TOTALE Superficie commerciale	**164**

Si determina inoltre anche la superficie esterna lorda SEL[2] dell'immobile, come di seguito riportata.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)			
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie esterna lorda (SEL), comporta una **Superficie Commerciale di mq 177**, secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Abitazione	167	1	167
Balconi	40	0,25	10
		TOTALE Superficie commerciale	**177**

(Cfr. Allegato 6 – Grafico di rilievo)

DATO IMMOBILIARE		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
ANNO DI COSTRUZIONE	**NUMERO DI SERVIZI**	**VETUSTA' DEI SERVIZI**
1980	**2**	**10**
√ **Impianto elettrico**	**vetustà:10**	
√ **Impianto idraulico**	**vetustà:10**	
√ **Impianto termico autonomo**	**vetustà: 10**	
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI ESTERNI		

[1]Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

[2] Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

DATO IMMOBILIARE		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	**Sufficiente**	**l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria**
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI INTERNI		
5	**Buono**	**l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria**
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

DATO IMMOBILIARE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
INQUINAMENTO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
PROSPICIENZA		
2	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
1	**Normale**	**l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze**
0	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ESPOSIZIONE		
5	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
4	**Discreta**	**l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento**
3	Normale	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano
2	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
1	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione
LUMINOSITÀ		
4	buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
3	discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
2	**normale**	**l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento**
1	scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti
QUALITÀ DELLE RIFINITURE		
5	Lusso	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari
4	ottima	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati
3	buona	la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
2	**normale**	**la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario**
1	scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
FUNZIONALITÀ		
1	**presente**	**l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce**
0	assente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni(riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; 2. se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare, altresì, le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo ladetta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Catasto fabbricati (NCEU) di Giugliano in Campania (NA)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	1402	7	-	A/2	5	7	186 mq 177 mq	506,13 €	2°, int.6

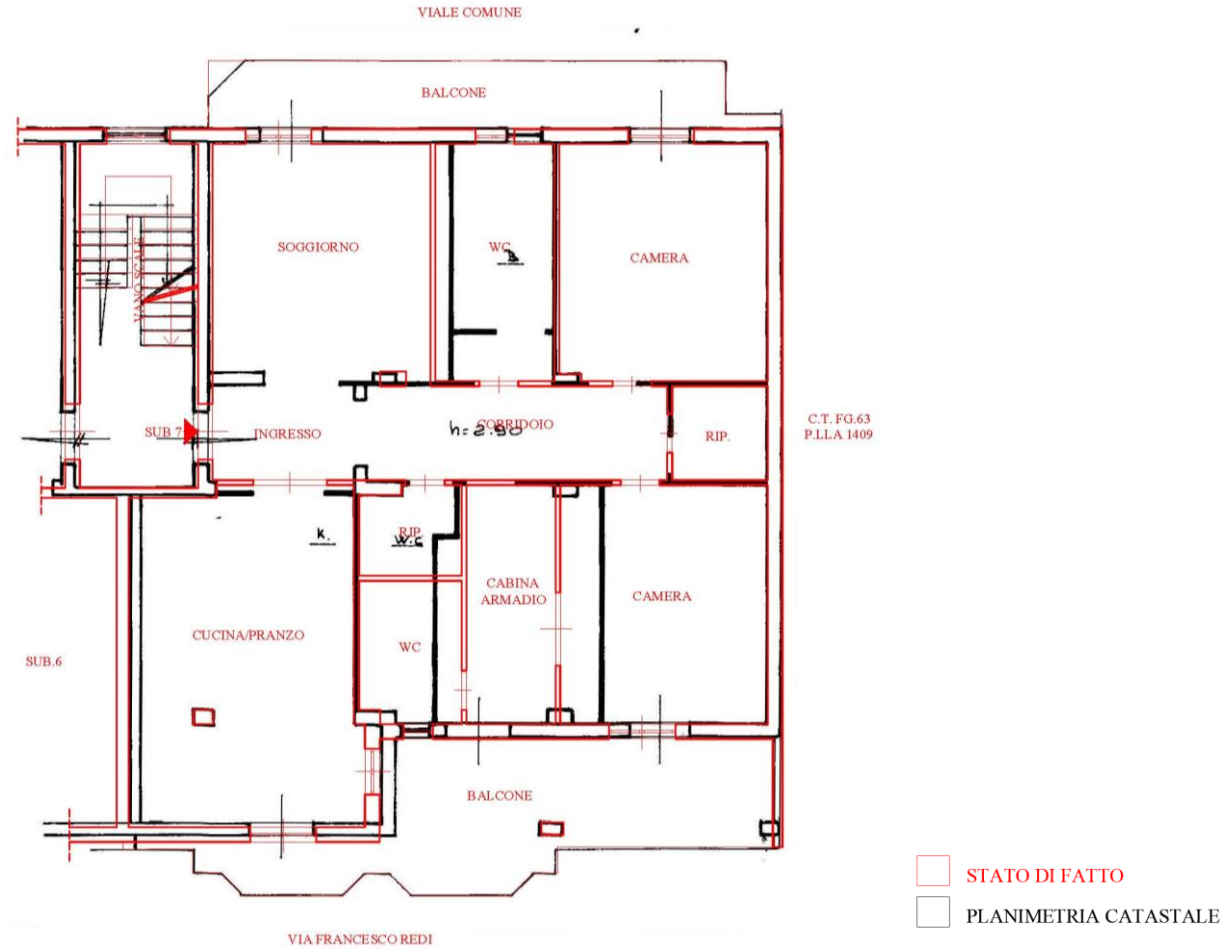
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/2006** ad oggi	**Omissis**	Catasto **Fabbricati** Foglio 63, p.lla 1402, sub.7
Dal **18/06/2001** al **30/06/2006**	**Omissis**	Catasto **Fabbricati** Foglio 63, p.lla 1402, sub.7
Dal **30/06/1987** al **18/06/2001**	**Omissis**	Catasto **Fabbricati** Foglio 63, p.lla 1402, sub.7 Impianto meccanografico del 30/06/1987

(Cfr. Allegato 2 – Visura storica catastale)

Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni delle aperture delle porte finestre in facciata nord. Inoltre, durante il sopralluogo effettuato si è rilevato che attualmente l'indirizzo dell'immobile pignorato, corrispondente a Via Francesco Redi differisce da quello riportato nella documentazione catastale, corrispondente a Via Marchesella.

Si dovrà, dunque, procedere alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche e variazione della toponomastica, relativa alla corretta identificazione dell'indirizzo, con procedura Doc.Fa, per un costo pari a circa € 500,00 (oltre IVA e contributi per legge).

(Cfr. Allegato 2 – Visura storica catastale; Allegato 3 – Planimetria Catastale; Allegato 8 – Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale)



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Francesco Redi, posto al piano secondo, distinto con il numero interno 6; l'abitazione è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio, doppio ripostiglio, due camere da letto, una con cabina armadio e doppio servizio igienico, oltre due balconi; l'appartamento nel suo complesso confina ad Ovest con altrui proprietà p.lla 1409 del fg.63, a Sud con il viale comune, ad Est con il vano scale e con il sub.6 e a Nord con Via Francesco Redi; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63, p.lla 1402, sub. 7; lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche; vi è Concessione Edilizia in sanatoria nr. 6607/3/SAN/8 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) il 31/01/2004; rispetto al titolo edilizio rilasciato si riscontrano difformità relative a diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni della posizione delle porte finestra sul prospetto nord, l'esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica la presentazione di Accertamento di conformità al Settore Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), oltre che la presentazione di Doc.Fa. per la variazione planimetrica catastale; ricade in zona "B2 – zona completamento di primo grado" del Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del Commissario ad Acta n.87 del 29/10/1983 e n.120 del 06/07/1984 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985.

PREZZO BASE € 198.000,00

QUESITO N. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.
A questo riguardo, l'esperto:
- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.
In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) Situazioni di comproprietà.
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

L'immobile descritto in oggetto è attualmente di proprietà del Sig.**Omissis**, in virtù dei seguenti titoli:

- con <u>atto di compravendita</u> a rogito del Notaio Carlo Tafuri del 30/06/2006 rep.297145, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 03/07/2006 ai nn. 50125/25208, il Sig. **Omissis** acquista dalla Sig.ra **Omissis** l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- con <u>atto di compravendita</u> a rogito del Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 18/06/2001 rep.4528, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 04/07/2001 ai nn. 25158/18630, la Sig.ra **Omissis** acquista dai Sig.ri **Omissis**l'immobile oggetto della

presente esecuzione immobiliare;

- con successione apertasi in morte della Sig.ra **Omissis** del 31/01/1987, i signori Sig.ri **Omissis**erano divenuti proprietari dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, con relativa denuncia di successione 5051/4324 del 15/06/2001 trascritta il 07/04/2006 ai nn. 23861/12614 e successiva accettazione tacita di eredità eseguita il 20/07/2017 ai nn. 33076/25923. Nel quadro D della detta accettazione tacita di eredità si legge: *con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della signora **Omissis**, nata il 08/05/1938 e deceduta in data 31/01/1987 da parte del coniuge signor **Omissis**e dei figli signori **Omissis**, nascente da atto di compravendita rogato dal notaio Pasquale Cante da Sant'antimo in data 18/06/2001 rep.n.4528, trascritto in data 04/07/2001 ai nn.25159/18631, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 04/07/2001 ai nn.25159/18631, cui abbiasi pieno riferimento. l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito*;
- con <u>atto di compravendita</u> a rogito del Notaio Nicola Salamone di Cicciano del 02/02/1976 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 20/02/1976 ai nn. 3772/3250, la Sig.ra **Omissis**, in regime di comunione legale dei beni con **Omissis**, acquista dalla Sig.ra **Omissis**il terreno sulla quale insiste il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

A carico del Sig. **Omissis** e loro danti causa, nel periodo ispezionato dal 1973 al 26/02/2019, relativamente all'immobile oggetto della presente E.I, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili del 06/02/2018, rep. 1238, notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di Napoli Nord, e trascritto all'ufficio provinciale di Napoli 2 in data 27/02/2018 ai nn. 8960/6972 a favore di **Omissis**, con sede in Siena (SI), contro **Omissis**, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto di mutuo del 30/06/2006 a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli, rep.297146, iscritta il 03/07/2006 ai nn.50126/18618, per complessivi 430.000,00 €, a garanzia di mutuo di 215.000,00 €, in favore di **Omissis**, con sede in Siena (SI), contro **Omissis**, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

(Cfr. Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie-trascrizioni-iscrizioni;Allegato 9 – Atto di compravendita Carlo Tafuri 30.06.2006 rep.297145; Allegato 10 – Atto di compravendita Pasquale Cante 18.06.2001 rep.4528)

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo(licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.
Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.
Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.
In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Gli immobili ricadono secondo la Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) del Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano in Campania (NA), adottato con delibera del Commissario ad Acta n.87 del 29/10/1983 e n.120 del 06/07/1984 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985, in zona "B2 – zona completamento di primo grado". In tale zona sono consentiti, sugli edifici esistenti,interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, compresi la sopraelevazione e la demolizione con ricostruzione.

L'area nella quale è sito il lotto in oggetto non è sottoposta ad alcun regime vincolistico.

(Cfr. Allegato 12 - Zonizzazione PRG)

Dalla documentazione recuperata si evince che l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, è antecedente al 01/10/1983 ed è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

La consultazione della documentazione urbanistica presente negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania ha evidenziato che l'immobile è stato successivamente condonato con il rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.6607/3/SAN/86, rilasciata alla Sig.ra **Omissis** dal Comune di Giugliano in Campania in data 31/01/2004, per la realizzazione di un "*appartamento al piano secondo int.6 del fabbricato sito in Giugliano alla Via F.Redi, mappale n.1402 sub.7 del fg.63*".

La suddetta concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata a fronte della presentazione della seguente istanza di condono edilizio:

- Istanza di Condono Edilizio ex Legge 47/85 – prot. gen. 19340 del 30/05/1986, presentata dal Sig. **Omissis**per la sanatoria del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto.

Dalle indagini effettuate non risulta rilasciato Certificato di Agibilità e non è presente alcun procedimento in corso inerente allo stesso.

(Cfr. Allegato 13 – Concessione Edilizia in sanatoria n.6607.3.SAN.86 del 2004)

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato dalla CE in sanatoria n. 6607/3/SAN/86, rilasciata in data 31/01/2004, l'esperto ha rilevato le seguenti irregolarità:

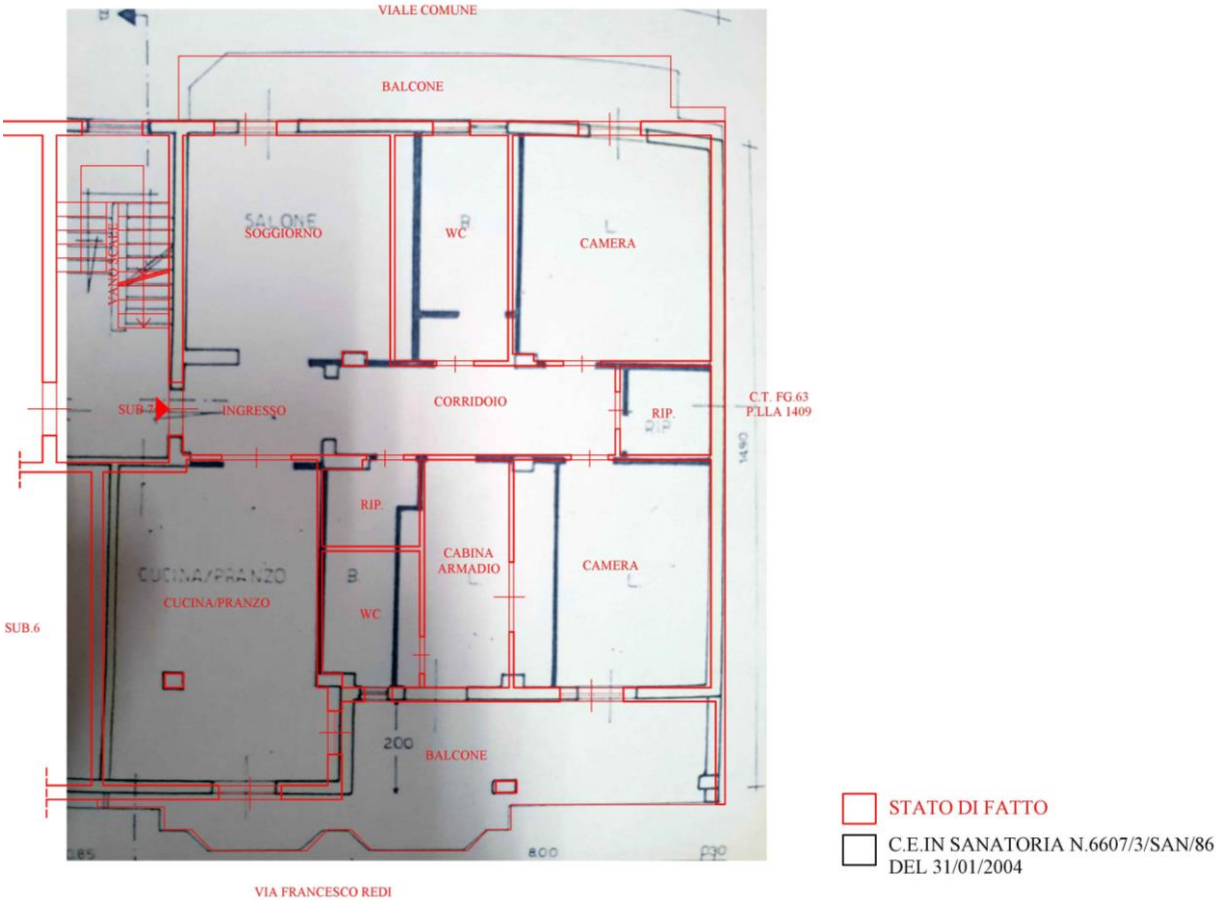
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione prospettica della facciata posta a Nord per diversa partitura delle finestre e portefinestre.

Si ritiene che gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni e la difformità prospettica delle facciate possano essere regolarizzati urbanisticamente.

L'Esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, la presentazione di un' accertamento di conformità al Settore Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, per un costo di circa **€ 800,00 per Sanzione pecuniaria e Diritti di Segreteria e di istruttoria da versare al Comune di Giugliano in Campania** e di circa **€ 1.500,00** (oltre IVA e contributi per legge) per la **parcella di un tecnico abilitato** alla presentazione di tali pratiche..

Infine, si prevede, per la regolarizzazione catastale, una variazione planimetrica con Doc.Fa. pari ad un costo di circa **€ 500,00** (oltre IVA e contributi per legge).

Tutto quanto previsto per un **totale di circa € 3.800,00** (oltre IVA e contributi per legge).



Sovrapposizione stato di fatto con C.E. in sanatoria n.6607.3.SAN.86

(Cfr. Allegato 14 – Sovrapposizione stato di fatto con C.E. in sanatoria n.6607.3.SAN.86)

Dalle indagini effettuate presso gli archivi del settore Politiche del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania, per l'immobile oggetto della presente E.I, non risultano ordinanze di demolizioni o acquisizioni, né risultano ulteriori istanze di sanatoria presentate, rilasciate e/o in corso di definizione.

Dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di DIA, SCIA e CILA, non vi è alcun riscontro documentale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il costo per il certificato energetico dell'immobile (APE) è pari a circa € 200,00.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile, così come dichiarato in sede di sopralluogo, risulta occupato dall'esecutato Sig.**Omissis**, con il proprio nucleo familiare.

(Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso; Allegato 16 – Certificato Stato di famiglia)

Dal certificato di residenza storico si evince che il Sig. Sig.**Omissis** risiedono presso l'immobile in oggetto dal 31/08/2007.

(Allegato 15– Certificato storico di residenza)

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali;
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
Iscrizioni ipotecarie;
Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Sull'immobile, oggetto della presente procedura espropriativa, non gravano vincoli ed oneri giuridici di alcun genere. Per lo stesso non sussistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e non sussistono atti impositivi di servitù.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

Ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 05/03/1928, nel territorio di pertinenza del Comune di Giugliano in Campania (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

(Cfr. Allegato 18 – Certificato Usi Civici)

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

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

L'immobile oggetto della presente E.I., fa parte di un complesso edilizio per il quale non è stato costituito un Condominio.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.
A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.
IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).
Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

L'immobile in oggetto, come evidenziato nei precedenti paragrafi, si inserisce nella zona nord-ovest della provincia Napoli, nella macroarea provinciale di Giuglianese.

Il settore residenziale, che comprende unità immobiliari come quelle oggetto di stima, ha registrato, a livello nazionale, un rialzo del mercato delle abitazioni. Nel III trimestre del 2018 si registra ancora un rialzo degli scambi di abitazioni. Tra luglio e settembre dello scorso anno si sono realizzate, in termini di NTN, 130.609 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 6,7%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre (era stato +5,6%).

La crescita, alla scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori dove il tasso tendenziale è pari a +7,4%, contro il +5,5% dei capoluoghi di provincia (Tabella 1); solo al Centro sono i capoluoghi a crescere di più (+6,4% dei capoluoghi contro +2,1% dei non capoluoghi).[3]

[3]Pubblicazioni OMI - mercato immobiliare residenziale - Statistiche III trimestre 2018 - data di pubblicazione: 7 dicembre 2018 - periodo di riferimento: III trimestre 2018.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN III 2017	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Capoluoghi	13.275	16.380	14.089	17.050	13.551	4,4%	2,1%
Non capoluoghi	28.390	36.983	29.249	36.440	30.071	6,3%	5,9%
Nord Ovest	**41.665**	**53.363**	**43.339**	**53.490**	**43.623**	**5,7%**	**4,7%**
Capoluoghi	7.435	9.414	7.678	9.823	8.277	10,4%	11,3%
Non capoluoghi	16.100	20.448	16.303	20.704	18.264	8,9%	13,4%
Nord Est	**23.535**	**29.862**	**23.982**	**30.527**	**26.541**	**9,3%**	**12,8%**
Capoluoghi	11.829	14.224	12.232	14.867	12.582	1,5%	6,4%
Non capoluoghi	13.521	16.461	13.828	16.580	14.589	5,5%	7,9%
Centro	**25.350**	**30.685**	**26.060**	**31.448**	**27.171**	**3,5%**	**7,2%**
Capoluoghi	5.213	6.791	5.924	6.913	5.545	6,3%	6,4%
Non capoluoghi	15.750	19.099	16.241	18.460	16.088	1,8%	2,1%
Sud	**20.963**	**25.890**	**22.165**	**25.373**	**21.634**	**3,0%**	**3,2%**
Capoluoghi	3.804	4.301	4.180	4.634	3.873	7,4%	1,8%
Non capoluoghi	7.057	8.506	7.551	8.222	7.767	7,0%	10,1%
Isole	**10.860**	**12.808**	**11.731**	**12.855**	**11.640**	**7,1%**	**7,2%**
Capoluoghi	41.555	51.110	44.105	53.288	43.829	5,1%	5,5%
Non capoluoghi	80.818	101.497	83.172	100.406	86.780	5,9%	7,4%
Italia	**122.373**	**152.608**	**127.277**	**153.693**	**130.609**	**5,6%**	**6,7%**

Limitando l'analisi alle otto principali città italiane per popolazione, si conferma la tendenza già osservata nella disaggregazione capoluoghi/comuni minori, con tassi medi inversamente proporzionali alle dimensioni dei comuni interessati. Il tasso medio, +3,9%, pur in crescita rispetto al trimestre precedente (era +2,5%), risulta inferiore sia di quello nazionale (+6,7%) sia di quello dei capoluoghi di Provincia (+5,5%).

Mantiene il trend crescente anche la città di Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 3,6%, mostrando lieve rialzo rispetto al trimestre precedente(+2,7%).

Tabella 5: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Roma	6.913	8.404	7.077	8.535	7.151	-0,8%	3,4%
Milano	5.403	6.461	5.496	6.674	5.274	4,4%	-2,4%
Torino	2.758	3.611	3.095	3.738	2.882	4,0%	4,5%
Napoli	1.497	1.916	1.855	2.138	1.551	2,7%	3,6%
Genova	1.453	1.861	1.634	1.928	1.557	4,7%	7,2%
Palermo	1.156	1.230	1.328	1.481	1.253	4,4%	8,5%
Bologna	1.144	1.395	1.232	1.564	1.415	2,8%	23,7%
Firenze	1.149	1.381	1.224	1.462	1.232	4,7%	7,2%
Totale	**21.472**	**26.258**	**22.939**	**27.520**	**22.315**	**2,5%**	**3,9%**

Nella macroarea "Giuglianese", che ricomprende il territorio provinciale ove si inserisce l'immobile in esame, si sono registrate nel 2017 circa 1.648 transazioni con una variazione percentuale pari al 15,9%. La quotazione media è pari a 1.181 €/mq e la relativa variazione rispetto al 2016 dello -1,54%.[4]

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Acerra-Pomigliano	1.603	8,5%	8,8%	1,25%	0,09
Flegrea	1.022	12,7%	5,6%	0,93%	0,10
Giuglianese	1.648	15,9%	9,1%	1,43%	0,19
Napoli Nord	1.491	7,9%	8,2%	1,24%	0,09
Nolano	739	8,8%	4,1%	1,06%	0,08
Penisola Sorrentina	758	2,5%	4,2%	1,00%	0,02
Vesuviana Costiera	2.604	5,2%	14,3%	1,33%	0,07
Vesuviana Interna	1.165	18,1%	6,4%	1,02%	0,15
Napoli Capoluogo	**7.153**	**7,4%**	**39,3%**	**1,64%**	**0,11**
Provincia di Napoli	**18.183**	**8,7%**	**100,0%**	**1,33%**	**0,10**

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Acerra-Pomigliano	1.166	0,65%	116,0
Flegrea	2.073	-0,98%	133,4
Giuglianese	1.181	-1,54%	109,7
Napoli Nord	1.161	-1,48%	113,1
Nolano	975	0,79%	115,2
Penisola Sorrentina	2.931	-0,32%	129,3
Vesuviana Costiera	1.538	-0,76%	107,5
Vesuviana Interna	1.084	-0,46%	114,5
Napoli Capoluogo	**2.208**	**-0,71%**	**109,9**
Provincia di Napoli	**1.707**	**-0,66%**	**114,1**

Tale scenario del mercato immobiliare locale fa prevedere prezzi stabili o in leggera ripresa nei prossimi

[4] Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale data di pubblicazione: 1 giugno 2018 - periodo di riferimento: anno 2017

12-18 mesi. I tempi necessari stimati per la vendita sono pari a circa 8,7 mesi e la differenza media fra il prezzo di offerta e quello di transazione è stimato pari ad almeno il 11%[5].

Gli immobili oggetto di stima si inseriscono nella zona OMI B3 Centrale/Zona Centrale Moderna[6] del Comune di Giugliano in Campania.

I prezzi di riferimento indicati per il I semestre 2018 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riassunti per la zona in cui ricade l'immobile nella figura seguente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice zona: B3

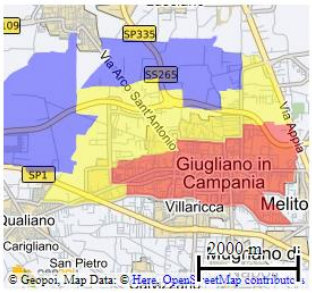
Microzona: 0

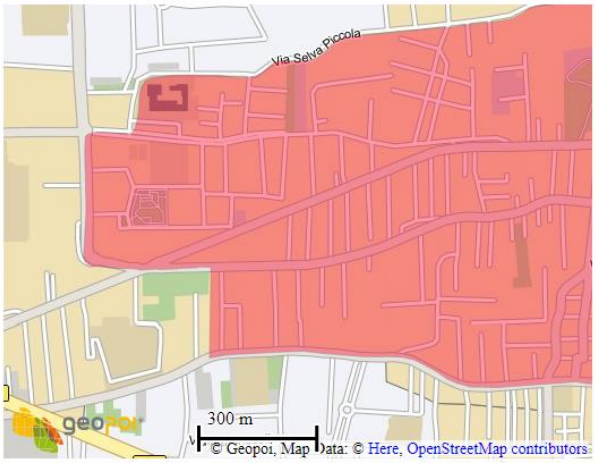
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	700	1050	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,4	5,1	L

Stampa Legenda





Le quotazioni medie indicate per le abitazioni civili in normali condizioni variano fra €/mq 1.100 e 1.700, mentre per quelle di tipo economico variano fra €/mq 800 e 1.200, valori riferiti alla superficie esterna lorda.

[5] Pubblicazione Banca d'Italia - Supplementi al Bollettino Statistico – Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – III Trimestre 2018 – del 21 Novembre 2018.

[6] Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – I semestre 2018.

Si riporta di seguito una descrizione degli indicatori tecnico – estimativi per lotti, che determinano l'inserimento del bene nel segmento di mercato immobiliare della zona.

SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune	**Giugliano in Campania**	Provincia	**Napoli**	CAP	**80014**
	Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**-**	Foglio di mappa	**63**

TIPO DI CONTRATTO	**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI	**medio**

DIMENSIONE	**media**
FORMA DI MERCATO	**concorrenza monopolistica**

DESTINAZIONE

Destinazione attuale	**residenziale**
Destinazione alternativa	**residenziale**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello	**fabbricato**
2° livello	**Abitazione indipendente**
Tipo costruzione	**usato**

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia	**Abitazione civile**
Tipologia costruttiva	**Cemento armato**

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori	**privati**
Venditori	**privati**
Motivo dell'acquisto	**prima abitazione**
Intermediario	**nessuno**

LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO

Prezzo medio (€ / mq)	**1.400**
Filtering	**assente**
Fase del ciclo immobiliare	**contrazione**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Presenza di strutture amministrative	☐ NO	■ SI
Servita dai mezzi pubblici	☐ NO	■ SI
Presenza di attività commerciali	☐ NO	■ SI
Presenza di strutture sportive	☐ NO	■ SI
Presenza di strutture ricreative	☐ NO	■ SI
Prossimità a strade di grande comunicazione	☐ NO	■ SI
Presenza di strutture scolastiche	☐ NO	■ SI
Presenza di strutture sanitarie	☐ NO	■ SI

INDICI DI MERCATO	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	**-0,01**
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	**0,01**
	Prezzo medio terreno (€)	**-**

Determinazione del valore di mercato

Come già anticipato nei precedenti paragrafi, lo stato di fatto dell'immobile, rilevato in sopralluogo, risulta difforme rispetto allo stato legittimo, per la presenza riscontrata di difformità, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e difformità prospettiche.
L'Esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, la presentazione di una Accertamento di conformità al Settore Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, e conseguente Do.c.Fa.
Alla luce di tali considerazioni, si giunge alla conclusione di stimare il valore di mercato dell'appartamento, nell'ipotesi che sia già stato regolarizzato urbanisticamente e catastalmente, per comparazione, con il criterio del Market Comparison Approach.
Il Market Comparison Approach consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili definiti per la vendita di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il principio su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento, la rilevazione dei dati immobiliari, planimetrie della zona, dell'immobile e rilievi fotografici, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stati di manutenzione, impianti e servizi, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Successivamente, è applicato il metodo del Valore Attuale Netto, decurtando al valore precedentemente ottenuto i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli interventi abusivamente apportati.

Il VAN, infatti, consente di considerare i costi necessari per gli interventi edilizi necessari a ripristinare lo stato legittimo urbanisticamente, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile nelle sue attuali condizioni, tenendo anche conto di un saggio di opportunità per il potenziale acquirente che è disposto a pagare una cifra sicuramente più vantaggiosa, considerando gli oneri finanziari e gestionali che deve accollarsi per regolarizzare l'immobile.

Determinazione del Valore di Mercato futuro con MCA

Nel segmento di mercato precedentemente identificato, sono stati rilevati due comparabili le cui caratteristiche quantitative sono di seguito tabellate.

(Cfr. Allegato 19 – Comparabili di Stima MCA)

Comparabili

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	180000	134000
Data (mesi)	0	0
Superficie principale (mq)	161	134
Sup. Sec. Balcone (mq)	49	20
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	60
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	18	0
Servizi (n)	2	2
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3
Livello di piano (n)	2	1
Riscaldamento autonomo (n)	1	1
Impianto elettrico (n)	1	1
Impianto idraulico (n)	1	1

Prezzi Marginali

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	180.000,00	134.000,00
Data (€/mese)	150,00	111,67
Superficie principale (€/mq)	905,41	905,41
Sup. Sec. Balcone (€/mq)	226,35	226,35
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	135,81	135,81
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	362,16	362,16
Servizi (€/n)	1.000,00	1.000,00
Stato di manutenzione immobile (€/n)	38.500,00	38.500,00
Stato di manutenzione edificio (€/n)	0,00	0,00
Livello di piano (€/n)	1.800,00	1.326,73
Riscaldamento autonomo (€/n)	0,00	0,00
Impianto elettrico (€/n)	0,00	0,00
Impianto idraulico (€/n)	0,00	0,00

Stima

La stima è effettuata confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto con quelle dell'immobile da stimare.

(Cfr. Allegato 19 – Comparabili di Stima MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	180000	134000	
Data (mesi)	0	0	0
Superficie principale (mq)	161	134	154
Sup. Sec. Balcone (mq)	49	20	40
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	60	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	18	0	0
Servizi (n)	2	2	2
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	5
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3	3
Livello di piano (n)	2	1	2
Riscaldamento autonomo (n)	1	1	1
Impianto elettrico (n)	1	1	1
Impianto idraulico (n)	1	1	1

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (€)	180.000,00	134.000,00
Data (€)	0,00	0,00
Superficie principale (€)	-6.337,84	18.108,11
Sup. Sec. Balcone (€)	-2.037,16	4.527,03
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0,00	-8.148,65
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	-6.518,92	0,00
Servizi (€)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (€)	77.000,00	77.000,00
Stato di manutenzione edificio (€)	0,00	0,00
Livello di piano (€)	0,00	1.326,73
Riscaldamento autonomo (€)	0,00	0,00
Impianto elettrico	0,00	0,00
Impianto idraulico	0,00	0,00
Prezzo corretto (€)	**242.106,08**	**226.813,22**
Pesi per il calcolo della media	**50%**	**50%**
Valore stimato	**€ 234.000,00**	

La media dei due valori ottenuti è pari ad **€ 234.000,00** con una divergenza del 6,7%. Il valore unitario corrispondente è pari a circa €/mq 1.430,00 riferito alla superficie calcolata in SIL, mentre è pari a €/mq 1.320,00 se riferito alla superficie calcolata in SEL.

Determinazione del Valore Attuale Netto dell'immobile

Si stima che per ripristinare lo stato legittimato urbanisticamente e catastalmente è necessario sostenere costi relativi a:

- Pratica Accertamento di Conformità (sanzioni e diritti);
- Pratica Accertamento di Conformità (parcella tecnico);
- DOCFA per variazione planimetrica catastale (diritti e parcella).

per un costo totale pari a circa € 3.800,00.

Variazione annuale dei prezzi prevista (%)	0,00%
Periodo di tempo per la sistemazione edilizia e vendita (mesi)	12
Valore futuro	234.000

Tipologia immobiliare	Superficie	Numero	Costo unitario		Costo
			al mq	cad	
Pratica Accertamento Conformità (sanzioni e diritti)		1		800,00	800,00
Pratica Accertamento Conformità (parcella tecnico)		1		1.500,00	2.500,00
DOCFA per variazione planimetrica catastale (diritti e parcella)		1		500,00	500,00
				Totale costo di regolarizzazione	**3.800,00**

Variazione annuale dei prezzi nell'orizzonte temporale (%)	0,00%	**Incidenza spese**	15%
Rapporto complementare terreno	30%	**Saggio terreno**	1,90%
***Saggio rendimento**	4,80%	**Saggio fabbricato**	7,25
Saggio rendimento (applicato)	4,80%		

tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	50,00%	1.900,00	0,00%	0,00	-1.900,00
6	50,00%	1.900,00	0,00%	0,00	-1.855,99
12	0,00%	0,00	100,00%	234.000,00	223.286,17
	100,00%		100,00%		

Totale VAN **220.000,00**

In conclusione, si stima che il valore di mercato dell'immobile oggetto della seguente Procedura E.I. nelle sue attuali condizioni sia pari a **€ 220.000,00.**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 10% :

€ 220.000,00 - 10% = € 198.000,00

Pertanto, si propone un **prezzo base d'asta** del cespite pari a **€ 198.000,00**

QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

Il bene pignorato per intero non è divisibile in natura ed è vendibile in un unico lotto.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Il debitore esecutato, il Sig. **Omissis**, risiedeva già alla data del pignoramento in Via Francesco Redi n.12, int.6, nell'appartamento oggetto della presente E.I., dove risiede attualmente.

(Cfr. Allegato 15 - Certificato storico di residenza)

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Qualiano (NA) risulta che il Sig. **Omissis** ha contratto matrimonio con la Sig.ra **Omissis** a Qualiano il 23/06/2007, in regime di separazione legale dei beni.

(Cfr. Allegato 17 – Estratto di matrimonio con annotazione a margine)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, lì 26/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Scala Angela

ELENCO ALLEGATI

N° 1 - Verbale di accesso

N° 2 – Visura storica catastale

N° 3 – Planimetria catastale

N° 4 – Estratto di mappa

N° 5 - Vista satellitare con sovrapposizione estratto mappa

N° 6 - Grafico di rilievo

N° 7 - Documentazione fotografica

N° 8 – Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale

N° 9 – Atto di compravendita Carlo Tafuri 30.06.2006 rep.297145

N° 10 – Atto di compravendita Pasquale Cante 18.06.2001 rep.4528

N° 11 – Ispezioni ipotecarie-trascrizioni-iscrizioni

N° 12 – Zonizzazione PRG

N° 13 – Concessione Edilizia in sanatoria n.6607.3.SAN.86 del 2004

N° 14 – Sovrapposizione stato di fatto con C.E.in sanatoria n.6607.3.SAN.86

N° 15 – Certificato Storico di Residenza

N° 16 – Certificato stato di famiglia

N° 17 – Estratto di matrimonio con annotazioni a margine

N° 18 – Certificato usi civici

N° 19 – Comparabili di Stima MCA