

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 58/18

PRISMA SPV SRL

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

CASAL DI PRINCIPE
via Enrico Toti 44 - 46, angolo via Isonzo

CATASTO FABBRICATI
Foglio 23 p.lla 1327

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. ANTONIO CIRMA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

PRISMA SPV SRL

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

58/18 R.G.E.

immobili siti in

Casal di Principe

alla via Enrico Toti n. 44 - 46, angolo via Isonzo

in Catasto Fabbricati

Foglio 23 p.la 1327

Giudice Espropriazione: dott. Antonio Cirma

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott. Antonio Cirma;**

lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **PRISMA SPV SRL** contro **[..omissis..]** nata a [..omissis..] (**Codice Fiscale** [..OMISSIS..]) e rubricato al n. **58/18 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che in data 11.05.2021 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 12.05.2021 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 15.10.2021 depositava il modulo di controllo documentazione;
- che con Provvedimento del 31.10.2021 il GE disponeva *"..che l'esperto stimatore proceda nella descrizione dei beni includendo anche le unità sovrastanti **non censite ed edificate in sopraelevazione.**"*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 16.06.2021 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Sabatino Madonna (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo congiuntamente al Custode), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata). Si è poi effettuato un ulteriore sopralluogo in data 17.11.2021 per estendere le operazioni all'unità edificata in sopraelevazione, come disposto dal GE con Provvedimento del 31.10.2021.

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Casal di Principe, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V. ed archivio notarile di Napoli) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Casal di Principe attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

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

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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 indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 15.10.2021 del modulo di controllo documentazione con **esito positivo**.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito del **certificato notarile sostitutivo** a firma del notaio Antonio Trotta di Pavia depositato il 29.03.2018.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** del cespite e riporta un atto di acquisto oltre il ventennio avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva (atto di compravendita del 23.05.1965).

in secondo luogo la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici.

in terzo luogo non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutata e pertanto lo scrivente si è adoperato per la sua acquisizione.

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Casal di Principe**. Essi sono rappresentati da **una porzione di fabbricato** di tre livelli fuori terra facente parte di un fabbricato allocato ad angolo tra **via Toti** e **via Isonzo**.

Primo profilo (diritti reali pignorati)

I beni pignorati e riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Casal di Principe** al **Foglio 23 p.la 1327**, sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno della **sig.ra [..omissis..]**.

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso vantata dalla debitrice eseguita, alla stessa pervenuta in forza di stessi pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 35516/24192 del 20.09.2010

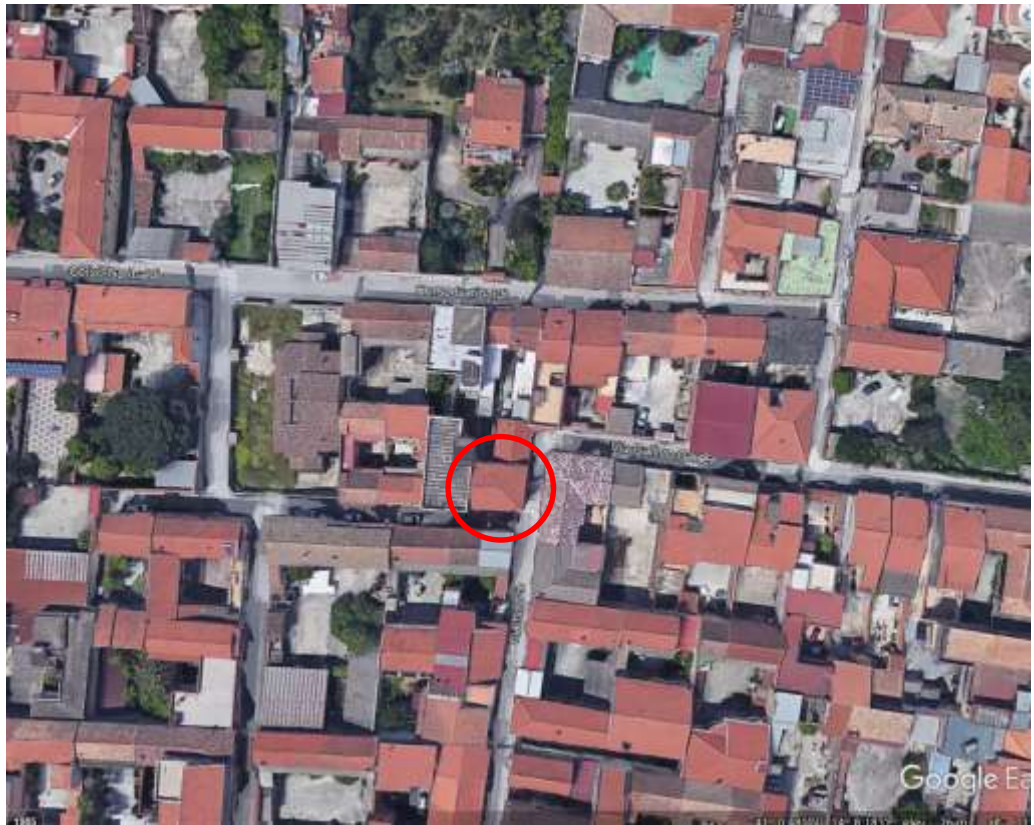
Atto di compravendita del 16.09.2010 rep. 240901 a rogito del notaio C. De Vivo con il quale la sig.ra **[..omissis..]** nata a **[..omissis..]** (esecutata) acquista da **[..omissis..]** nata a **[..omissis..]** la piena proprietà degli immobili in Casal di Principe alla via E. Toti, in **Catasto fabbricati Foglio 23 p.la 1327**.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di Casal di Principe al **Foglio 23 p.la 1327**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.





Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare, sarà formato **un unico lotto di vendita**, il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ubicato in **Casal di Principe** alla **via Enrico Toti n. 44-46** (angolo via Isonzo) disposto su tre livelli fuori terra. Il **piano terra** (esteso per circa 30 mq) è composto da una camera con annesso angolo cottura avente accesso dall'androne comune mentre il **piano primo**, raggiungibile dalla scala interna, si compone di tre camere da letto, wc e disimpegno, oltre balcone su via Isonzo.

Al **secondo piano** si trova una ulteriore unità abitativa autonoma (raggiungibile da rampe scale con accesso diretto da via E. Toti) composta da salone-cucina, due camere da letto, wc, disimpegno e balcone esterno, estesa complessivamente per circa 72 mq oltre balcone esterno di circa 9 mq.

Confina nell'insieme a nord con proprietà [...omissis...], ad est con via Isonzo, a sud con via Enrico Toti (dalla quale si accede) e ad ovest con androne comune, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Casal di Principe** al **Foglio 23 p.Ila 1327**, cat. A/3, cl.4, consistenza 5 vani, rendita € 348,61. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento dell'unità al secondo livello edificata in sopraelevazione. Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti è stato edificato nell'impianto originario presumibilmente in data antecedente il 01.09.1967 cui lo stato dei luoghi è difforme alla più remota scheda planimetrica catastale, mentre l'unità al secondo piano è stata edificata presumibilmente tra gli anni 2000 e 2006 in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica ed a parere dello scrivente esperto non è possibile richiedere sanatoria edilizia (eccetto per le diverse distribuzioni interne) e va pertanto ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 60.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I cespiti di cui alla presente relazione di stima sono ubicati in **Casal di Principe** e sono rappresentati da **una porzione di fabbricato** di tre piani fuori terra siti alla **via Toti, angolo via Isonzo**. Essi fanno parte di un fabbricato di impianto originario di remota costruzione con struttura portante in muratura di tufo ed impalcati in laterocemento.

Sono allocati in zona semicentrale in un contesto completamente urbanizzato e composto di edifici di originario impianto rurale e adibiti a residenza.

L'accesso alla porzione del fabbricato avviene da via Enrico Toti. Da tale strada infatti è presente un "portone" contraddistinto con il civico 46, che attraverso un androne comune, immette nei vani allocati al piano terra e primo, tra loro collegati con una rampa scala interna. L'ulteriore unità abitativa al secondo piano, ha invece accesso da un portoncino pedonale (di fianco il portone e contraddistinta con il civico 44) che attraverso una scala piuttosto stretta e ripida, consente il raggiungimento del detto livello ove si sviluppa una autonoma unità abitativa.



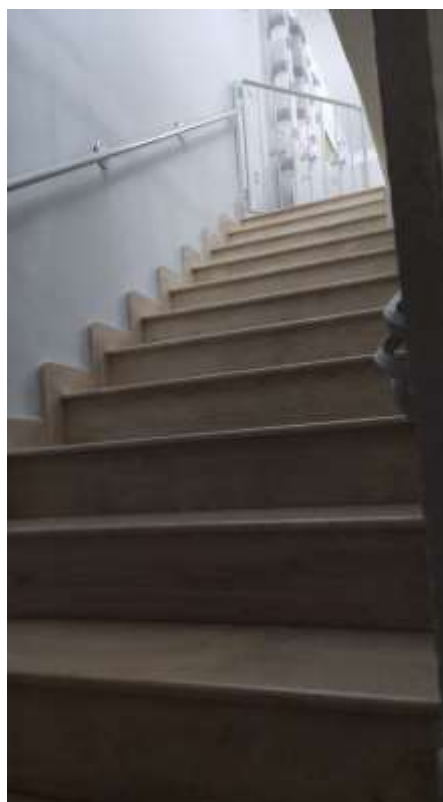
VISTA
DELL'IMMOBILE



VISTA DEGLI
INGRESSI



ANDRONE
COMUNE DI
ACCESSO AI
LOCALI AL PIANO
TERRA E PRIMO



PORTONCINO E
SCALE DI
ACCESSO
ALL'UNITÀ AL
PIANO SECONDO

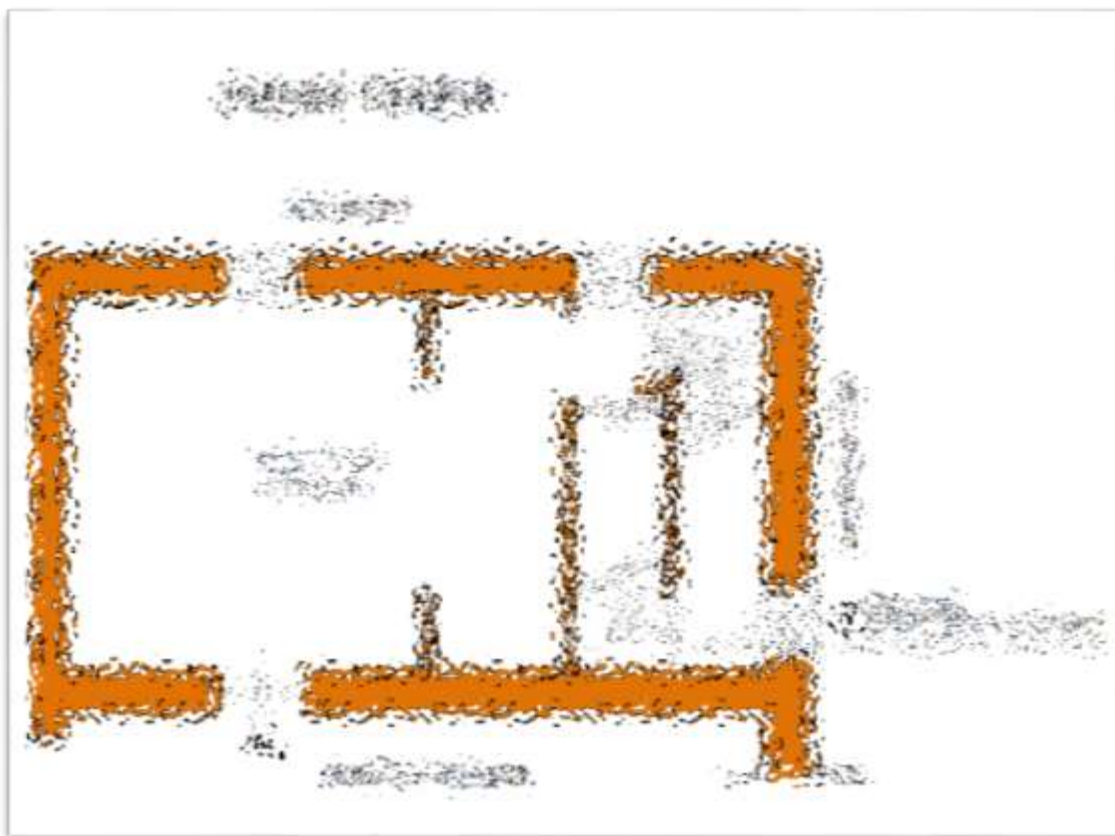
FOTO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 Viste esterne

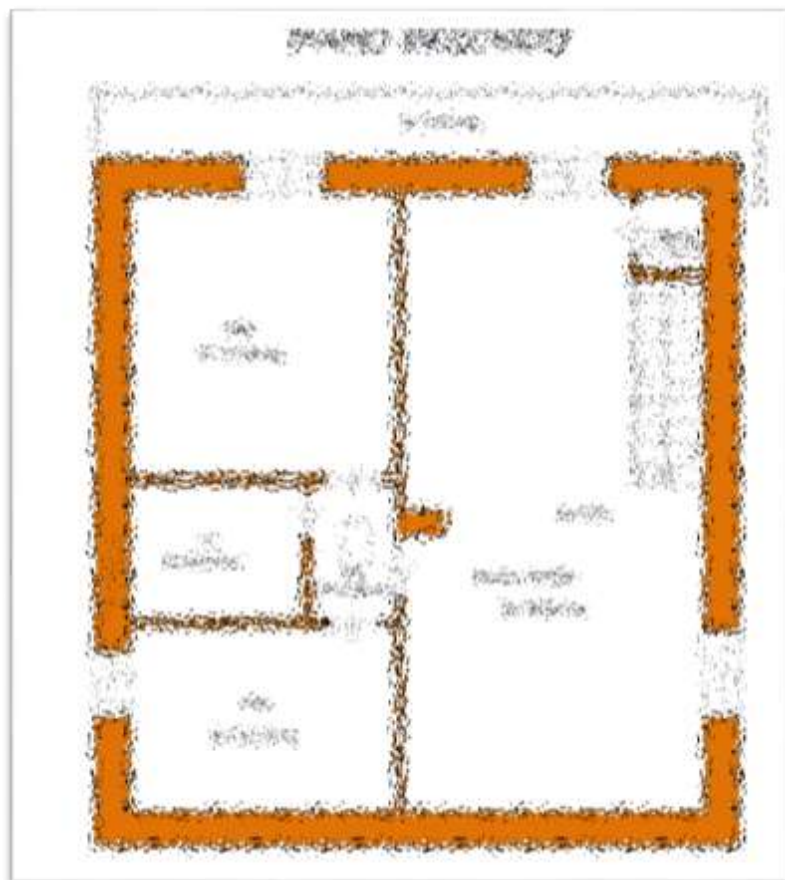
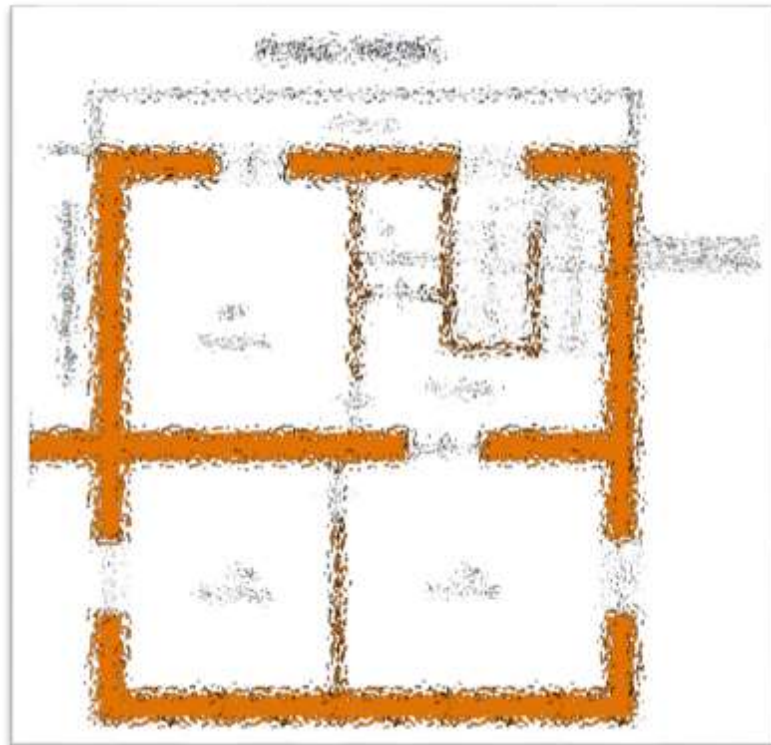
La porzione immobiliare si compone al **piano terra** da un ampio ambiente adibito a cucina – pranzo di circa 28 mq con annesso piccolo spazio sottoscala, nonché la rampa scala che permette il raggiungimento del **primo piano**. A detto livello si trovano tre camere da letto di circa 15, 18 e 19 mq ed un piccolo wc di 3 mq, oltre un disimpegno di circa 7 mq ed il balcone esterno prospiciente la via Isonzo di circa 9 mq.

Completa la consistenza immobiliare l'ulteriore unità abitativa edificata in sopraelevazione a **secondo piano** (non censita), con accesso dalla rampa scala il cui portoncino è ubicato su via E. Toti. Detto livello è stato reso autonomo nell'accesso, con modifica delle rampe scale esistenti.

L'unità abitativa si compone di un ampio salone cucina di circa 36 mq con annesso piccolo ripostiglio. Attraverso un disimpegno poi, si raggiungono le due camere da letto di circa 10 e 16 mq e l'unico wc di circa 5 mq. Completa la consistenza il balcone esterno su via Isonzo di circa 9 mq. L'intero livello si estende per circa 70 mq di superficie calpestabile, oltre balcone esterno.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.





planimetrie di rilievo

Come si evince dalla sottoriportata documentazione fotografica, le porzioni immobiliari site al piano terra e prima, versano in mediocre stato di conservazione anche se sembrerebbero non aver subito mai alcun importante intervento di manutenzione ordinaria dalla loro edificazione.

Infatti le pavimentazioni sono in mattonelle in ceramica di monocottura di vari colori e pezzature, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Gli infissi sono taluni in legno con vetro singolo.

Gli ambienti sono privi di impianto di riscaldamento e con ogni evenienza gli impianti idrici ed elettrici non sono conformi alle normative vigenti e andrebbero adeguati. Di tanto non si ha certezza ma saranno considerati costi per **€ 1.500,00 – 2.500,00** per eventuali interventi di verifica / adeguamento.

L'unità abitativa posta al secondo livello è invece di più recente realizzazione in quanto edificata con ogni evenienza agli inizi degli anni 2000.

La stessa si presenta con finiture di tipo civile e tradizionali. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato a pezzatura quadrata e di colore chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, eccetto il wc e l'angolo cottura dove sono presenti rivestimenti sempre con mattonelle di ceramica.

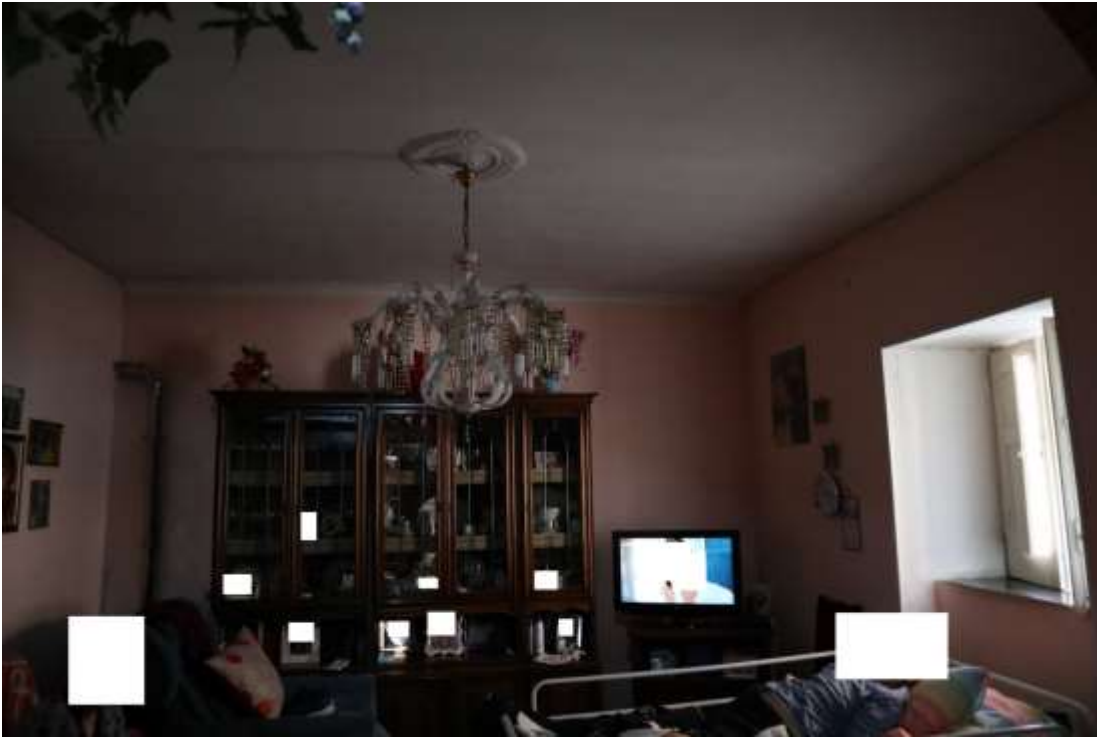
Le aperture esterne sono protette da doppi infissi in legno ed alluminio (di colore legno), mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore noce.

Gli ambienti sono privi di impianto di riscaldamento ed è presente una stufa a "pellet" installata nel salone e degli split per il raffrescamento dell'aria.

Gli impianti idrici ed elettrici potrebbero essere sono conformi alle normative vigenti ma di tanto non si ha certezza e pertanto saranno considerati costi per **€ 1.000,00 – 2.000,00** per eventuali interventi di verifica / adeguamento.

L'altezza interna netta dell'abitazione è di 2,80 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



LOCALE AL
PIANO
TERRA



ANGOLO
COTTURA



SCALA DI
ACCESSO AL
PRIMO
LIVELLO



CAMERA
MATRIMONIA
LE AL PRIMO
PIANO



ALTRA
CAMERA AL
PRIMO PIANO



BALCONE AL
PRIMO PIANO



WC AL
PRIMO PIANO



SALONE-
PRANZO (UNITÀ
AL SECONDO
LIVELLO)



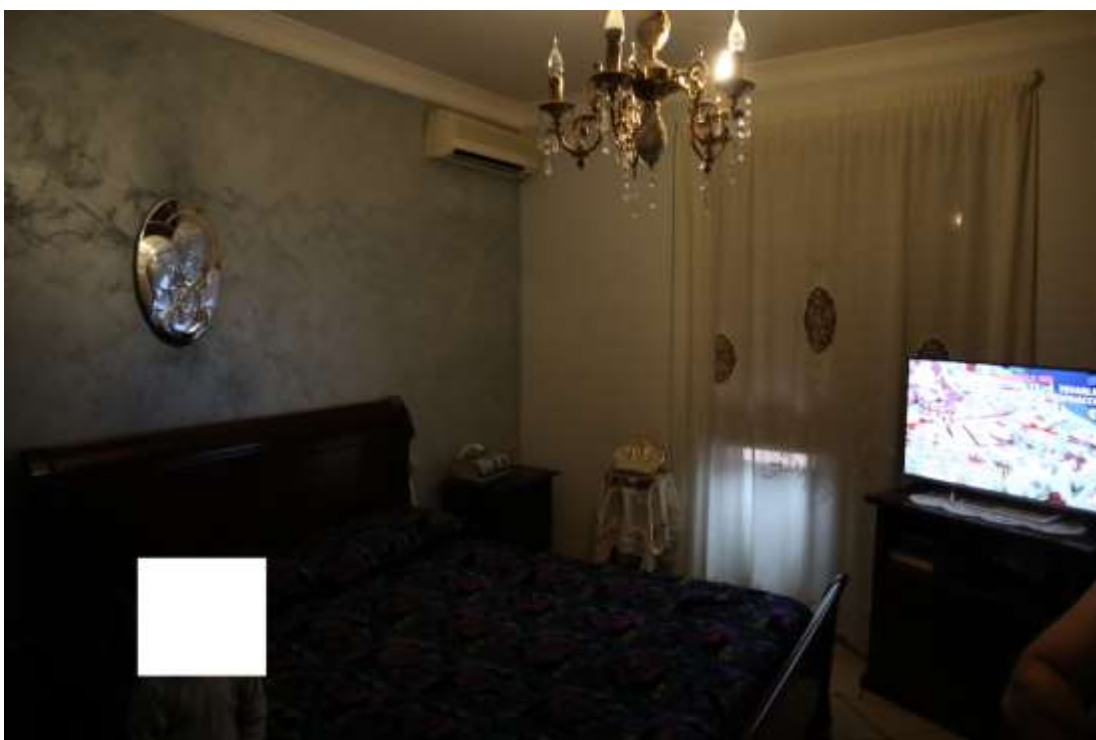
RIPOSTIGLIO
(UNITÀ AL
SECONDO
LIVELLO)



CAMERETTA
(UNITÀ AL
SECONDO
LIVELLO)



WC (UNITÀ
AL SECONDO
LIVELLO)

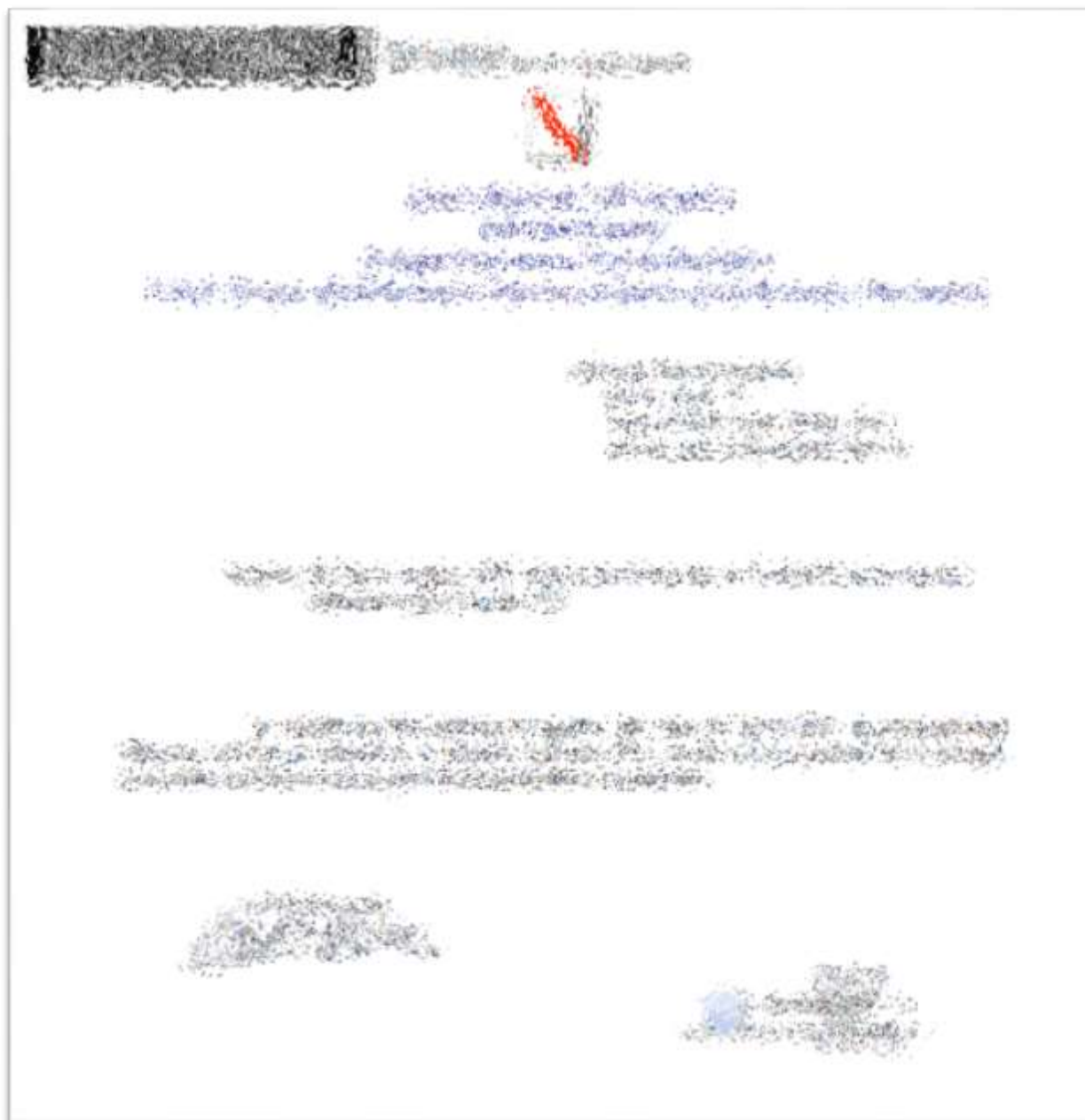


CAMERA DA
LETTO
MATRIMONIA
LE (UNITÀ AL
SECONDO
LIVELLO)

Viste interne dei beni

Si dà atto che per le unità abitative in parola **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica,** come attestato con nota del 10.01.2022 prot. PG/2022/0008395 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia,

efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 700,00 (per due unità immobiliari)

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
PIANO TERRA E PRIMO					
cucina-pranzo	28,50	1,00	28,50	mediocre	-
sott.	2,50	1,00	2,50	mediocre	-
Disimpegno	7,85	1,00	7,85	mediocre	-
Letto	18,00	1,00	18,00	mediocre	-
Letto	15,15	1,00	15,15	mediocre	-
wc	3,00	1,00	3,00	mediocre	-
Letto	19,10	1,00	19,10	mediocre	-
Balconi	9,40	0,25 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	2,35	mediocre	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			96,45		
Incidenza murature			16,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			112,95		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
PIANO SECONDO					
cucina-pranzo	35,90	1,00	28,50	sufficiente	-
ingombro scala	3,50	1,00	2,50	sufficiente	-
Disimpegno	2,50	1,00	7,85	sufficiente	-
Letto	10,70	1,00	18,00	sufficiente	-
Letto	16,18	1,00	15,15	sufficiente	-
wc	5,10	1,00	3,00	sufficiente	-
Balconi	9,60	0,25 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	2,40	sufficiente	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					

Totale	77,40
Incidenza murature	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	86,40

Detta tabella è stata redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni e condominiali come da codice civile.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

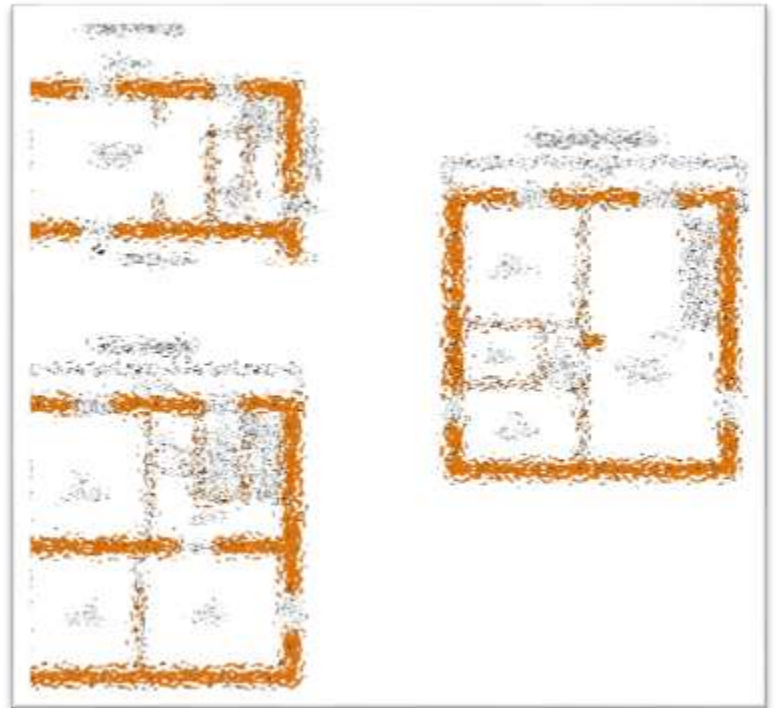
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto Comune di **Casal di Principe** con i seguenti estremi:

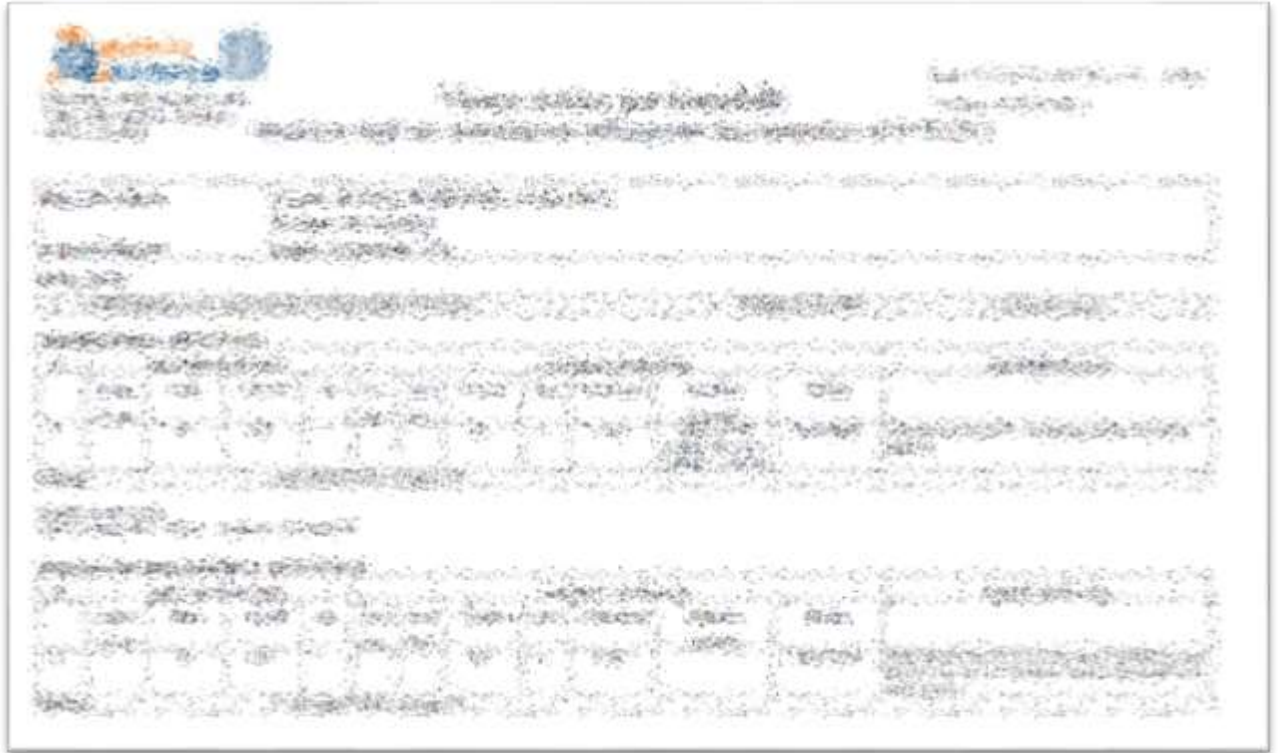
CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Casal di Principe	23	1327		A/3	4	5 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte** 145 m ²	348,61
indirizzo	via Enrico Toti n. 42: piano T - 1;							
intestati	[..omissis..] nata a [..omissis..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà per 1/1							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti, ma sono difformi** a quanto riscontrato in sede di accesso per diversa distribuzione interna e mancato accatastamento dell'unità edificata in sopraelevazione al piano secondo. L'intestazione è corretta come anche il diritto vantato dalla ditta intestataria.



CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE

Dalla visura storica catastale emerge che l'unità risulta costituita in data antecedente l'impianto meccanografico del 01.01.1989 e non ha subito alcuna variazione di consistenza e/o identificativo da tale data, eccetto una variazione per codifica incoerente del piano.



STRALCIO VISURE F. 23 P.LLA 1327

Dall'elenco immobili della p.lla 1327 non risultano costituite unità quali **bene comune non censibile**.

(rappresentato essenzialmente dal vano scala e da un piccolo spazio al piano terra antistante lo stesso), come si evince dall'elenco delle unità immobiliari e dal relativo elaborato planimetrico catastale.

Va evidenziato però **che in mappa wegis**, l'immobile ricade parzialmente anche sulla consistenza della p.lla 396 del catasto terreni (in ditta catastale [...omissis..]; mar [...omissis..]) probabilmente per ineseguito tipo mappale e volture.

Andrebbe pertanto redatto anche un **tipo mappale** per riportare correttamente l'immobile in mappa wegis nella sua effettiva sagoma, previo aggiornamento delle ditte intestatarie.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 2.500,00** i costi necessari presunti da sostenere per l'aggiornamento dei dati catastali con procedura **Do.c.fa.** e per la redazione dell'eventuale documento di aggiornamento di tipo mappale "**Pregeo**".

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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ubicato in **Casal di Principe** alla **via Enrico Toti n. 44-46** (angolo via Isonzo) disposto su tre livelli fuori terra. Il **piano terra** (esteso per circa 30 mq) è composto da una camera con annesso angolo cottura avente accesso dall'androne comune mentre il **piano primo**, raggiungibile dalla scala interna, si compone di tre camere da letto, wc e disimpegno, oltre balcone su via Isonzo.

Al **secondo piano** si trova una ulteriore unità abitativa autonoma (raggiungibile da rampe scale con accesso diretto da via E. Toti) composta da salone-cucina, due camere da letto, wc, disimpegno e balcone esterno, estesa complessivamente per circa 72 mq oltre balcone esterno di circa 9 mq.

Confina nell'insieme a nord con proprietà [...omissis...], ad est con via Isonzo, a sud con via Enrico Toti (dalla quale si accede) e ad ovest con androne comune, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Casal di Principe** al **Foglio 23 p.Ila 1327**, cat. A/3, cl.4, consistenza 5 vani, rendita € 348,61. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento dell'unità al secondo livello edificata in sopraelevazione. Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti è stato edificato nell'impianto originario presumibilmente in data antecedente il 01.09.1967 cui lo stato dei luoghi è difforme alla più remota scheda planimetrica catastale, mentre l'unità al secondo piano è stata edificata presumibilmente tra gli anni 2000 e 2006 in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica ed a parere dello scrivente esperto non è possibile richiedere sanatoria edilizia (eccetto per le diverse distribuzioni interne) e va pertanto ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 60.000,00

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 precedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.Ila 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.Ila di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.Ila interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di *comproprietà*.

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

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

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

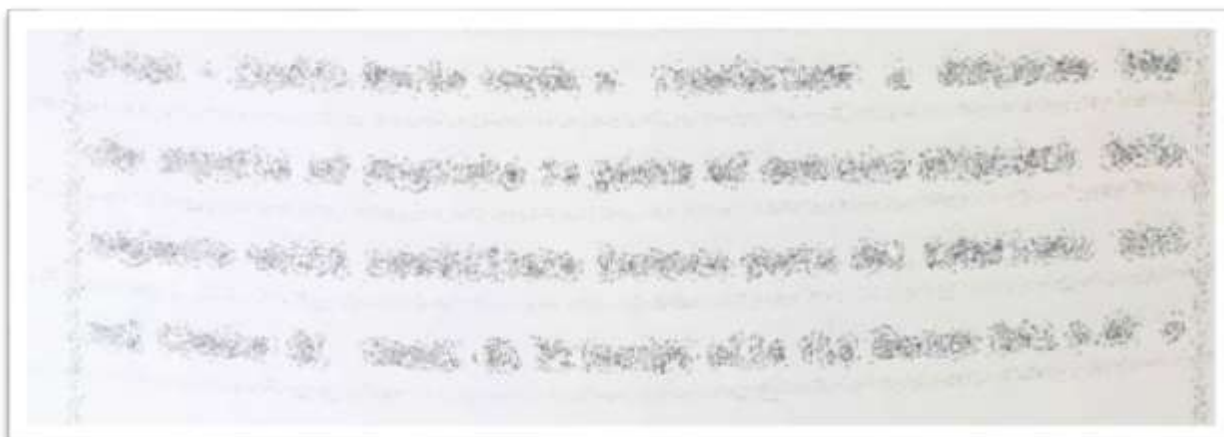
Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Casal di Principe, al **F. 23 p.IIa 1327** sono pervenuti alla sig.ra Schiavo Anna **per l'intera quota di proprietà** (in regime di separazione dei beni) ed alla data del 17.10.2021 (data di ultima

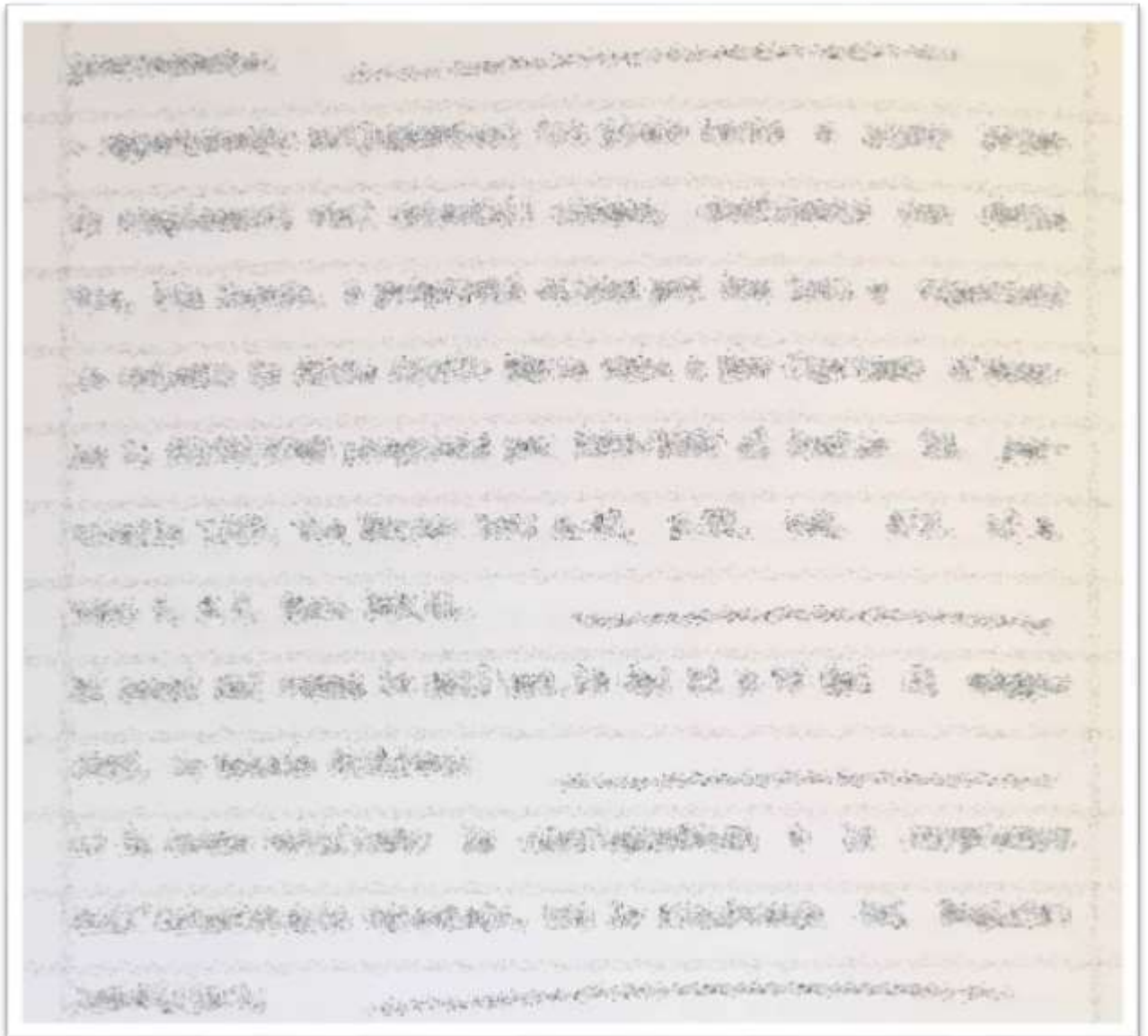
ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di sua proprietà (in persona del Curatore nominato per l'eredità giacente) , in forza di:

Trascrizione nn. 35516/24192 del 20.09.2010 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 16/09/2010 repertorio n. 240901 per notar Claudio De Vivo di Giugliano in Campania con il quale la sig.ra **[..omissis..]** nata a **[..omissis..]** (in regime di separazione di beni) acquistava da **[..omissis..]** la **piena proprietà** del seguente immobile in Casal di Principe alla via Enrico Toti n. 42 e precisamente:

appartamento sviluppatosi tra piano terra e piano primo di complessivi vani catastali cinque; confinante con via Toti, via Isonzo, e proprietà aliena per due lati e riportato in catasto in ditta **[..omissis..]** nata a San Cipriano d'Aversa il 03/08/1940 proprietà per 1000/1000 al foglio 23, particella1327, Via Enrico Toti n.42, p.T1, cat. A/3, cl.4, vani 5, R.C. Euro 348,61.

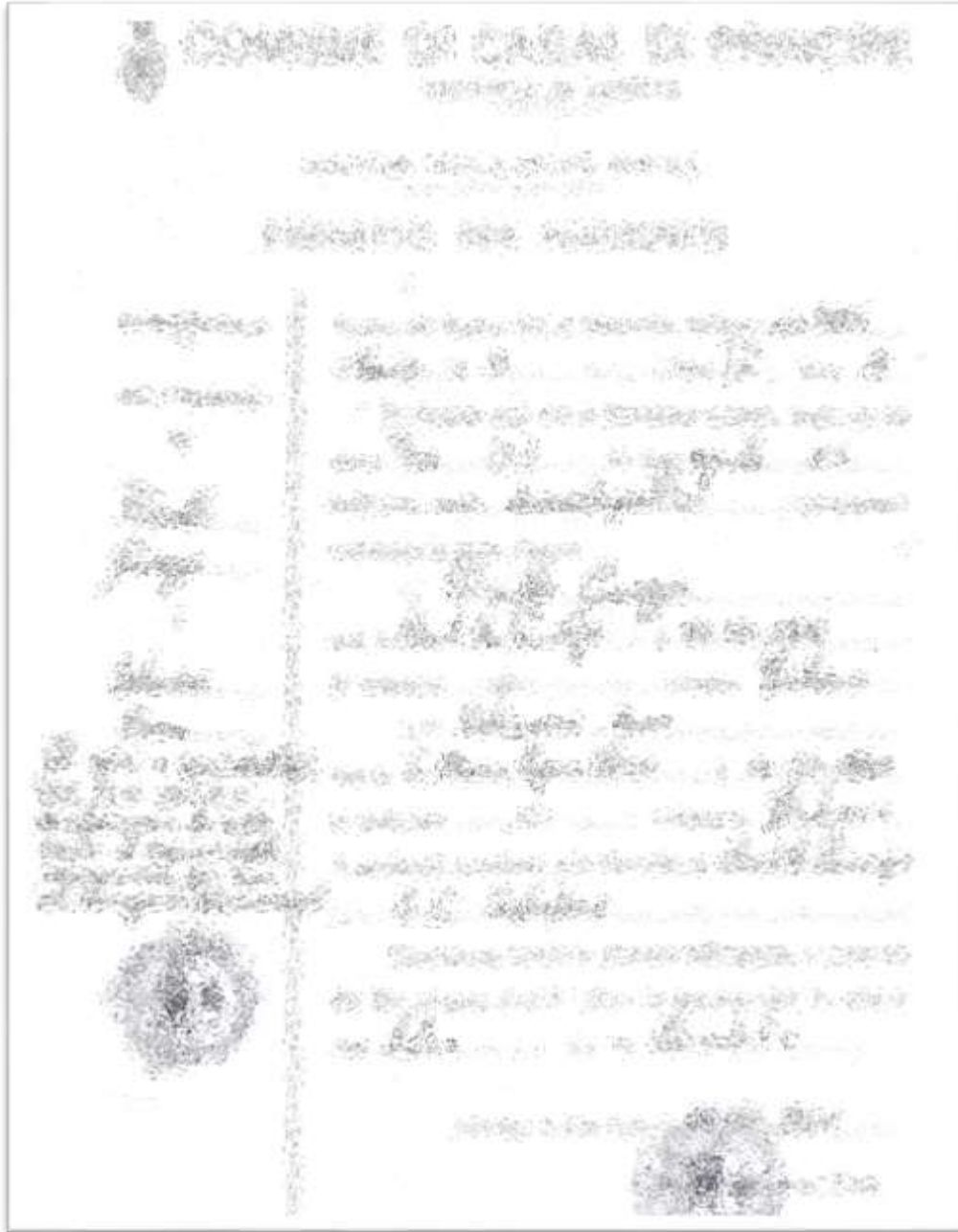




STRALCIO ATTO DI ACQUISTO DEL 16.09.2010

Alla data di acquisto dei cespiti (16.09.2010) la debitrice esecutata era coniugata in **regime di separazione dei beni** con il sig. [..omissis..] per aver contratto matrimonio in Casal di Principe il 04.04.2004, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Casal di Principe allo scrivente in data 11.11.2021.

Sullo stesso sono infatti riportate le seguenti annotazioni: **GLI SPOSI AI SENSI DELL'ART. 162, S.C. DEL C.C. DICHIARANO DI AVER SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI NEI RAPPORTO PATRIMONIALI.**



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI

[..omissis..] aveva edificato i cespiti su terreno pervenuto in forza di:

Trascrizione NN. 17559-61/15694-96 del 31.05.1965 (v.di copia atto allegato)

Atto di compravendita del 23.05.1965 rep. a rogito del notaio Guglielmo Conte di Frignano con il quale la sig.ra **[..omissis..]** nata a **[..omissis..]** acquista da **[..omissis..]** e **[..omissis..]** gli immobili in Casal di Principe e precisamente:

..omissis.. una zonetta di suolo alla via Toti, già contrada Larina, della superficie di mq 49, aventi i lati nord e sud ciascuno di m. 5,40 ed i lati est ed ovest ciascuno di m. 9 da distaccarsi dalla maggiore superficie e propriamente nell'angolo sud-est dell'interezza in modo da risultare i confini a nord con via E. Toti, est con via Isonzo, ovest androne di portone e restante suolo, a nord con zona di terreno di seguito a vendersi a Petrillo Antonio. La zonetta così distaccata andrà a distinguersi in catasto al f. 23 p.la 396/a are 0,49. È data facoltà a [..omissis..] di costruire sull'attuale androne di portone e per tutta la lunghezza di m 9 della zonetta in oggetto ed in prosieguo delle medesime verso ovest, fabbriche ad una altezza non inferiore a m. 3,50

Detto atto rappresenta un titolo *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo e non derivativo

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**).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal di Principe è emerso che per i cespiti in parola non risultano rilasciati atti urbanistici autorizzativi e/o repressivi come risulta dalla Attestazione prot. 27450/2021 del 26.05.2021 rilasciata allo scrivente dal Responsabile del Settore urbanistica (ing. Alessandro Cirillo) del Comune di Casal di Principe e comunicazione prot. 51932/2021 del 19.11.2021 rilasciata allo scrivente sempre dal Responsabile del Settore Urbanistica (ing. Alessandro Cirillo) del Comune di Casal di Principe.



STRALCIO ATTESTAZIONI RILASCIATE DA UTC CASAL DI PRINCIPE

A questo punto occorre fare delle considerazioni.

La porzione dell'immobile in parola è verosimilmente **di impianto originario** antecedente il 01.09.1967, anche se di tanto non si ha assoluta certezza.

Detta circostanza è deducibile da alcuni fattori e precisamente:

- la sig.ra [...omissis...] avrebbe edificato i cespiti su suolo pervenuto con atto del 28.05.1965 (e dunque antecedente il 01.09.1967);
- non vi sono atti e/o documentazioni che porterebbero a diverse conclusioni;

- alla data del 1972 (prima data certa in base alla documentazione reperita) l'immobile risultava già completamente edificato.

Infatti, lo scrivente, in assenza di documentazione e come previsto dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001, così introdotto dal d.l. 76/2020 ove recita ... *omissis*.. **LO STATO LEGITTIMO È QUELLO DESUMIBILE DALLE INFORMAZIONI CATASTALI DI PRIMO IMPIANTO OVVERO DA ALTRI DOCUMENTI PROBANTI, QUALI LE RIPRESE FOTOGRAFICHE, GLI ESTRATTI CARTOGRAFICI, I DOCUMENTI D'ARCHIVIO, O ALTRO ATTO, PUBBLICO O PRIVATO ...**, ha proceduto mediante acquisizione di foto aeree militari acquisite dall'Istituto Geografico Militare e che riguardavano un volo aereo militare effettuato nell'anno 1955, ove si evince che a tale data vi era un cortile – giardino di pertinenza di un fabbricato verosimilmente del tipo a corte e di carattere rurale, come si evince dalla sottostante foto aerea.

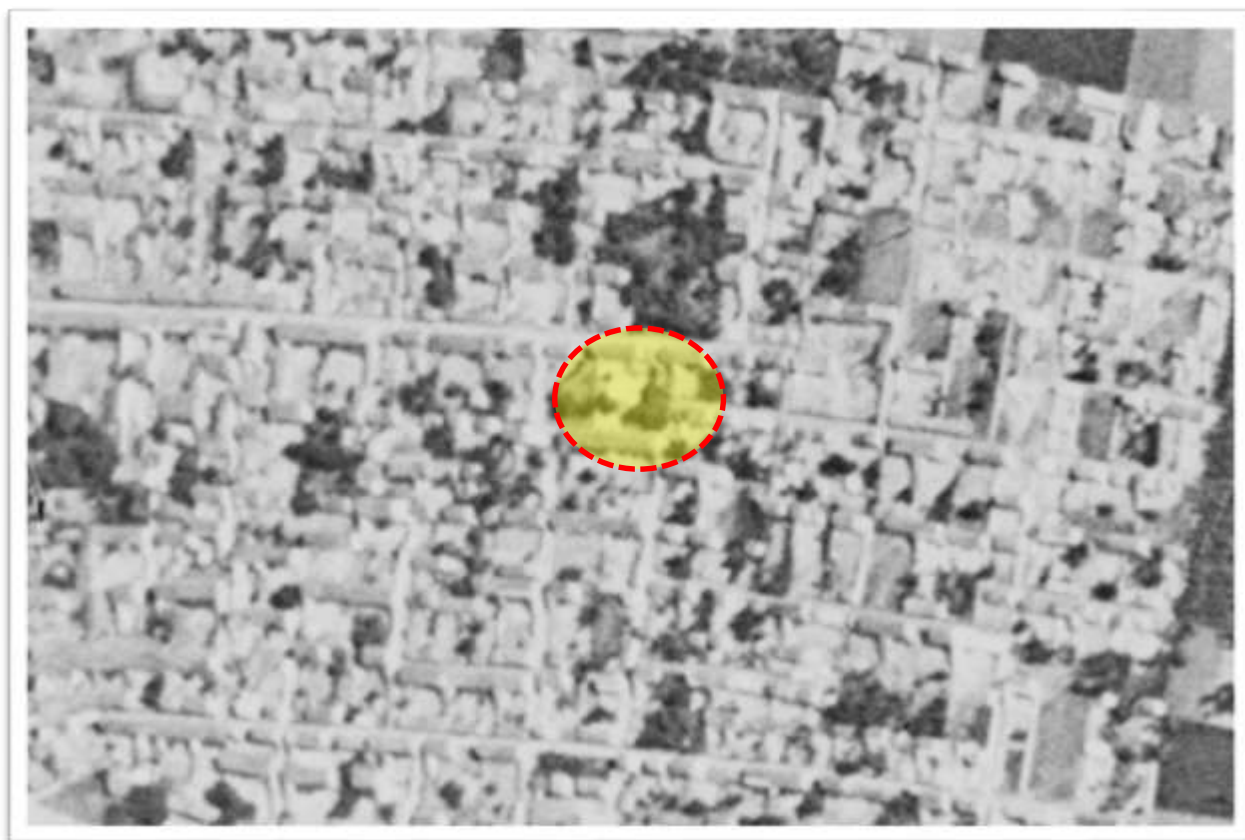


FOTO AEREA RISALENTE AD UN VOLO MILITARE DELL'ANNO 1955

Nell'anno 1972 il corpo di fabbrica risultava invece edificato almeno per quanto riguarda il piano terra e primo, come rilevabile da una aerofotogrammetria redatta dalla Alisud e risalente al dicembre dell'anno 1972 nonché da una foto scattata da un volo aereo militare effettuato nell'anno 1974.



AEROFOTOGRAMMETRIA ALISUD RISALENTE ALL'ANNO 1972 E FOTO AEREA RISALENTE AD UN VOLO MILITARE DELL'ANNO 1974

dalle considerazioni di cui sopra, si deduce che le porzioni immobiliari oggetto di procedura possono considerarsi di edificazione in data antecedente il 01.09.1967, limitatamente al piano terra e primo, circostanze ben evidenti anche nelle foto satellitari.

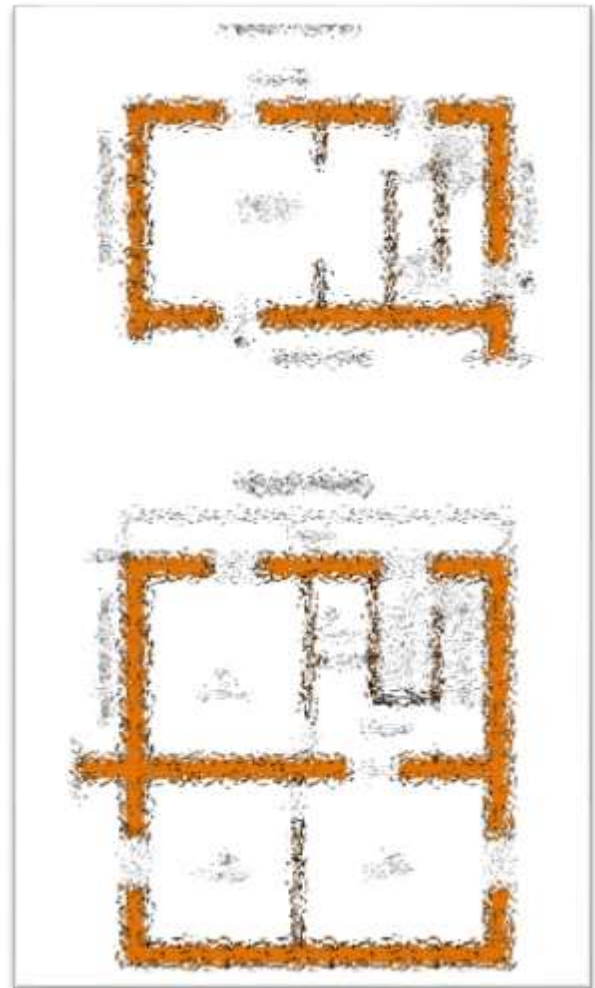
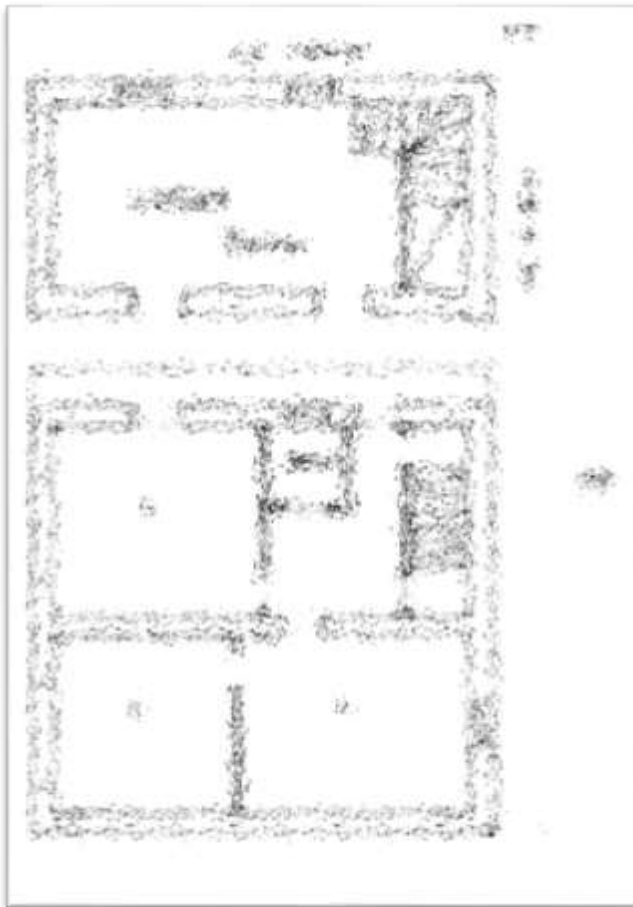
Diverso discorso invece è per la porzione edificata in sopraelevazione al secondo livello. La stessa infatti è sicuramente riferibile ad edificazioni avvenute presumibilmente tra gli anni 2000 e 2006, come riferibile dalle viste satellitari storiche che evidenziano una mutazione dello stato dei luoghi tra gli anni 2000 e 2006 in cui originariamente vi è una parziale edificazione (tettoia) con presenza di un torrino scala e successivamente una completa edificazione dell'intera superficie con coperture a falde disposte a padiglione, che non lasciano dubbi sulla edificazione (sopraelevazione) *ex novo*.





VISTA SATELLITARE ANNI 2000 E 2006 CON VARIAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Ragion per cui si deduce che il secondo livello è stato edificato tra gli anni 2000 e gli anni 2006 **senza alcuna Autorizzazione Urbanistica** e ad oggi, **non è possibile richiedere sanatoria edilizia per detto livello**, come invece sarebbe possibile ottenerla ex art. 36 e 37 del DPR 380/01 per le diverse distribuzioni interne che hanno interessato il livello terra e primo, difformità rilevabili dal confronto della più remota scheda planimetrica catastale redatta in data **11.05.1989**, secondo le indicazioni dell'art. 9 c.1 bis del DPR 380/01.



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON RILIEVO DEI LUOGHI

In definitiva, questa sede si considerano i costi presunti da sostenere per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria (od altro titolo) per diverse difformità interne limitatamente il piano terra e primo, mentre l'unità abitativa al secondo livello dovrà essere demolita nell'interezza con ripristino dei luoghi allo stato *quo ante*, con previsione di una spesa di circa **€ 25.000,00** che saranno detratti dal valore di stima.

Ovviamente lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente qualsiasi valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti Amministrativi.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso risultavano così occupati:

- porzione al piano terra e prima nella disponibilità della sig.ra [...omissis...], madre del marito dell'esecutata (suocera), unitamente al proprio marito allettato;
- porzione al piano secondo nella disponibilità dell'esecutata e dalla stessa occupata a titolo di residenza in uno al proprio nucleo familiare composto dal coniuge e tre figli minori.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario –

la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta, ed alla data del 17.10.2021, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- difformità urbanistiche e catastali (ed eventuali provvedimenti repressivi)
- obblighi, divieti e limitazioni per l'utilizzo delle parti comuni
- eventuali atti di asservimento e convenzioni edilizie

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

1. **ISCRIZIONE NN. 35517/5868 del 20.09.2010 – ipoteca volontaria** derivante da mutuo dell'importo di € € 90.000,00 a garanzia del capitale di € 60.000,00 gravante sui cespiti a favore di Unicredit Family Financing Bank Spa e contro [...omissis...] (creditore precedente)

2. **TRASCRIZIONE NN. 5385/4310 del 15.02.2018** – Verbale di Pignoramento Immobili dell'11.01.2018 a favore di PRISMA SPV srl (oggi creditore procedente) e contro [..omissis..], avente per oggetto la p.p. degli immobili in Casal di Principe foglio 23 p.IIa 1327

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

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casal di Principe è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Casal di Principe (già Comune di Albanova aggr. a Caserta) **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 20.01.1937 che si allega.



DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 22.01.1937

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

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

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

Per le unità immobiliari non risulta costituito alcun condominio, come dichiarato in sede di accesso e i proprietari delle varie unità immobiliari procedono di comune accordo alla gestione e manutenzione delle parti comuni.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni

caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità abitativa si procederà per l'unità residenziale con il procedimento di stima per comparazione diretta, basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (MCA)

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
[..omissis..]	-	-	840,00
[..omissis..]	-	-	728,00
[..omissis..]	€ 200.000,00	281,00	710,00
[..omissis..]	€ 185.000,00	227,00	815,00
	Media aritmetica		773,25

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona

panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 775,00** come sopra evidenziato (approssimato in ct).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito, in considerazione delle attuali caratteristiche del fabbricato.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85

da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile/ occupato senza titolo	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

All'uopo ha differenziato le diverse caratteristiche per le unità immobiliari disposte tra il piano terra e primo, nonché l'unità abitativa al secondo livello, in quanto aventi caratteristiche e finiture differenti.

(UNITA' DISPOSTE TRA IL PIANO TERRA E PRIMO)
Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Scadenti	0,80

TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo economico	1,05
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato senza titolo	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,5458

(UNITA' AL SECONDO LIVELLO)
Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,7791

Da quanto sopra si desume che i valori unitari delle unità immobiliari allocate al piano terra e primo nonché al piano secondo, possono essere così calcolati:

$Vm/mq = € 775,00 \times 0,5458 = €/mq 422,99$ approssimabile ad **€/mq 420,00** (p.t e p.p)

$Vm/mq = € 775,00 \times 0,7791 = €/mq 603,82$ approssimabile ad **€/mq 600,00** (p.s.)

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$Vm = (€/mq 420,00 \times mq 112,95) + (€/mq 600,00 \times mq 86,40) = € 99.279,00$

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

Costi presunti redazione APE

€ 700,00

<i>Costi presunti regolarizzazione urbanistica</i>	€ 25.000,00
<i>Costi presunti per adeguamento impianti</i>	€ 3.500,00
<i>Costi presunti regolarizzazione catastale</i>	€ 2.500,00

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore di mercato = € (99.279,00 – 700,00 – 25.000,00 – 3.500,00 – 2.500,00) x 0,90= **€ 60.821,10**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 60.000,00** approssimato in cifra tonda.

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

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

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

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

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo alla debitrice eseguita [...omissis...].

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 eseguitato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

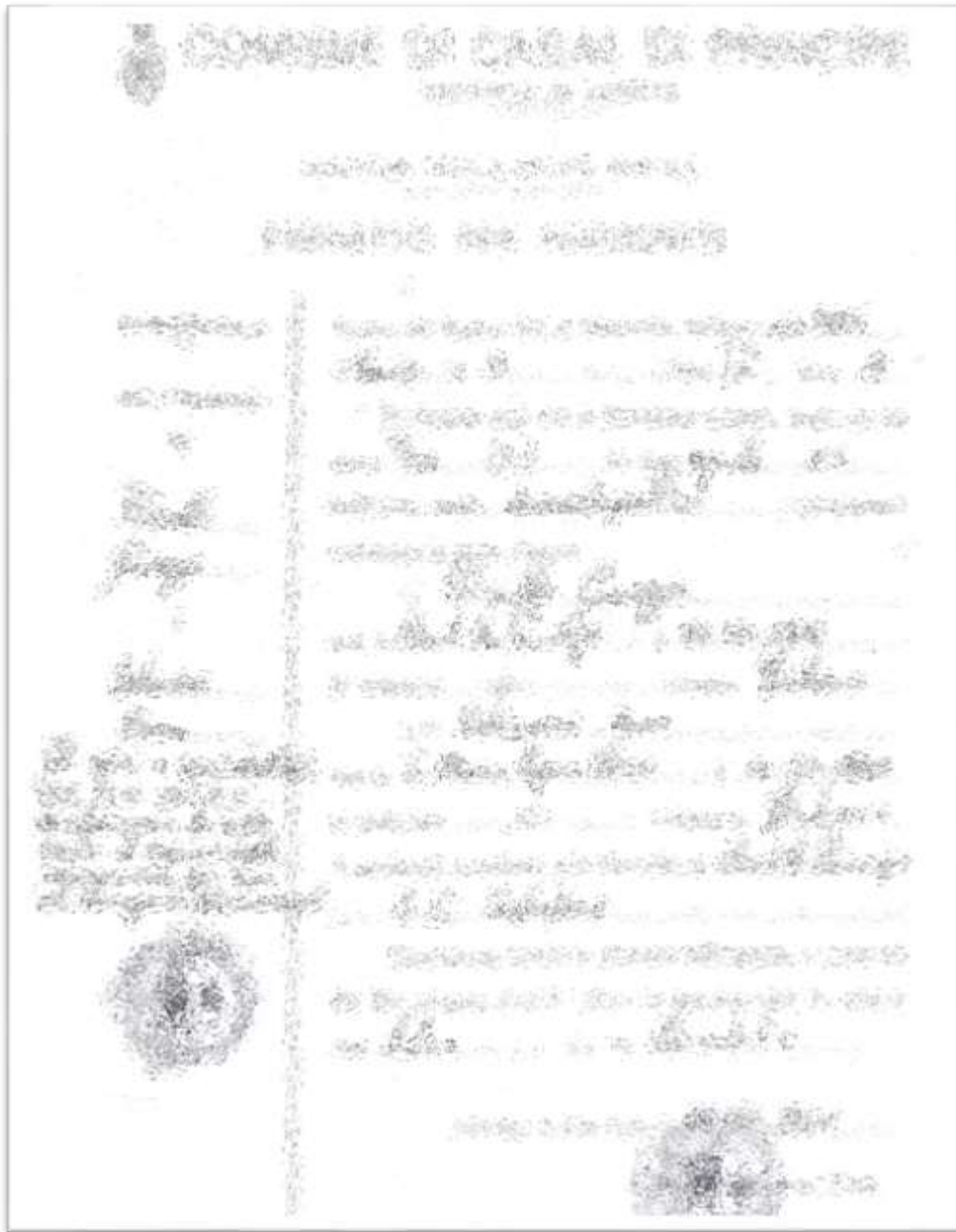
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Alla data di acquisto dei cespiti (16.09.2010) la debitrice esecutata era coniugata in **regime di separazione dei beni** con il sig. **[..omissis..]** per aver contratto matrimonio in Casal di Principe il 04.04.2004, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Casal di Principe allo scrivente in data 11.11.2021.

Sullo stesso sono infatti riportate le seguenti annotazioni: GLI SPOSI AI SENSI DELL'ART. 162, S.C. DEL C.C. DICHIARANO DI AVER SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI NEI RAPPORTO PATRIMONIALI.



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

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

L'Esperto
[..omissis..]