

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**RELAZIONE DI STIMA**  
Espropriazione Immobiliare  
**R.G.E. 536/18**

---

**POP NPLS 2019 SRL**

CONTRO

**[...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]**

immobili siti in

**SAN CIPRIANO D'AVERSA**  
**VIA FERROVIA - VIA TOSCANINI**

CATASTO FABBRICATI  
**Foglio 2 p.la 5384 sub. 2, 3 e 4**  
**Foglio 2 p.la 484 sub. 1 - 3**

**GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA PAOLA CASERTA**

**ESPERTO STIMATORE: [...OMISSIS...]**

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

nel procedimento esecutivo promosso da

**POP NPLS 2019 SRL**

contro

**[...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]**

rubricato al n.

**536/18 R.G.E.**

immobili siti in

San Cipriano d'Aversa,

via Ferrovia - via Toscanini

riportati in

**Catasto Fabbricati**

Foglio 2 p.lla 5384 sub. 2, 3 e 4

Foglio 2 p.lla 484 sub. 1 - 3

**Giudice Espropriazione: dott.sa Paola Caserta**

**Esperto stimatore: [...omissis...]**

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Paola Caserta**,

lo scrivente [...omissis...] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso dalla **Pop Npls 2019 srl** contro [...omissis...] (**Codice Fiscale [...OMISSIS...]**) [...omissis...] (**Codice Fiscale [...OMISSIS...]**) e rubricato al n. **536/18 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

**PREMETTE**

1. che in data 17.05.2021 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella Procedura esecutiva in oggetto;
2. che in data 18.05.2021 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
3. che in data 10.11.2021 depositava istanza al GE ove si evidenziava che i cespiti in San Cipriano d'Aversa, in Catasto Fabbricati foglio 2 p.lla 484 sub. 3 non risultavano in piena proprietà ai debitori esecutati;
4. che il G.E. con Provvedimento del 20.01.2022 disponeva tra l'altro, che si procedeva alla stima degli effettivi diritti in titolarità a [...omissis...].

## 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 sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 18.06.2021 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Sabatino Madonna (di cui si riporta in allegato la copia dei verbali redatti in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) 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 San Cipriano d'Aversa, 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 studio della documentazione depositata.

#### **In particolare:**

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale a firma del notaio Enrico Matano di Sessa Aurunca.

Detta Relazione è completa delle iscrizioni e trascrizioni ultraventennali e riporta un atto di provenienza oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva, ossia l'**atto di compravendita del 06.03.1985** e l'**atto di compravendita del 07.06.1969** (per gli immobili di cui alla p.lla 5384) e l'**atto di compravendita del 27.08.1961** (per gli immobili di cui alla p.lla 484). Va evidenziato però che relativamente all'unità di cui al F. 2 p.lla 484 sub. 3, i diritti vantati dal debitore esecutato sono pari a ½ della piena proprietà e non diritti di piena proprietà come riportato in relazione notarile.

in secondo luogo in detta certificazione sono indicati dati catastali attuali e storici individuando l'atto di compravendita anteriore al ventennio per tutti i cespiti oggetto di procedura.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

Lo scrivente ha provveduto pertanto ad acquisire la predetta certificazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (che si allegano).

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (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 tutti ubicati nel Comune di San Cipriano d'Aversa, alla **via Toscanini n. 15**, ed alla via Ferrovia, angolo via Monte Tricorno. Essi sono rappresentati da tre distinte porzioni immobiliari e precisamente:

1. alla via Ferrovia da un intero fabbricato (F. 2 p.la 5384 sub. 2, 3 e 4);
2. alla via Toscanini da una porzione immobiliare disposta su due livelli (F. 2 p.la 484 sub. 1);
3. alla via Toscanini da un appartamento al primo piano con sovrastante lastrico solare (F. 2 p.la 484 sub. 3).

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di San Cipriano d'Aversa, al **Foglio 2 p.IIa 5384 sub. 2, 3 e 4** sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno della sig.ra [...omissis...] (per quota  $\frac{3}{4}$ ) e [...omissis...] (per quota  $\frac{1}{4}$ ). Detto **diritto pignorato coincide con la quota di possesso attualmente in capo ai debitori eseguiti come agli stessi pervenuti per atto di compravendita del 06.03.1985 ed atto di compravendita del 07.06.1969**

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di San Cipriano d'Aversa, al **Foglio 2 p.IIa 484 sub. 1** sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno del sig. [...omissis...]. Detto **diritto pignorato coincide con la quota di possesso attualmente in capo al debitore come allo stesso pervenuto per atto di compravendita del 27.08.1961.**

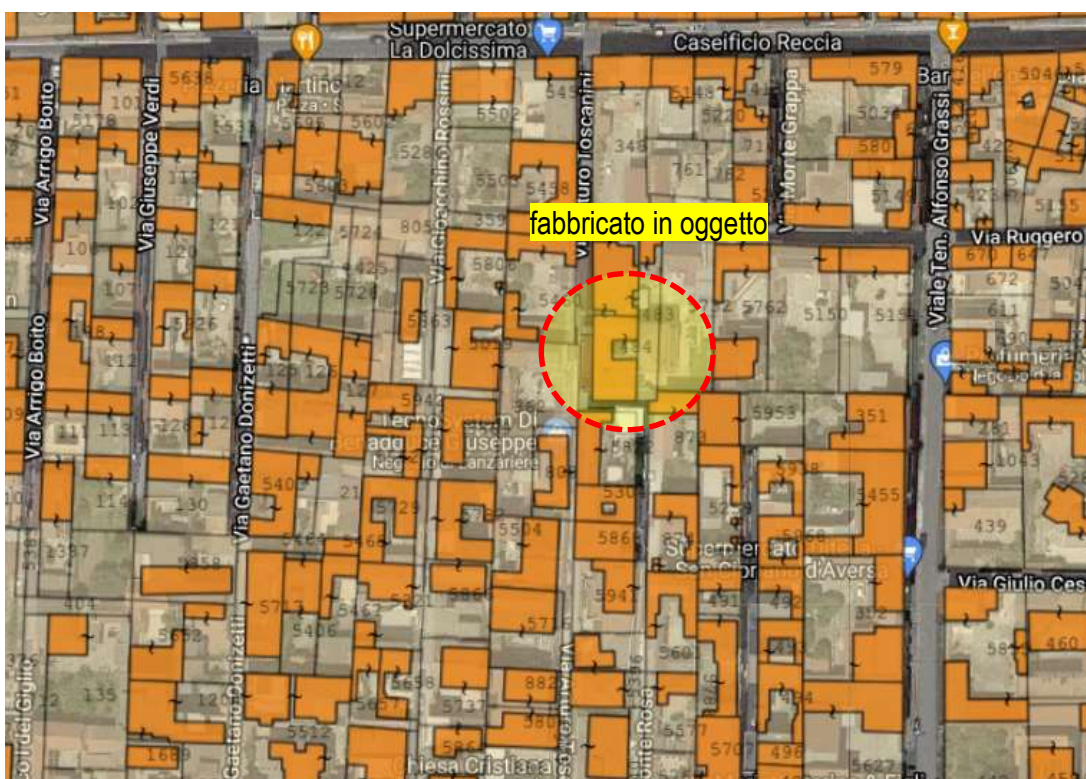
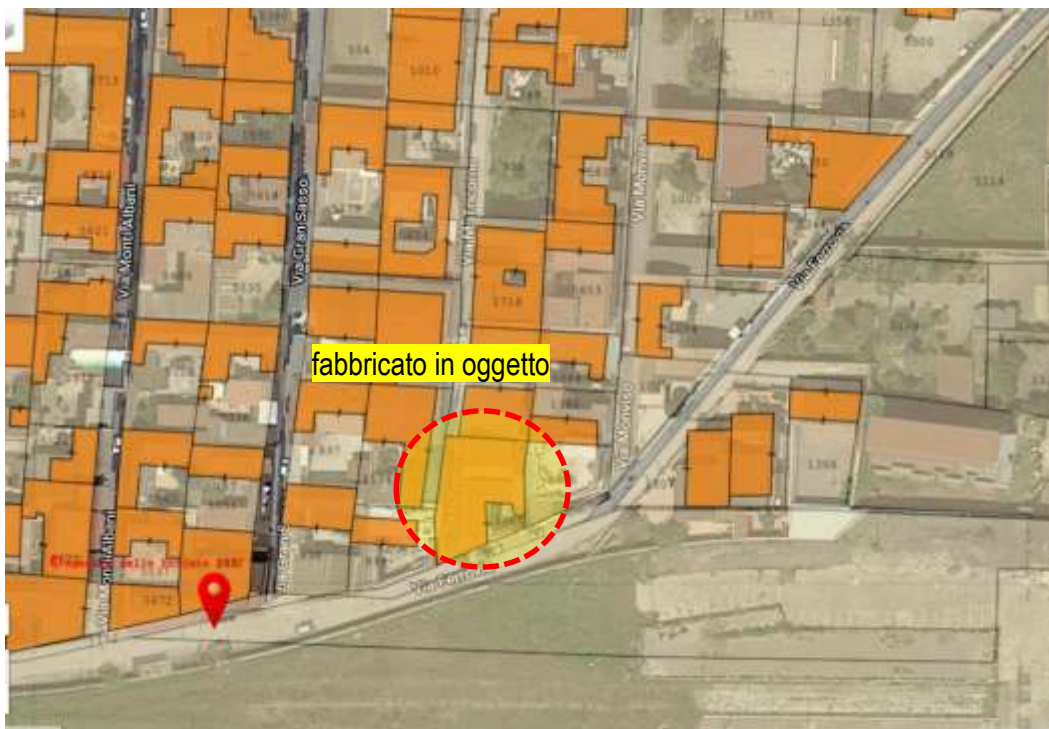
I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di San Cipriano d'Aversa, al **Foglio 2 p.IIa 484 sub. 3** sono **STATI ERRONEAMENTE PIGNORATI** per **l'intera quota di proprietà** in danno del sig. [...omissis...]. Detto **diritto pignorato non coincide** con la quota di possesso attualmente in capo al debitore in quanto lo stesso vanta in forza dell'atto di compravendita del 27.08.1961 i **soli diritti indivisi di  $\frac{1}{2}$** . I cespiti infatti, sono stati edificati su area comune (in comproprietà ai germani [...omissis...]) e [...omissis...] in forza dell'atto innanzi detto) e pertanto per il principio dell'accessione, il sig. [...omissis...] vanta i soli diritti di  $\frac{1}{2}$ . Pertanto il creditore ha pignorato **un diritto in eccesso** rispetto al reale diritto vantato, ed il GE ha disposto gli adempimenti di cui al Provvedimento del 19.01.2022

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di San Cipriano d'Aversa, **Foglio 2 p.IIa 5384 sub. 2, 3 e 4** nonché al **Foglio 2 p.IIa 484 sub. 1 - 3**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso (ad eccezione di quanto sopra detto).

Pertanto attualmente **non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali** identificativi dei cespiti.

Così come richiesto 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, per meglio rendere appetibili i cespiti pignorati e valutati gli identificativi catastali, l'autonomia funzionale ed i diritti pignorati, saranno costituiti **n. 3 lotti di vendita** che possono essere così descritti:



**LOTTO N. 1: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ** di **fabbricato** adibito a civile abitazione, sito in San Cipriano d'Aversa alla **via Ferrovia** (angolo via Tricorno) di tre piani fuori terra. Si compone al piano terra da locali allo stato semirustico (parzialmente interessati da lavori di manutenzione) con antistante cortile ed al primo piano da unità abitativa disposta su circa 200 mq di superficie calpestabile oltre gli annessi balconi e terrazzi e sottotetto. L'intera consistenza immobiliare confina a nord con p.lla 5879, a sud con via Ferrovia (dalla quale si accede), ad est con p.lla 945 e ad ovest con via Monte Tricorno, salvo se altri. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 5384 sub. 2**, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76, **sub. 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita € 120,85 e **sub. 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 524,20. Risulta altresì costituita l'unità **sub. 1**, bene comune non censibile. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne, ampliamenti e destinazioni. L'immobile è stato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione ed è stata inoltrata domanda di condono edilizio ex l. 47/85 acquisita al prot. 2081 del 09.04.1986 in corso di definizione ed avente ad oggetto le consistenze al solo piano terra (ad uso produttivo - artigianale) mentre le restanti porzioni sono state edificate in epoca successiva in assenza di qualsivoglia autorizzazione, ed a parere dell'Esperto potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (nei termini di cui all'art. 40 c. 6 L. 47/85 e smi) in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sembrerebbero ultimate entro la data del 31.3.2003. Risulta **Comunicazione di Avvio del Procedimento** relativo ad emissione di **Ingiunzione di Demolizione** opere abusive del 01.07.2010 prot. 7110.

**PREZZO BASE Euro 307.000,00**

**LOTTO N. 2: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ** di **porzione immobiliare** per civile abitazione, sita in San Cipriano d'Aversa alla **via Toscanini n. 15**. Si compone al piano terra da un vano con annessa cucina ed al primo piano (con accesso dalla scala comune) da una camera da letto e wc, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 70 mq oltre balconi. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5185, a sud con cortile comune e unità sub. 3, ad est con vano scala comune e ad ovest con via Toscanini (dalla quale si accede), salvo se altri. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 484 sub. 1**, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 116,20. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento della cucina al piano terra. L'immobile è di impianto originario antecedente il 01.09.1967 (piano terra) ed ha subito in epoca successiva un ampliamento con

sopraelevazione in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica (presumibilmente tra gli anni 1974 e 1988) ed a parere dell'Esperto potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (nei termini di cui all'art. 40 c. 6 L. 47/85 e smi) in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sono state ultimate entro la data del 31.3.2003. Non risulta Ordine di demolizione.

**PREZZO BASE Euro 32.500,00**

**LOTTO N. 3: QUOTA ½ DI PROPRIETA'** su **porzione immobiliare** per civile abitazione, sita in San Cipriano d'Aversa alla **via Toscanini n. 15**. Si compone di una unità immobiliare al piano primo, composta da salone, cottura, tre camere ed un wc, estesa complessivamente per circa 70 mq, oltre balconi e sovrastante lastrico solare di copertura (con sottotetto). Confina nell'insieme a nord con cortile comune ed unità sub. 1, a sud con via Monte Rosa, ad est con p.lla 483 e ad ovest con via Toscanini (dalla quale si accede al cortile comune), salvo se altri. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 484 sub. 3**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento del lastrico solare e sottotetto. L'immobile è stato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica (presumibilmente tra gli anni 1974 e 1988) ed a parere dell'Esperto potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (nei termini di cui all'art. 40 c. 6 L. 47/85 e smi) in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sono state ultimate entro la data del 31.3.2003. Non risulta Ordine di demolizione.

**PREZZO BASE Euro 43.000,00**

**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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della

determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

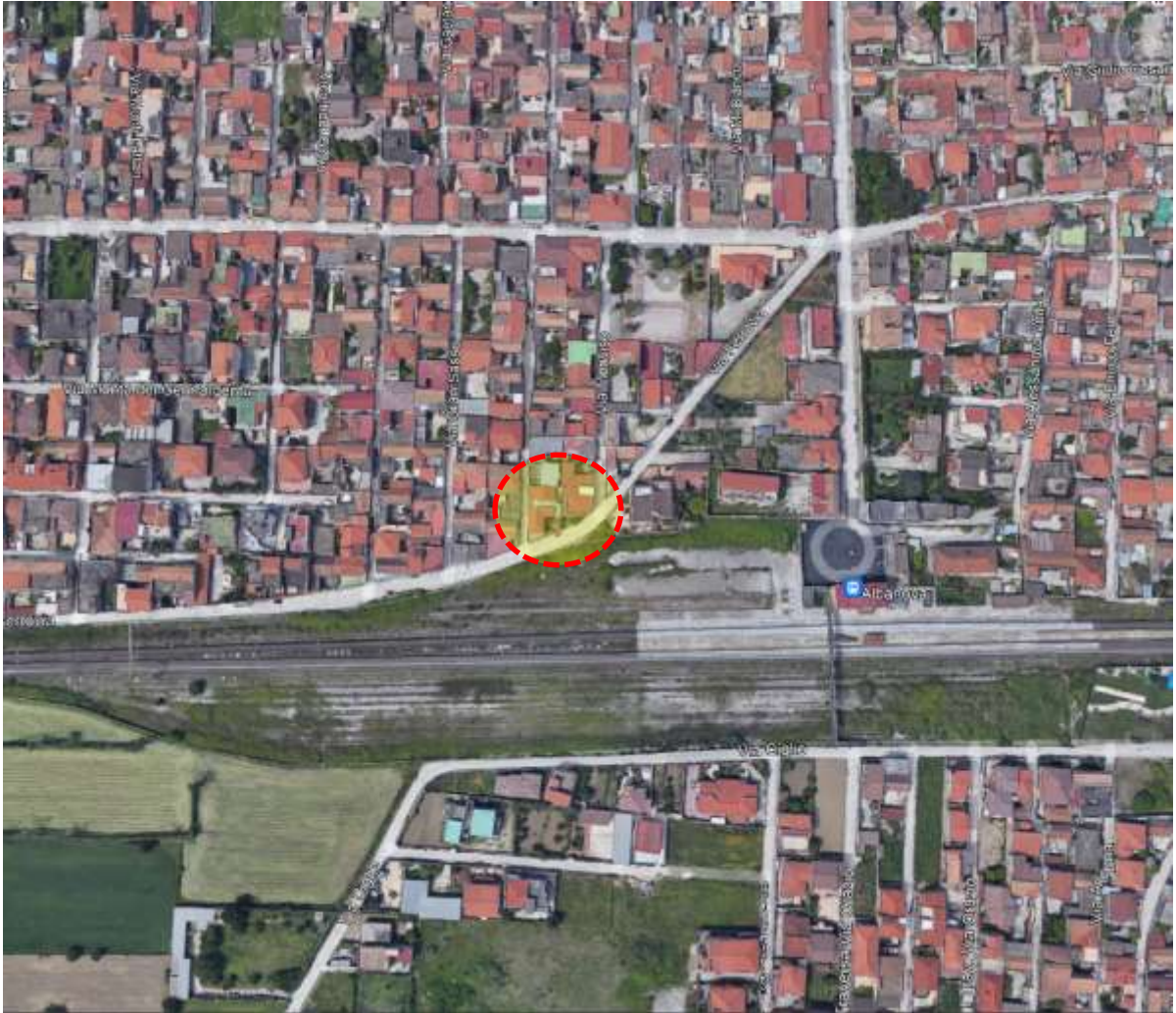
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### **BENI DI CUI AL LOTTO N. 1** (foglio 2 p.lla 5384 sub. 2, 3 e 4)

I beni di cui al presente lotto sono composti da un fabbricato per civile abitazione ubicata nel **Comune di San Cipriano d'Aversa**, alla via Ferrovia, angolo via M. Tricorno. La zona è semicentrale, ma immersa in contesto comunale completamente urbanizzato, a pochissimi metri dalla stazione ferroviaria "Albanova".



I cespiti oggetto di relazione, sono composti da un fabbricato edificato nell'impianto originario negli anni settanta ma che ha poi subito un successivo ampliamento con sopraelevazione, presumibilmente negli anni novanta. Esso ha struttura portante mista muratura- calcestruzzo e si eleva per due piani fuori terra, oltre terrazzo e piano sottotetto.



VISTA DEI CESPITI  
DA VIA FERROVIA



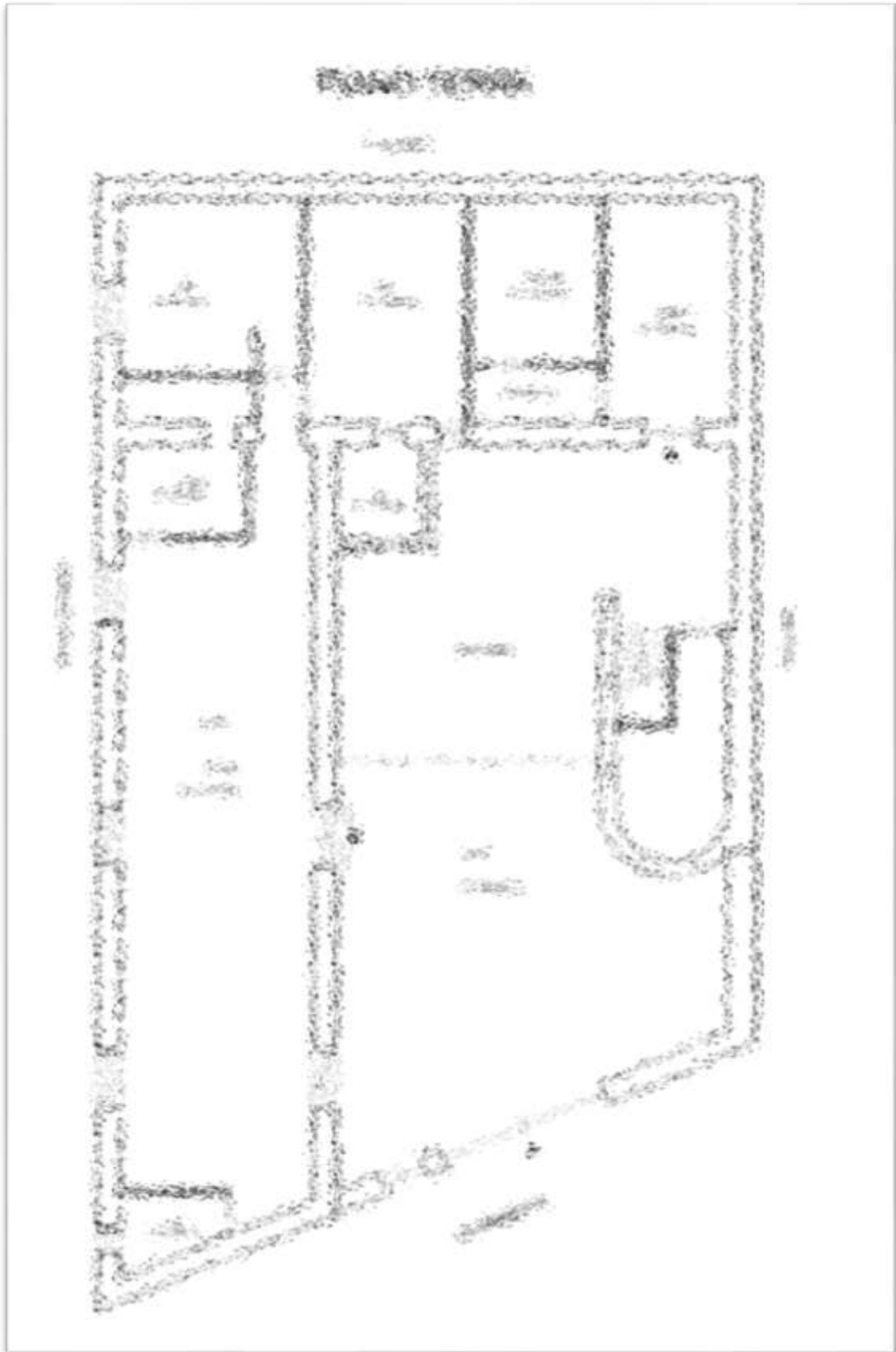
VISTA DEGLI  
INGRESSI AI  
CESPITI

Al fabbricato si accede attraverso un portone carrabile ed un adiacente cancelletto pedonale che immettono nel cortile esclusivo di circa 116 mq. Da questi, si accede alle porzioni immobiliari al piano

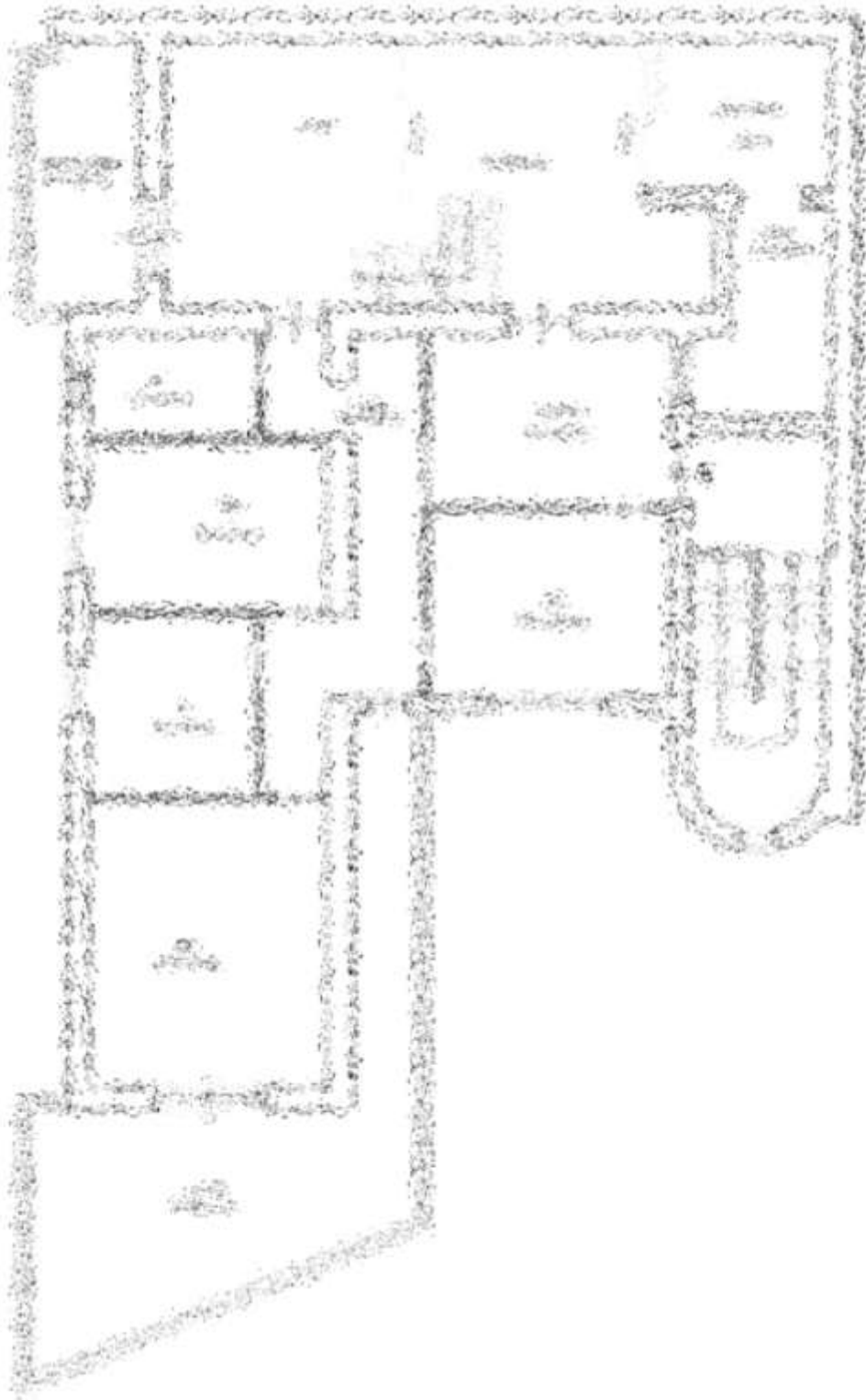
terra composte essenzialmente da locali dove alla data dell'accesso erano in corso lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria volti alla "trasformazione" di esistenti vani (di circa 124 mq) in unità abitativa e quindi allo stato semirustico. In fondo al cortile invece, si trovano due locali uso deposito estesi per ulteriori 30 mq.

Proseguendo poi per il vano scala aperto, si raggiunge il primo piano ove si sviluppa una unità abitativa composta da ingresso, ampio salone, annesso locale cucina (che sembrerebbe essere un ampliamento di un originario terrazzo), tre camere da letto e due wc, oltre balconi e terrazzi. Nell'ampio salone, si trova anche un piccolo spazio "soppalcato" raggiungibile tramite una scala interna "a vista" in legno. Da questi, è possibile accedere ad un ampio terrazzo di circa 80 mq, con adiacente locale sottotetto (non praticabile per la ridotta altezza). Complessivamente l'unità abitativa si estende per circa 200 mq, oltre terrazzi e balconi.

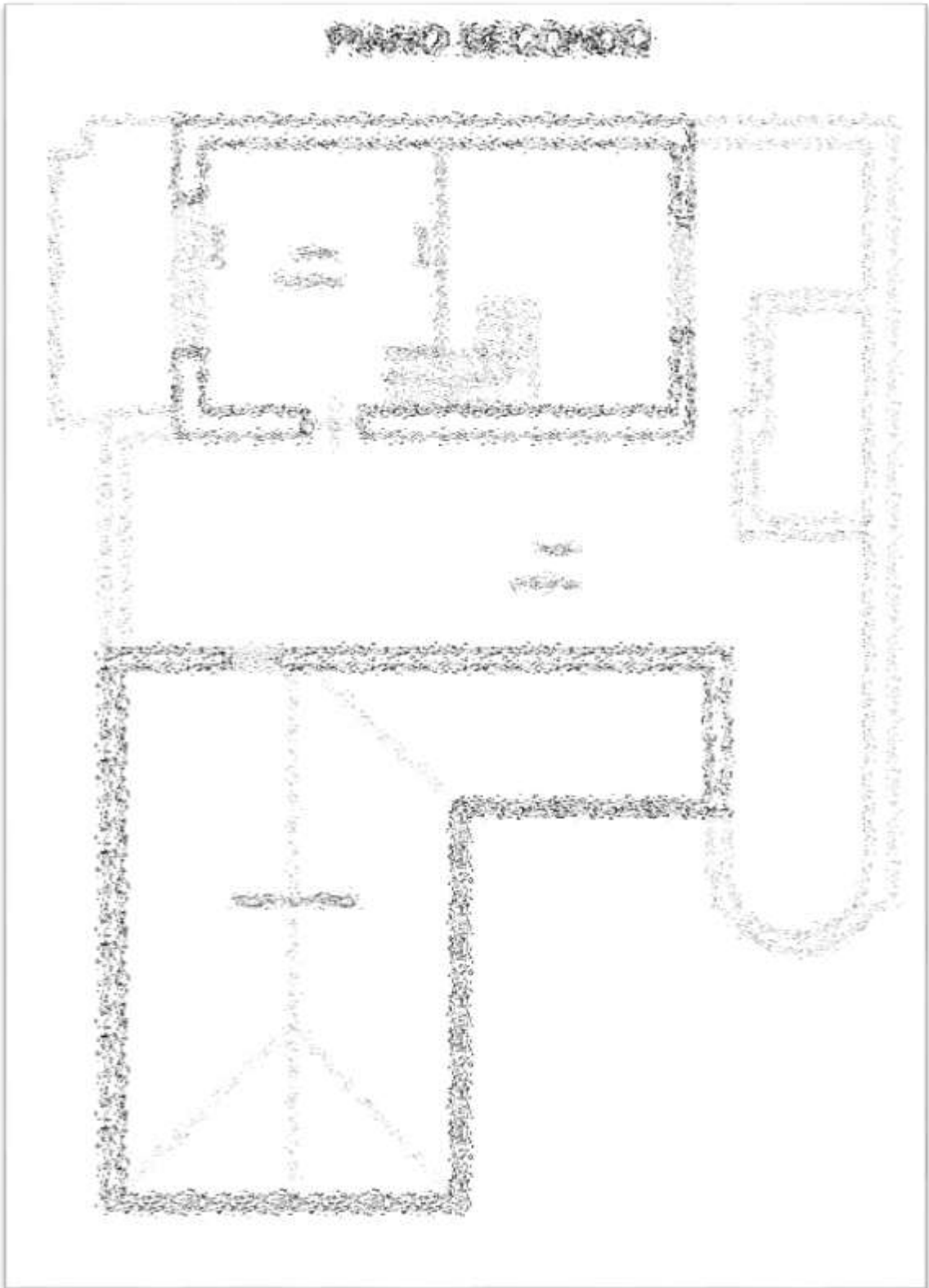
Il tutto come meglio riportato sul sotto riportato grafico di rilievo, supportato dalla documentazione fotografica.



# PROGETTO







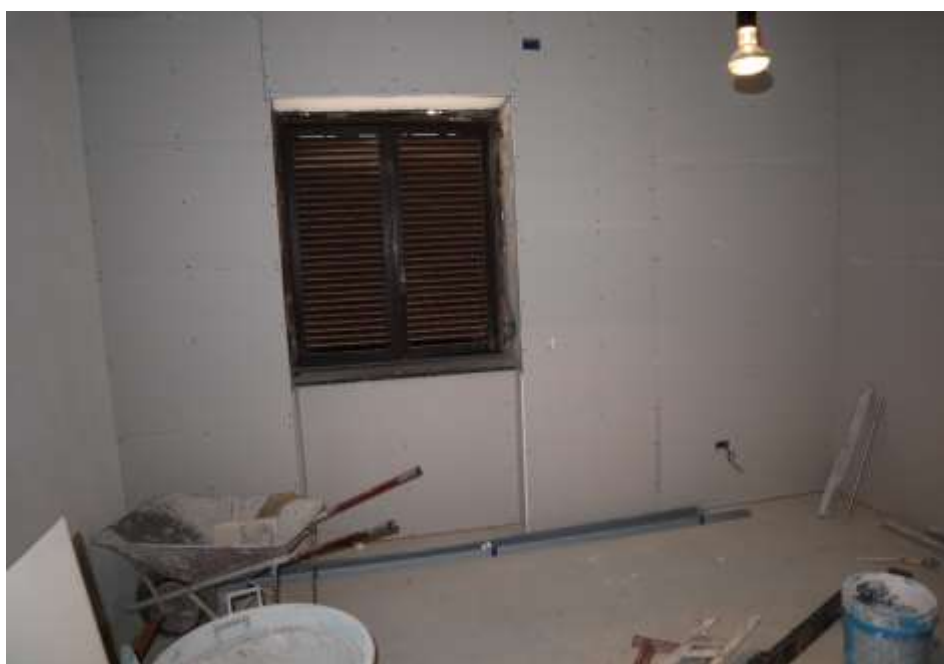
Planimetria di rilievo



CORTILE  
ESCLUSIVO



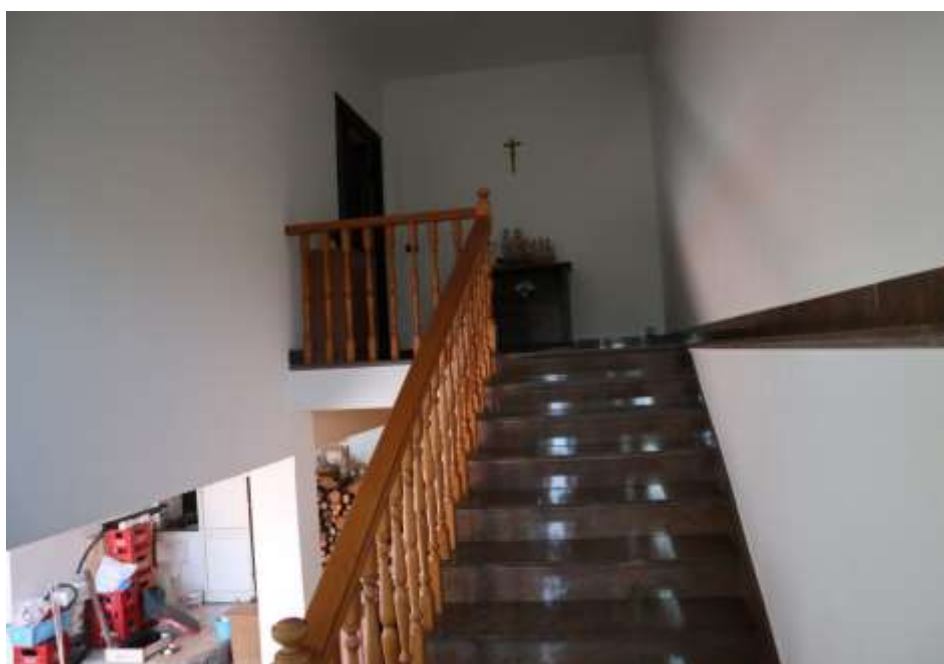
PORZIONE AL  
PIANO TERRA OVE  
ERANO IN CORSO  
LAVORI DI  
MANUTENZIONE



ALTRI IMMOBILI AL  
PIANO TERRA IN  
CORSO DI  
MANUTENZIONE



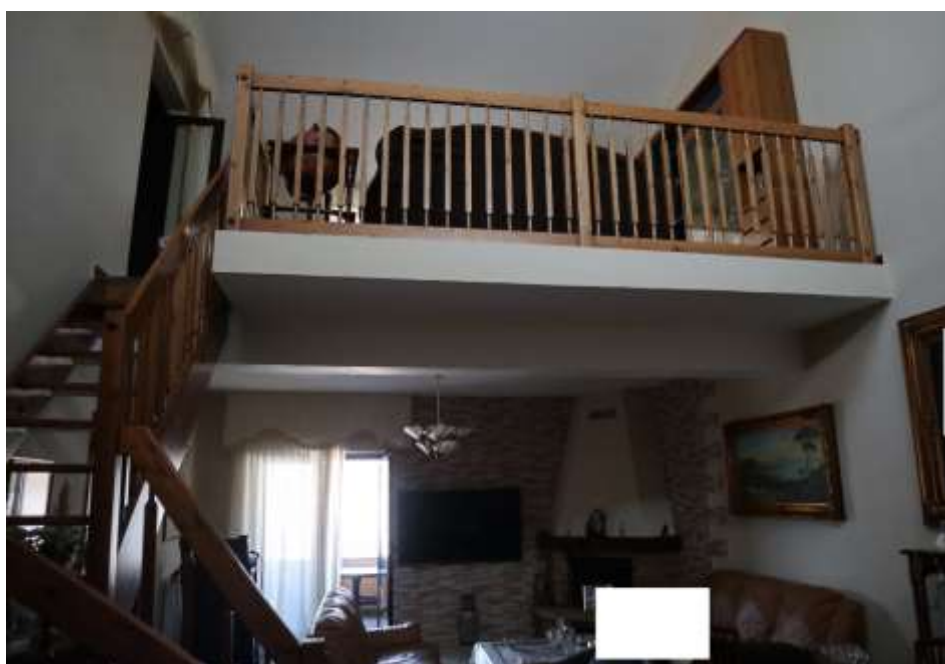
VANO AL PIANO  
TERRA



SCALA DI  
ACCESSO  
ALL'UNITÀ AL  
PIANO PRIMO



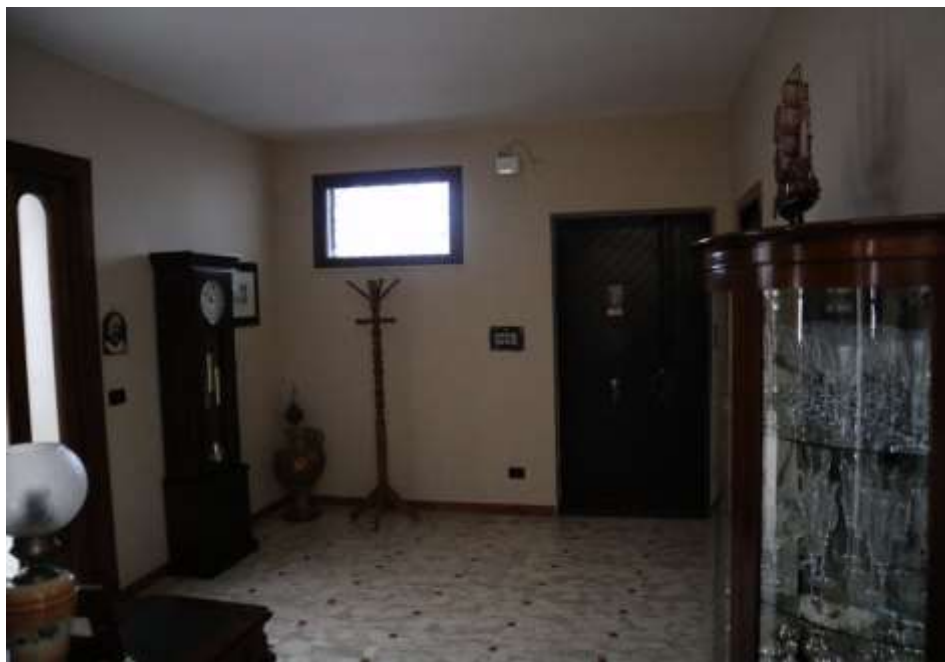
SALONE AL PIANO  
PRIMO



SOPPALCO NEL  
SALONE AL PRIMO  
PIANO



SALOTTINO



INGRESSO



CAMERETTA



WC



CAMERA DA LETTO  
MATRIMONIALE



BALCONE AL PRIMO  
PIANO





CAMERETTA



ANGOLO COTTURA



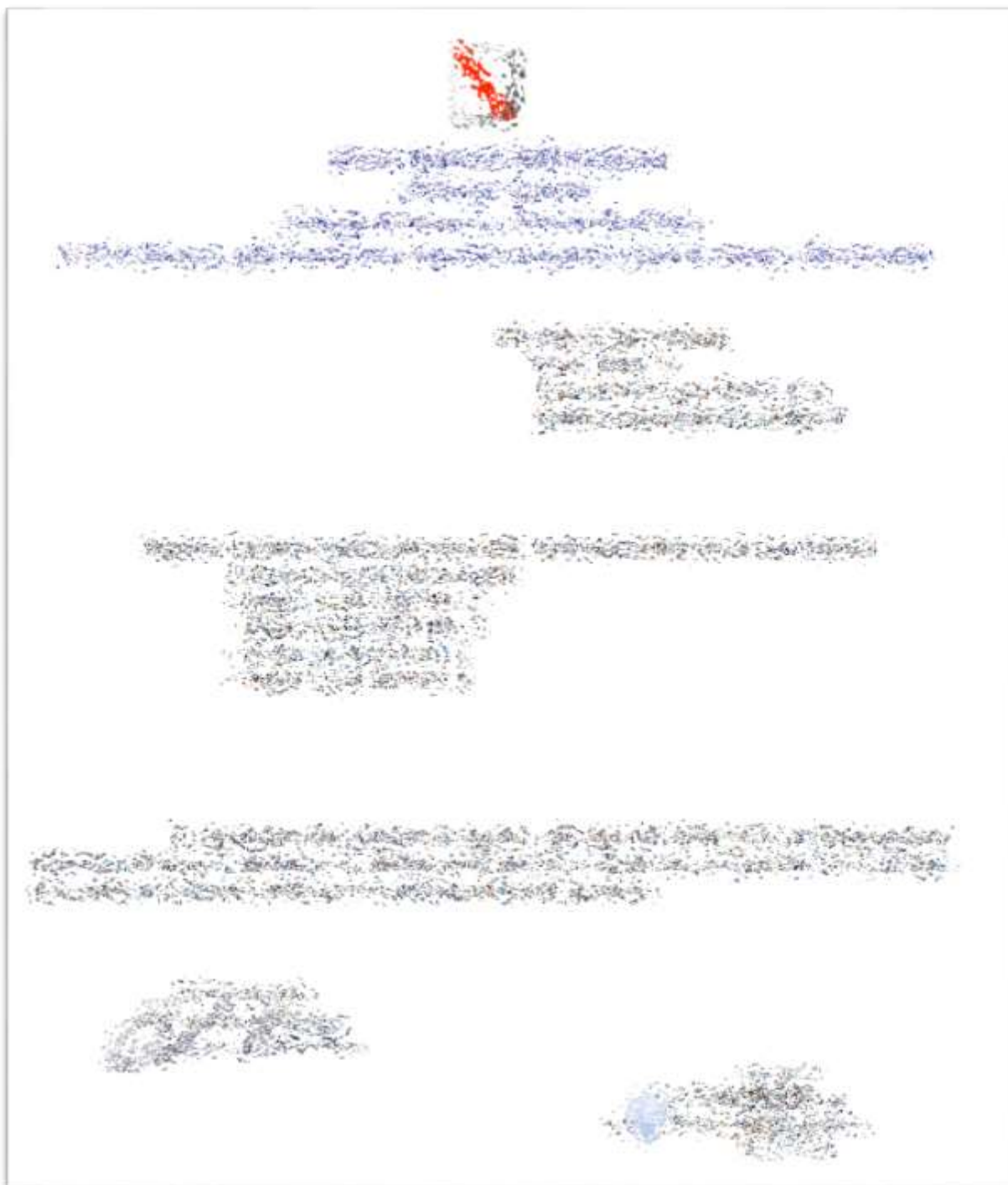
TERRAZZO AL PIANO  
SECONDO



Come si evince dalla soprariportata documentazione fotografica, l'unità abitativa al primo piano versa in normale stato di conservazione e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile eccetto la cucina ed i servizi igienici ove è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica. Le bussole interne sono in legno tamburato, mentre le aperture esterne sono protette con doppi infissi (ante metalliche esterne ed infissi in alluminio lato interno). È presente un impianto di riscaldamento in radiatori in alluminio di colore bianco. Gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo civile e sottotraccia e con ogni probabilità non conformi alle attuali normative. Pertanto in questa sede si prevedono costi presunti di **circa € 2.000,00** la verifica/adeguamento.

I locali al piano terra risultavano invece in corso di manutenzione e quindi allo stato semirustico, con pareti rivestite in cartongesso ma non ultimato ed impianti in corso di realizzazione, privi di infissi.

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 14.02.2022 prot. PG/20200/00 78856, 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 (SID) si prevede un costo di circa € 400,00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE  
UNITA' ABITATIVA AL PRIMO PIANO E SECONDO**

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazioni	Sup. Omogeneizzate	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Salone	49,10	1,00	49,1	normale	-
Snack	19,50	1,00	19,5	normale	-
Ingresso	15,20	1,00	15,2	normale	-
Letto	16,50	1,00	16,5	normale	-
Disimpegno	17,40	1,00	17,4	normale	-
wc	6,40	1,00	6,4	normale	-
Letto	14,70	1,00	14,7	normale	-
Wc	11,00	1,00	11	normale	-
Letto	25,25	1,00	25,25	normale	-
Salottino (soppalco)	23,20	0,80	18,56	normale	-
Balcone	10,70	0,25 fino a 25mq, 0,10 per l'eccedenza	4,82	normale	-
terrazzi	117,00	0,35 fino a 25mq, 0,10 per l'eccedenza	17,95	normale	-
Cortile coperto	51,00	0,35 fino a 25mq, 0,10 per l'eccedenza	11,35	normale	-
Cortile	65,50	0,10 fino a 25mq, 0,02 per l'eccedenza	3,31	normale	-
deposito	11,25	0,50	5,625	mediocre	-
Deposito	15,40	0,50	7,7	mediocre	-
dis. deposito	3,80	0,50	1,9	mediocre	-
Salone p.t. (al 70%)	71,70	0,70	50,19	In corso di manutenzione	-
wc (al 70%)	3,70	0,70	2,59	In corso di manutenzione	-
Cottura (al 70%)	9,60	0,70	6,72	In corso di manutenzione	-
Letto (al 70%)	16,50	0,70	11,55	In corso di manutenzione	-
Letto (al 70%)	18,80	0,70	13,16	In corso di manutenzione	-

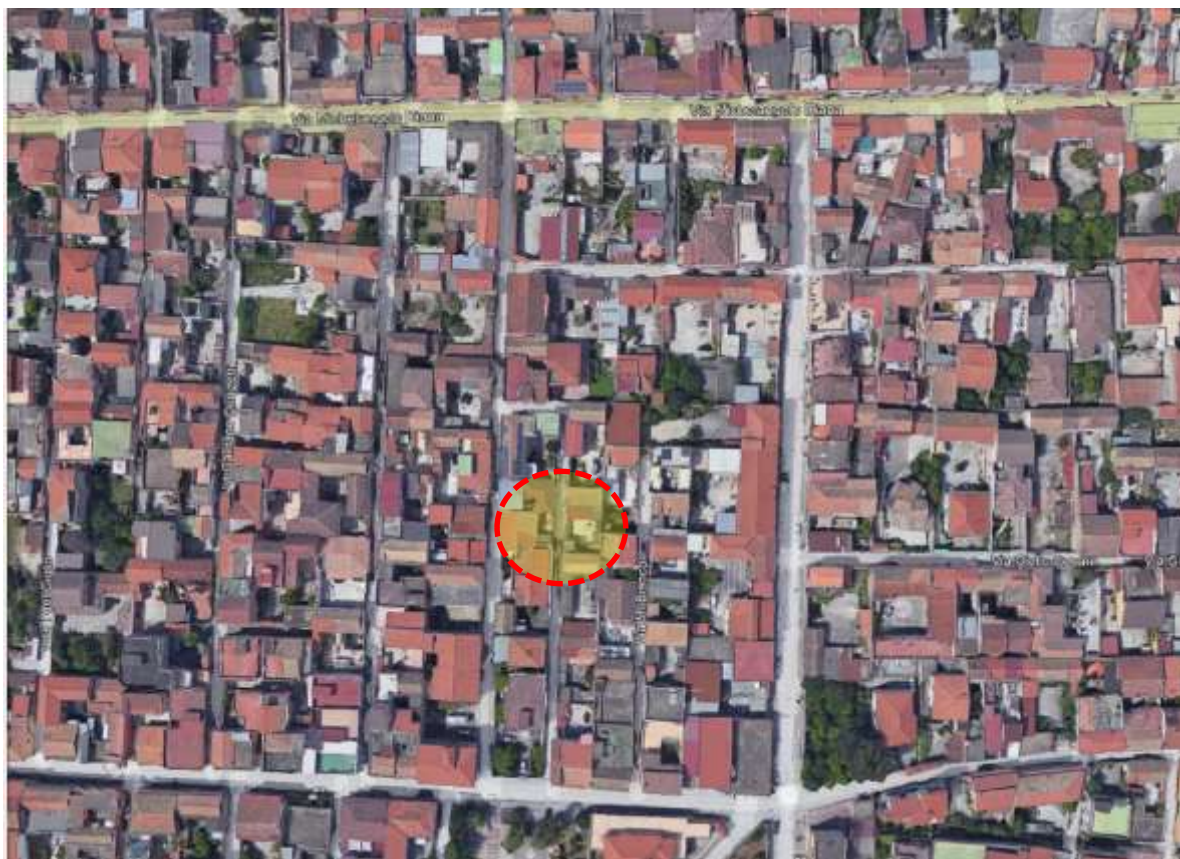
Wc (al 70%)	4,30	0,70	3,01	In corso di manutenzione
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			333,48	
Percentuale incidenza murature come DPR 138/98 (circa il 10%)			34,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>367,48</b>	

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'uopo va precisato che i locali al piano terra in corso di manutenzione, sono stati considerati in superficie commerciale al 70% proprio in considerazione dello stato d'uso e per una corretta quantificazione ai fini della stima.

#### BENI DI CUI AL LOTTO N. 2 (Foglio 2 p.lla 484 sub. 1)

I beni di cui al presente lotto sono composti da una porzione di immobile per civile abitazione, ubicata nel **Comune di San Cipriano d'Aversa**, alla via Toscanini 15, facenti parte di un fabbricato edificato ad angolo tra via Toscanini e via Monte Rosa. La zona è semicentrale, ma immersa in contesto comunale completamente urbanizzato con vacanza residenziale.



I corpi di fabbrica sono composti da un appartamento facente parte di un fabbricato del tipo “a corte”, edificato in epoca remota e di impianto originario antecedente l’anno 1961, ma che ha poi subito un ampliamento con sopraelevazione presumibilmente tra gli anni settanta ed ottanta, che hanno comportato la edificazione di parziali consistenze dei cespiti oggetto del presente lotto di vendita e precisamente la porzione allocata al piano primo. Esso ha struttura portante mista muratura-calcestruzzo e si estende per due piani fuori terra, oltre sottotetto.

In particolare, la consistenza di cui al presente lotto di vendita è rappresentata dalla porzione immobiliare ubicata a sinistra di chi entra dal cortile comune, rappresentata da un vano al piano terra con annessa cucina (prospiciente la via Toscanini) e dal sovrastante vano con annesso wc ed antistante terrazzo, avente accesso dalla scala comune.



VISTA DEL  
FABBRICATO DA  
VIA TOSCANINI



PORTONE DI  
ACCESSO AL  
CORTILE COMUNE

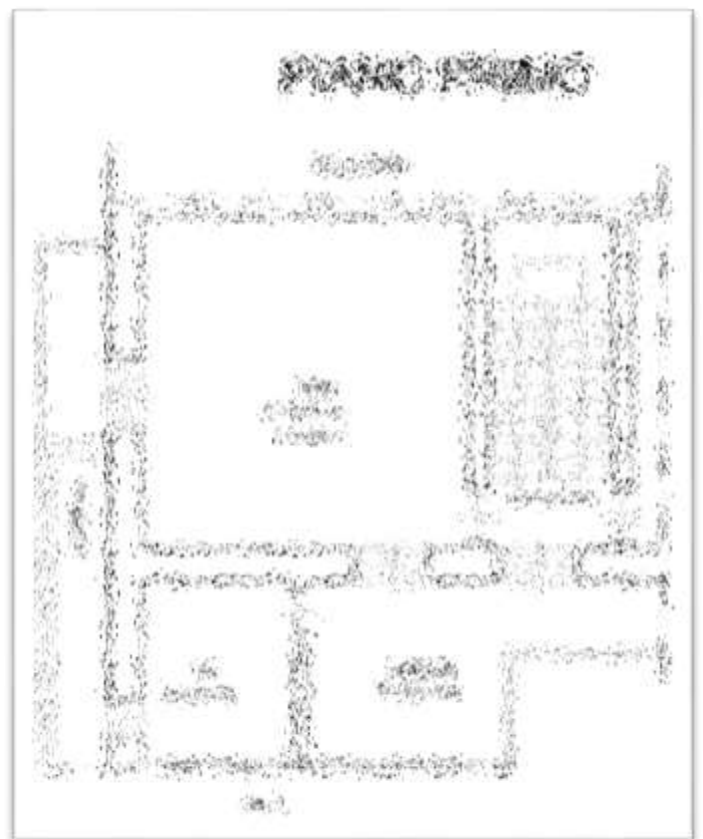
Al fabbricato si accede attraverso un portone carrabile insistente su via Toscanini e contraddistinto con il numero 15 che immette nel cortile comune.



Da questi è possibile accedere alla consistenza di cui al presente lotto di vendita, allocata a sinistra di chi entra dal portone principale. In particolare al piano terra si trova una stanza adibita a pranzo di circa 27 mq con annessa cucina di circa 8 mq. Proseguendo poi per una scala comune, si raggiunge la consistenza al primo piano rappresentata dal sovrastante vano adibito a camera da letto di circa 27 mq ed annesso wc di circa 7 mq, avente accesso dall'antistante balcone coperto.

Completa la consistenza immobiliare un piccolo balcone che consente l'affaccio su via Toscanini, ma che risulta parzialmente annesso all'unità abitativa di cui al lotto n. 3.

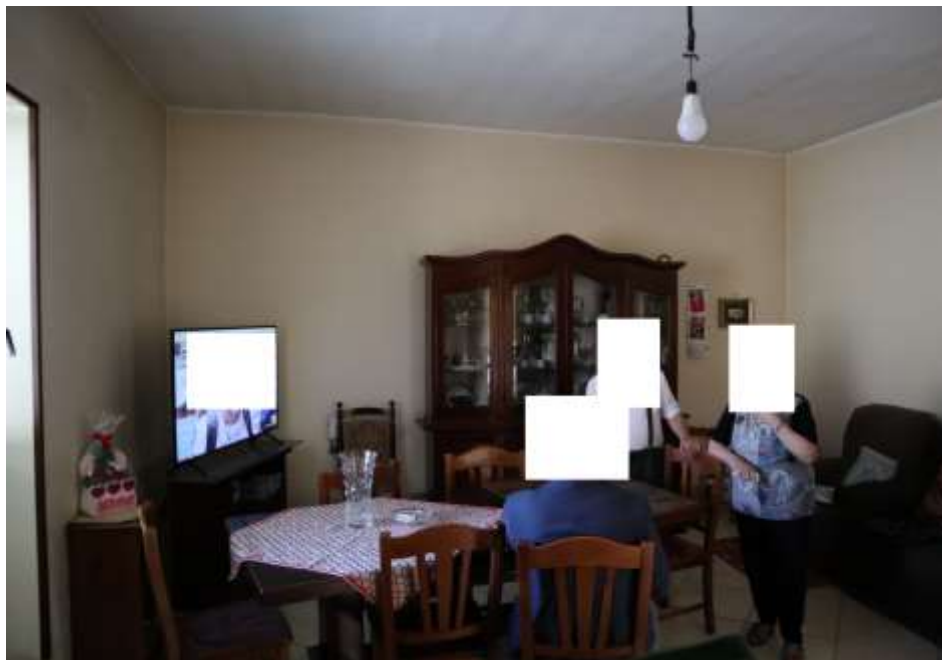
Il tutto come meglio riportato sul sotto riportato grafico di rilievo, supportato dalla documentazione fotografica.



Planimetrie di rilievo



VISTA ESTERNA  
DELLA CUCINA  
DAL CORTILE  
COMUNE



PRANZO AL PIANO  
TERRA



PRANZO AL PIANO

TERRA



CUCINA



CAMERA DA  
LETTO AL PRIMO  
PIANO



BALCONE  
COPERTO AL  
PRIMO PIANO



**WC AL PIANO  
PRIMO**

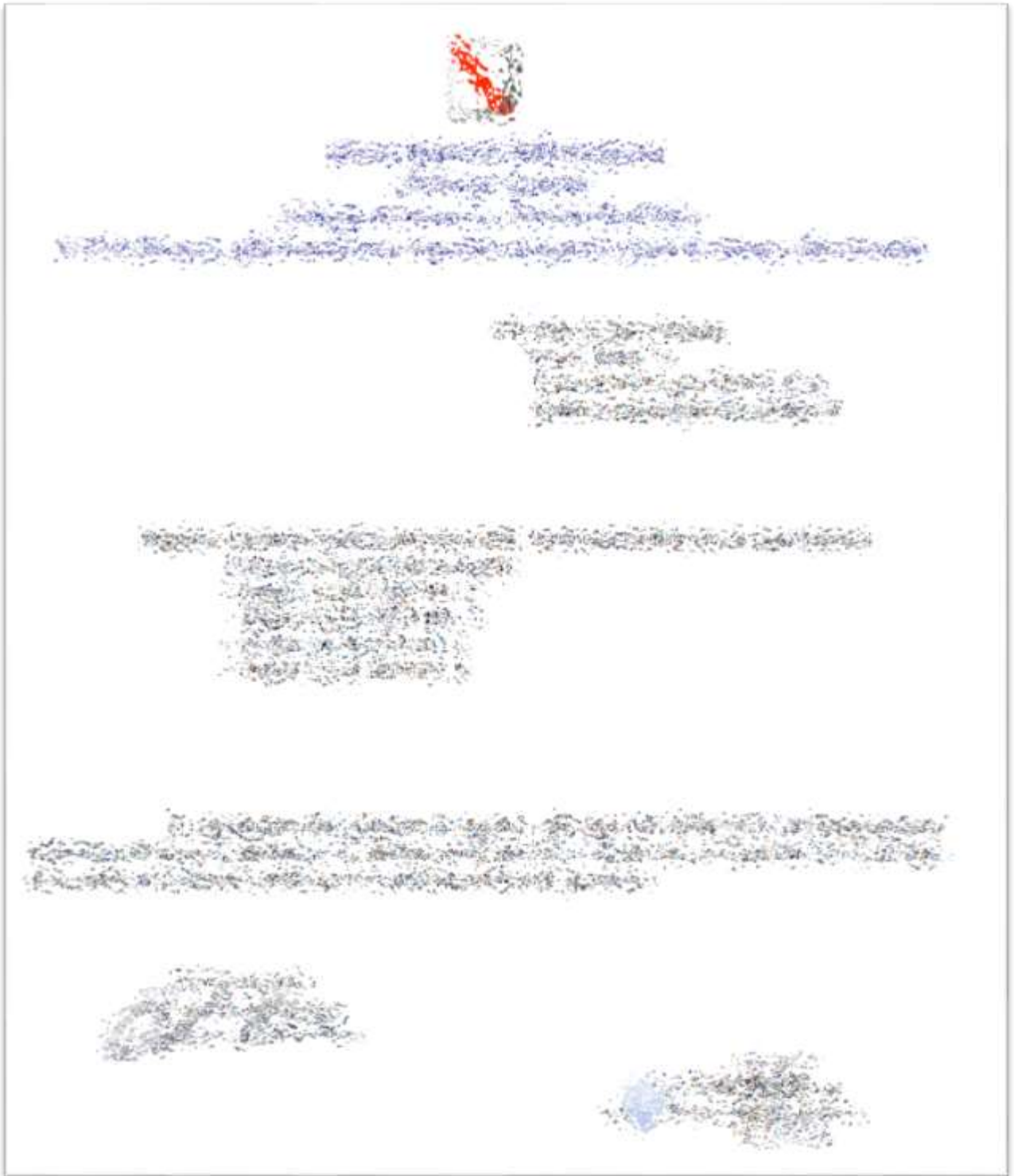


**ALTRA VISTA DEL  
BALCONE  
COPERTO AL  
PRIMO PIANO**

Come si evince dalla soprariportata documentazione fotografica, l'unità abitativa versa in mediocre stato di conservazione, anche in considerazione che con ogni evenienza non sono stati mai eseguiti interventi di manutenzione dalla data di edificazione. Tuttavia non si evidenziano lavorazioni urgenti da eseguire. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica (al piano terra) ed in mattonelle di cemento levigato (al primo piano). Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile eccetto la cucina ed i servizi

igienici ove è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica. Le bussole interne sono in legno tamburato, mentre le aperture esterne sono protette da infissi in alluminio. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo civile e sottotraccia e con ogni probabilità non conformi alle attuali normative. Pertanto in questa sede si prevedono costi presunti di **circa € 1.000,00** la verifica/adeguamento.

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 14.02.2022 prot. PG/20200/00 78856, 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 (SID) si prevede un costo di circa € 400,00.  
Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Pranzo	26,70	1,00	26,70	normale	-
Cucina	8,60	1,00	8,60	normale	-
Letto	26,80	1,00	26,80	normale	-
balconi	31,00	0,25 fino a 25mq, 0,10 per l'eccedenza	8,85	normale	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
	Superficie commerciale		70,95		
	Percentuale incidenza murature come DPR 138/98 (circa il 10%)		7,00		
	<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>77,95</b>		

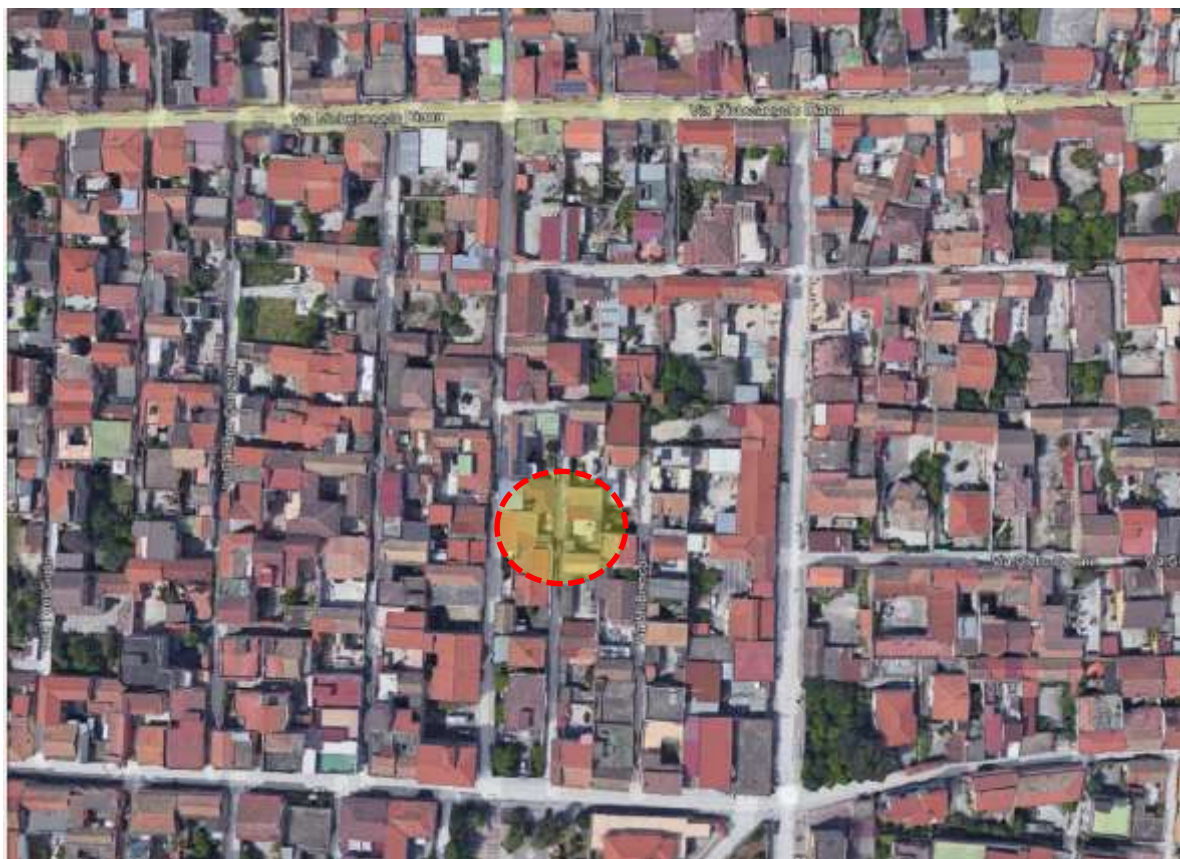
Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Alla porzione immobiliare sono annessi i diritti proporzionale sulle parti comuni nonché tutti gli accessori e comodi comuni come da atti di provenienza.

### BENI DI CUI AL LOTTO N. 3 (Foglio 2 p.lla 484 sub. 3)

I beni di cui al presente lotto sono composti dalla quota 1/2 di una unità immobiliare (appartamento) per civile abitazione ubicata nel **Comune di San Cipriano d'Aversa**, alla via Toscanini 15, facenti parte di un fabbricato edificato ad angolo tra via Toscanini e via Monte Rosa. La zona è semicentrale, ma immersa in contesto comunale completamente urbanizzato con vacanza residenziale.





I corpi di fabbrica sono composti da un appartamento facente parte di un fabbricato edificato in epoca remota e di impianto originario antecedente l'anno 1961, ma che ha poi subito un ampliamento con sopraelevazione presumibilmente tra gli anni settanta ed ottanta, che ha comportato la edificazione della porzione di immobile di cui al presente lotto di vendita ed allocata al piano primo. Esso ha struttura portante mista muratura-calcestruzzo e si estende per due piani fuori terra, oltre sottotetto.

In particolare, la consistenza di cui al presente lotto di vendita è rappresentata dalla **quota indivisa di ½ dell'appartamento** con accesso dal vano scala a destra di chi entra dal cortile comune e dal sovrastante lastrico solare con sottotetto, per la porzione ricadente sulla stessa verticale (ex art. 1127 cc).



VISTA DEL  
FABBRICATO DA  
VIA TOSCANINI



PORTONE DI  
ACCESSO AL  
CORTILE COMUNE

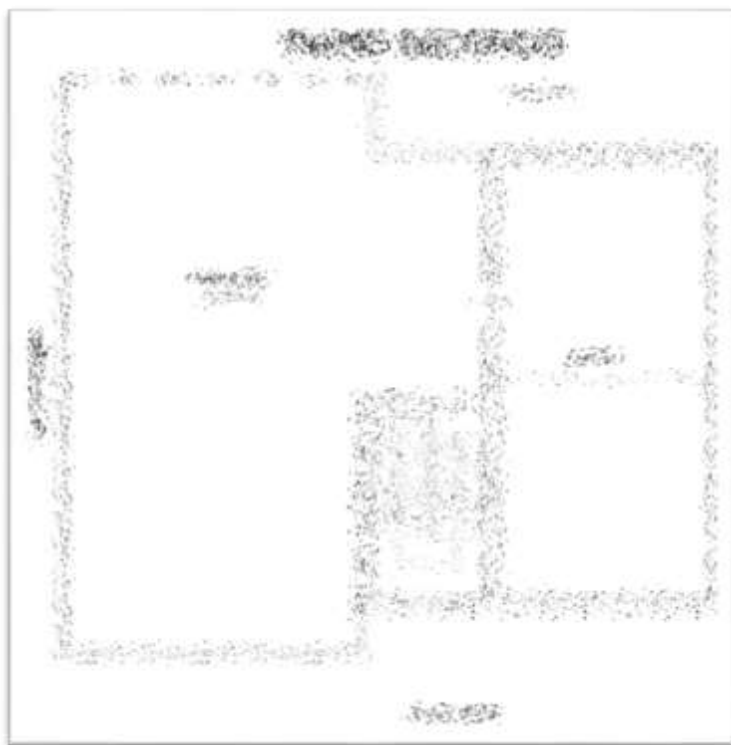
Al fabbricato si accede attraverso un portone carrabile insistente su via Toscanini e contraddistinto con il numero 15 che immette nel cortile comune.

Da questi è possibile accedere alla consistenza di cui al presente lotto di vendita, allocata a destra di chi entra dal portone principale. In particolare, attraverso il vano scala, si giunge al primo livello ove si sviluppa l'unità abitativa. Essa si compone di un disimpegno dal quale si accede al salone di circa 50 mq con l'annesso angolo cottura. Sempre attraverso il detto disimpegno è possibile accedere ad una camera di circa 8 mq, ad una ulteriore camera di circa 12 mq e ad un'ultima camera da letto di circa 19 mq. Completa la consistenza immobiliare l'unico servizio igienico di circa 7 mq ed i balconi perimetrali che consentono l'affaccio su via Toscanini e su via Monte Rosa. Su via Toscanini però, il balcone è da intendersi limitato al prolungamento dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

Sempre dal vano scala si può raggiungere il sovrastante lastrico solare di copertura insistente sulla stessa verticale, che si estende (limitatamente all'impronta sulla sottostante unità immobiliare) per circa 92 mq oltre un annesso sottotetto. Va evidenziato che il detto lastrico solare non è fisicamente delimitato dalla contigua porzione insistente su un'altra unità immobiliare (di cui al lotto n. 2) e pertanto è da intendersi limitato alla predetta consistenza.

Il tutto come meglio riportato sul sotto riportato grafico di rilievo, supportato dalla documentazione fotografica.





---

Planimetrie di rilievo



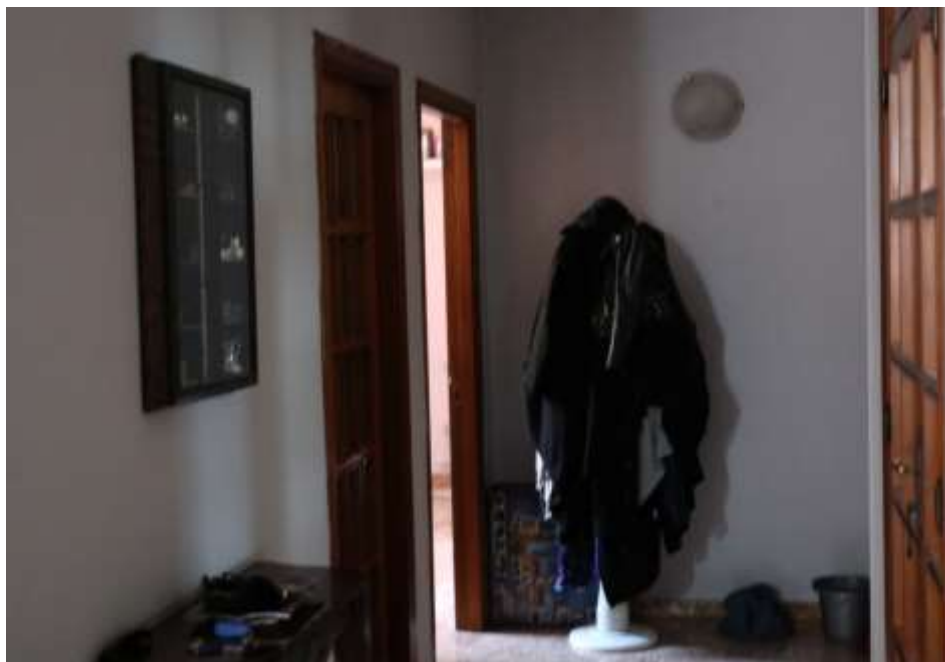
VISTA ESTERNA  
DELLA SCALA DI  
ACCESSO



SALONE



ANGOLO  
COTTURA



DISIMPEGNO



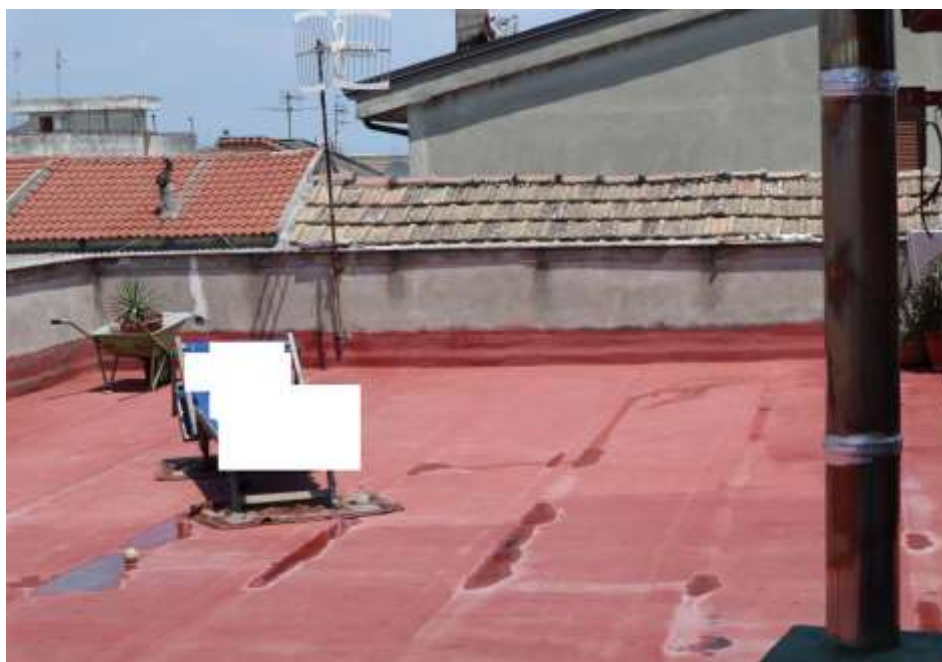
CAMERA DA  
LETTO



WC



CAMERA DA  
LETTO  
MATRIMONIALE



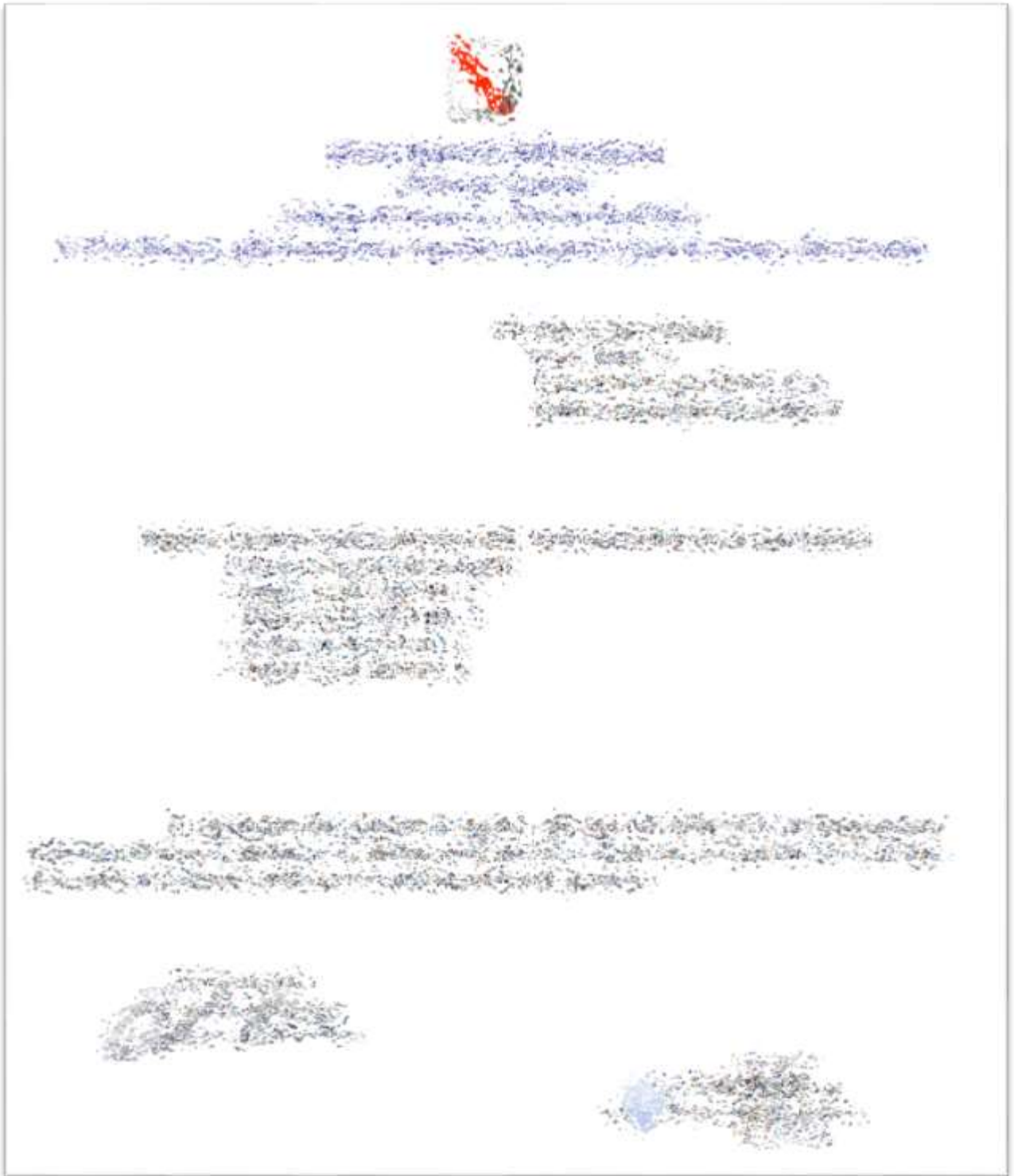
LASTRICO  
SOLARE

Come si evince dalla soprariportata documentazione fotografica, l'unità abitativa versa in mediocre stato di conservazione, anche in considerazione che con ogni evenienza non sono stati mai eseguiti interventi di manutenzione dalla data di edificazione. Va inoltre evidenziato che erano evidenti fenomeni di infiltrazioni accidentali di acque meteoriche dal sovrastante lastrico solare, che evidenziano una non perfetta efficienza del manto impermeabile.



Le pavimentazioni sono lastre di marmo ed in mattonelle di ceramica per i balconi ed i servizi igienici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile eccetto la cucina ed i servizi igienici ove è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica. Le bussole interne sono in legno tamburato, mentre le aperture esterne sono protette da infissi anch'essi in legno in cattivo stato di manutenzione. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo civile e sottotraccia e con ogni probabilità non conformi alle attuali normative. Pertanto in questa sede si prevedono costi presunti di **circa € 1.500,00** la verifica/adeguamento.

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 14.02.2022 prot. PG/20200/00 78856, 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 (SID) si prevede un costo di circa € 400,00.  
Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazioni	Sup. Omogeneizzate	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Salone	50,40	1,00	50,40	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
Cucina	8,20	1,00	8,20	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
Disimpegno	8,00	1,00	8,00	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
Letto	7,80	1,00	7,80	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
Letto	12,80	1,00	12,80	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
Wc	6,60	1,00	6,60	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
Letto	19,10	1,00	19,10	mediocre	Eliminazione infiltrazioni
balconi	19,50	0,25 fino a 25mq, 0,10 per l'eccedenza	4,88	mediocre	-
Lastrico solare	92,00	0,25 fino a 25mq, 0,10 per l'eccedenza	12,95	mediocre	-
Sottotetto (h>1,50)	17,20	0,25	4,30	mediocre	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
Superficie commerciale			135,05		
Percentuale incidenza murature come DPR 138/98			15,00		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>150,03</b>		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni oggetti di pignoramento sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa** con i seguenti estremi:

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 1**  
(foglio 2 p.lla 5384 sub. 2, 3 e 4)

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
San Cipriano d'Aversa	2	5384	2	A/2	2	3,5 vani	180,76
<b>indirizzo</b>	via Ferrovia piano: T						
<u>San Cipriano d'Aversa</u>	2	5384	3	C/2	1	78 mq	120,85

<b>indirizzo</b>	via Ferrovia piano: T						
<u>San Cipriano d'Aversa</u>	2	5384	4	A/2	4	7 vani	524,20
<b>indirizzo</b>	via Ferrovia piano: T – 1 -2						
intestati	[...omissis...] [...OMISSIS...] Proprietà						

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti, **ma non sono conformi** a quanto riscontrato in sede di accesso in ordine ad alcune difformità ed in particolare:

**in riferimento all'unità sub. 2**

- diversa distribuzione interna e consistenza complessiva operando di fatto una parziale "fusione" con l'unità sub. 3

**in riferimento all'unità sub. 3**

- diversa distribuzione interna, diversa destinazione d'uso ed ampliamento su cortile, operando di fatto una parziale "fusione" con l'unità sub. 2

**in riferimento all'unità sub. 4**

- diversa distribuzione interna ed ampliamento della cucina sul terrazzo.

Il tutto come meglio si rileva dal confronto dei grafici di rilievo con le schede planimetriche catastali.

Dalle visure storiche catastali, si evince inoltre che a p.lla 5384 deriva dalla **ex p.lla 959** per variazione del 23.06.2004 avente causale divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni e con la quale essenzialmente sono state costituite le unità sub. 1, 2, 3 e 4 di cui il **sub. 1 bene comune non censibile**, che identifica essenzialmente la corte, come indicato sull'elaborato planimetrico catastale.

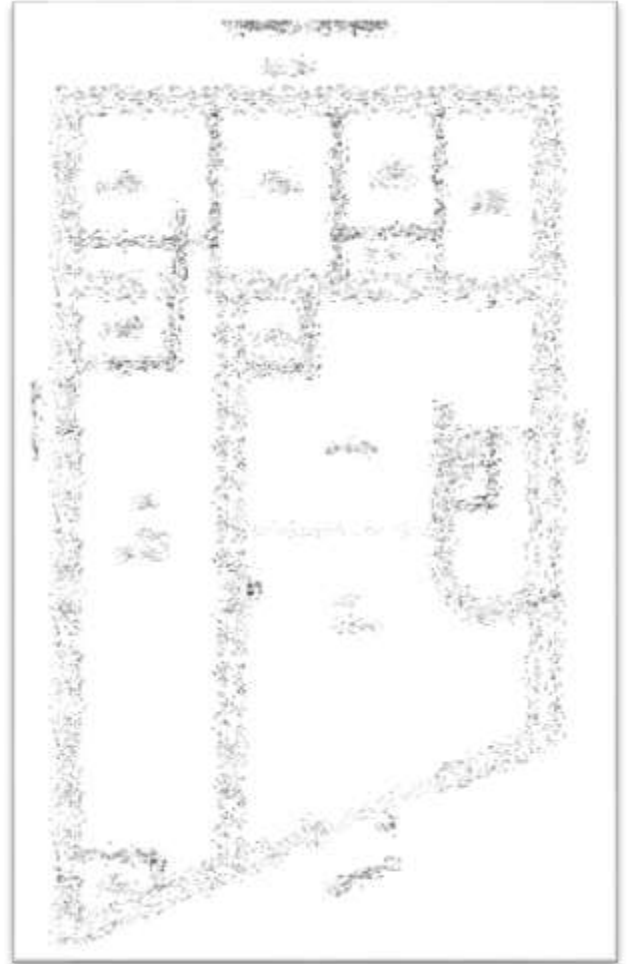
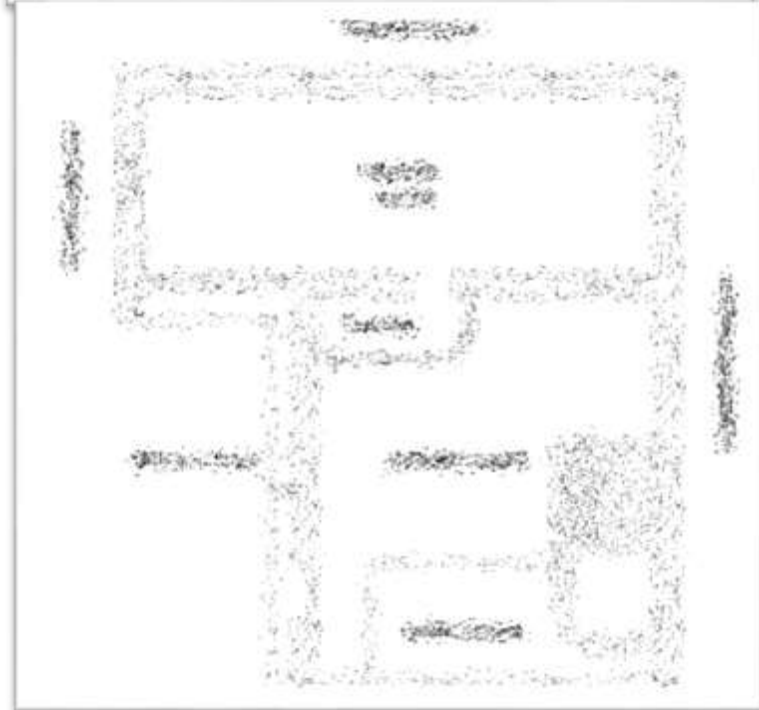
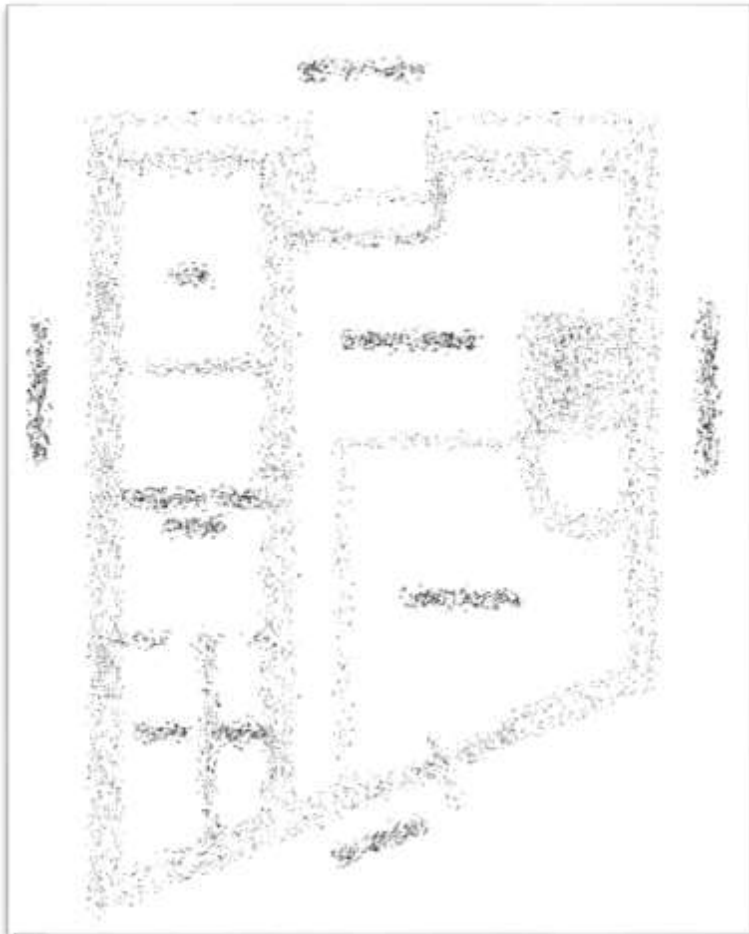
La sola unità sub. 4 ha poi subito una variazione in data 28.06.2007 "di stadio" per aggiornamento planimetrico di correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica CE 0168611/2004.

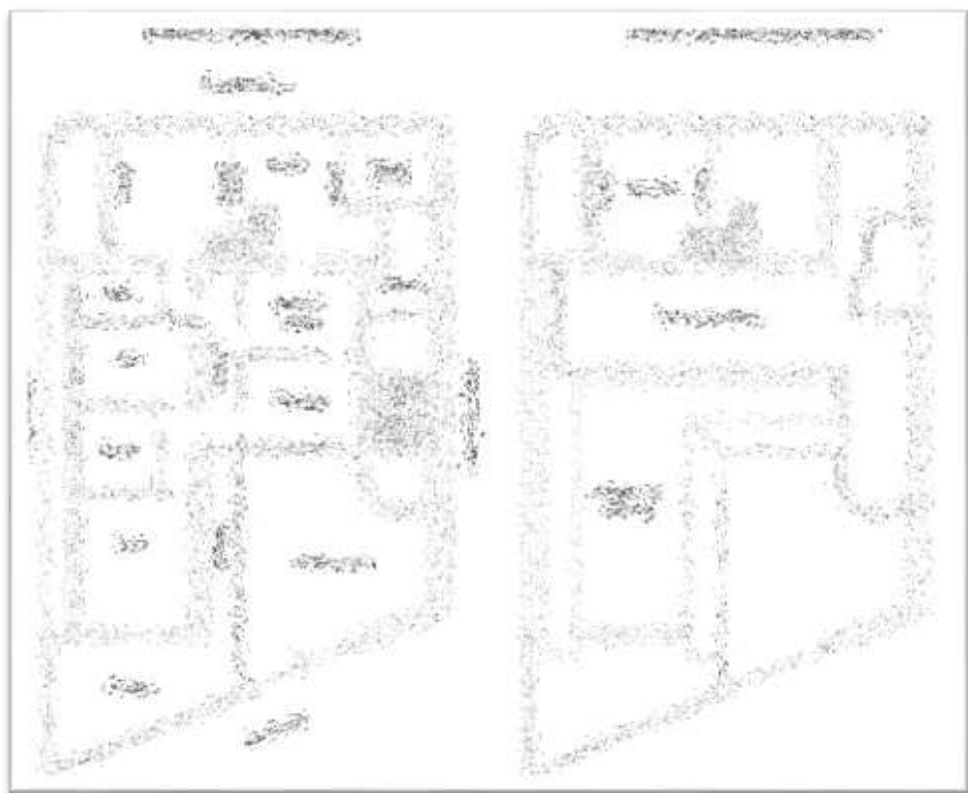
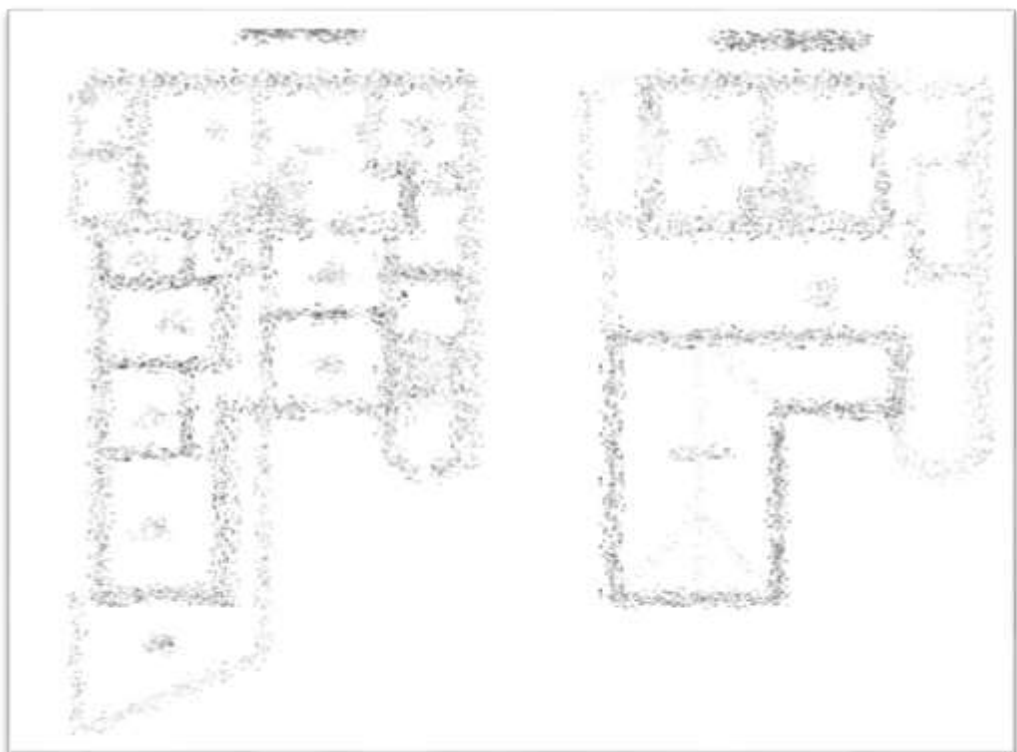
In mappa wegis gli ingombri dei corpi di fabbrica esistenti sulla p.lla 5384 sembrano rispondenti nella sagoma di ingombro (lotto edificato).

La ditta intestataria **non appare corretta** in quanto i cespiti dovrebbero essere intestati per quota  $\frac{3}{4}$  al sig. [...omissis...] e per quota  $\frac{1}{4}$  alla sig.ra [...omissis...], come da titoli di provenienza.

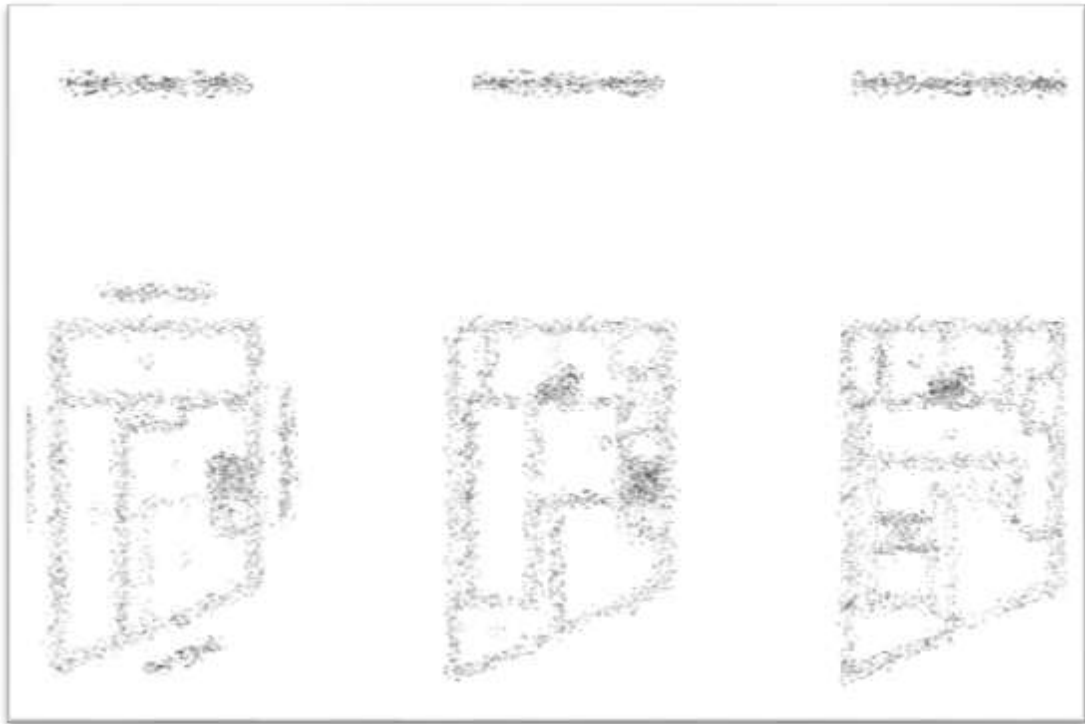
Pertanto, in questa sede si stimano comunque costi per **€ 1.500,00** per le operazioni di aggiornamento catastale da eseguirsi con procedura do.c.fa nonché per la corretta intestazione delle ditte.













Stralcio estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico catastale e visure catastali

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 2**  
(Foglio 2 p.la 484 sub. 1)

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
San Cipriano d'Aversa	2	484	1	A/4	4	2,5 vani	116,20
<b>indirizzo</b>	via Arturo Toscanini n. 15 piano: T-1						
intestati	[...omissis...] nato a [...omissis...] [...OMISSIS...] Proprietà per 1000/1000						

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano i cespiti, **ma non sono conformi** a quanto riscontrato in sede di accesso in ordine al mancato accatastamento della cucina al piano terra ed a piccole diversità di rappresentazione grafica, il tutto come meglio si rileva dal confronto dei grafici di rilievo con le schede planimetriche catastali.

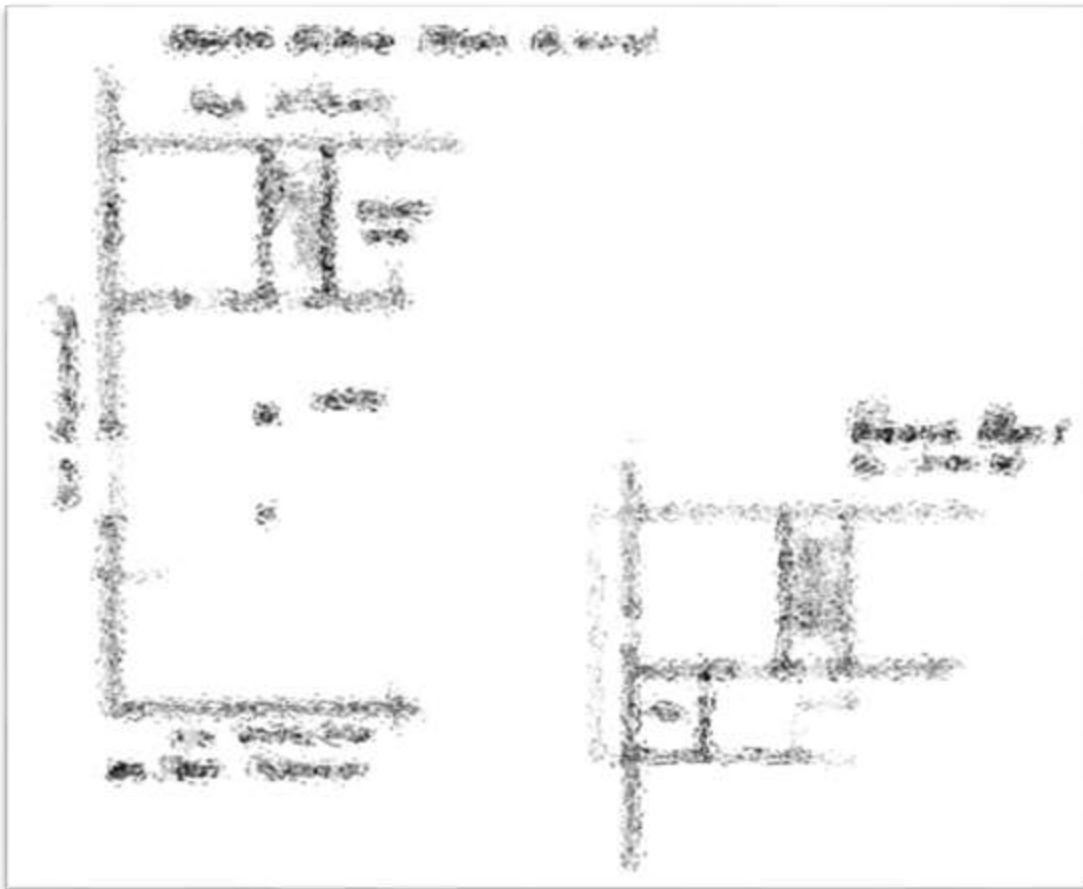
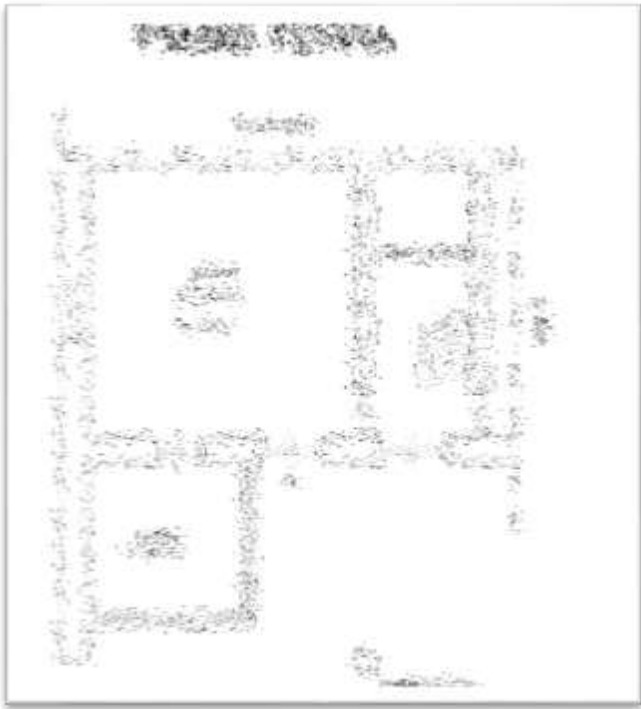
Dalle visure storiche catastali, si evince inoltre che la p.lla 484 sub. 1 deriva dall'ex unità 754 sub. 1 per variazione di allineamento mappe del 02.09.2013 prot. CE 0180962. La stessa p.lla 754 sub. 1 ha subito una variazione per ampliamento in data 04.10.1995, conservandone l'identificativo.

In mappa wegis gli ingombri dei corpi di fabbrica esistenti sulla p.lla 484 sembrano rispondenti nella sagoma di ingombro (lotto edificato).

La ditta intestataria appare corretta sia nel nominativo che nei diritti vantati.

Pertanto, in questa sede si stimano i costi per **€ 900,00** per le operazioni di aggiornamento catastale da eseguirsi con procedura do.c.fa per le difformità innanzi rilevate.







Stralcio estratto di mappa, planimetria catastali e visure catastali

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 3**  
(Foglio 2 p.la 484 sub. 3)

**CATASTO FABBRICATI**

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
San Cipriano d'Aversa	2	484	3	A/2	2	5 vani	258,23
<b>indirizzo</b>	via Arturo Toscanini n. 15 piano: T-1						
intestati	[...omissis...] nato a [...omissis...] [...OMISSIS...] Proprietà per 1000/1000						

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano i cespiti, **ma non sono conformi** a quanto riscontrato in sede di accesso in ordine al mancato accatastamento del sovrastante lastrico solare (con sottotetto) ed alla diversa conformazione dei balconi esterni, il tutto come meglio si rileva dal confronto dei grafici di rilievo con le schede planimetriche catastali.

Dalle visure storiche catastali, si evince inoltre che la p.la 484 sub. 3 deriva dall'ex unità 754 sub. 3 per variazione di allineamento mappe del 02.09.2013 prot. CE 0180962. La stessa p.la 754 sub. 3 è stata

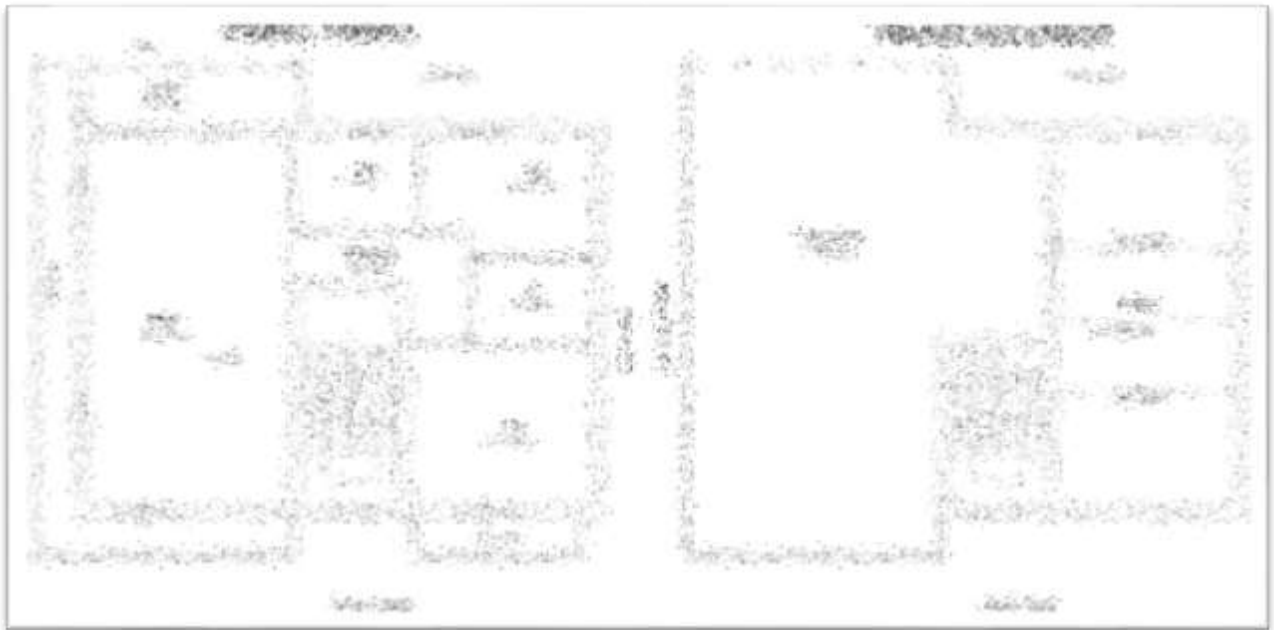
costituita in data 04.10.1995 con causale unità da accertare afferente un fabbricato già accatastato in parte e quindi per edificazione su suolo urbano (per l'appunto in comproprietà ai germani [...omissis...] ed [...omissis...]).

In mappa wegis gli ingombri dei corpi di fabbrica esistenti sulla p.lla 484 sembrano rispondenti nella sagoma di ingombro (lotto edificato).

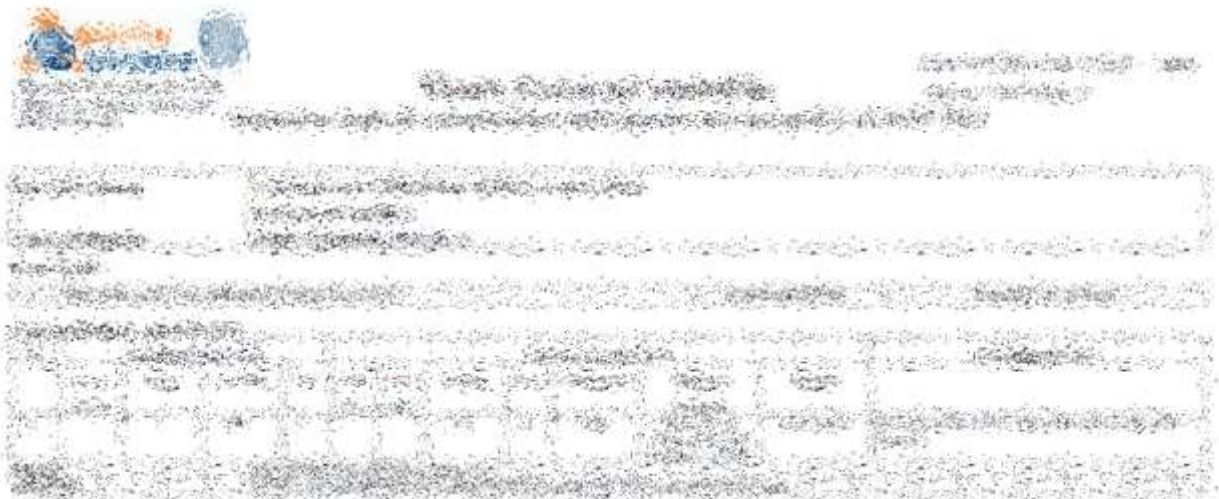
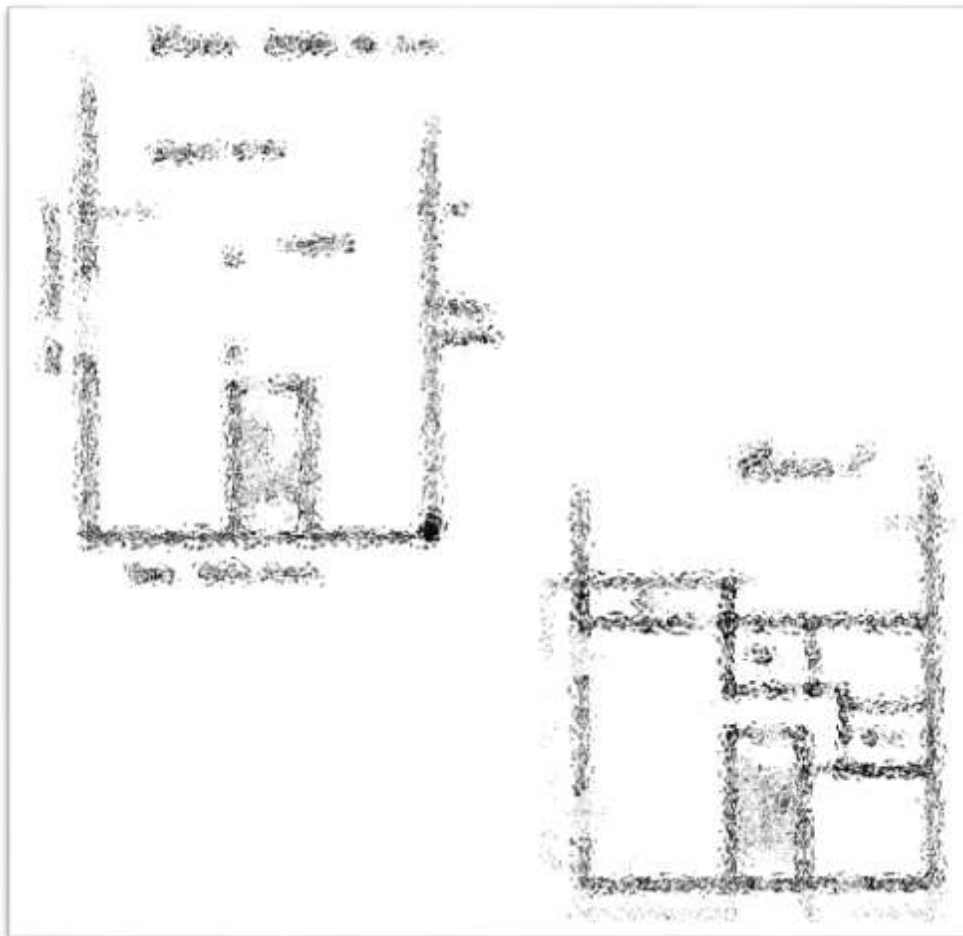
La ditta intestataria non appare corretta sia nella intestazione che nei diritti vantati, in quanto il sig. [...omissis...] vanta i diritti indivisi di ½ (e non piena proprietà), congiuntamente al germano [...omissis...] (eredi), come atto di provenienza.

Pertanto, in questa sede si stimano comunque costi per **€ 1.000,00** per le operazioni di aggiornamento catastale da eseguirsi con procedura do.c.fa e per l'aggiornamento delle ditte intestatarie.









**Stralcio estratto di mappa, confronto rilievo con planimetrie catastali e visure catastali**

**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 (lotto unico) come indicato dal G.E.

**LOTTO N. 1: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ** di **fabbricato** adibito a civile abitazione, sito in San Cipriano d'Aversa alla **via Ferrovia** (angolo via Tricorno) di tre piani fuori terra. Si compone al piano terra da locali allo stato semirustico (parzialmente interessati da lavori di manutenzione) con antistante cortile ed al primo piano da unità abitativa disposta su circa 200 mq di superficie calpestabile oltre gli annessi balconi e terrazzi e sottotetto. L'intera consistenza immobiliare confina a nord con p.lla 5879, a sud von via Ferrovia (dalla quale si accede), ad est con p.lla 945 e ad ovest con via Monte Tricorno, salvo se altri. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa**, **Foglio 2 p.lla 5384 sub. 2**, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76, **sub. 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita € 120,85 e **sub. 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 524,20. Risulta altresì costituita l'unità **sub. 1**, bene comune non censibile. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne, ampliamenti e destinazioni. L'immobile è stato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione ed è stata inoltrata domanda di condono edilizio ex l. 47/85 acquisita al prot. 2081 del 09.04.1986 in corso di definizione ed avente ad oggetto le consistenze al solo piano terra (ad uso produttivo - artigianale) mentre le restanti porzioni sono state edificate in epoca successiva in assenza di qualsivoglia autorizzazione, ed a parere dell'Esperto potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.

326 del 2003 (nei termini di cui all'art. 40 c. 6 L. 47/85 e smi) in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sembrerebbero ultimate entro la data del 31.3.2003. Risulta **Comunicazione di Avvio del Procedimento** relativo ad emissione di **Ingiunzione di Demolizione** opere abusive del 01.07.2010 prot. 7110.

**PREZZO BASE Euro 307.000,00**

**LOTTO N. 2: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ** di **porzione immobiliare** per civile abitazione, sita in San Cipriano d'Aversa alla **via Toscanini n. 15**. Si compone al piano terra da un vano con annessa cucina ed al primo piano (con accesso dalla scala comune) da una camera da letto e wc, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 70 mq oltre balconi. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5185, a sud con cortile comune e unità sub. 3, ad est con vano scala comune e ad ovest con via Toscanini (dalla quale si accede), salvo se altri. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 484 sub. 1**, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 116,20. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento della cucina al piano terra. L'immobile è di impianto originario antecedente il 01.09.1967 (piano terra) ed ha subito in epoca successiva un ampliamento con sopraelevazione in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica (presumibilmente tra gli anni 1974 e 1988) ed a parere dell'Esperto potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (nei termini di cui all'art. 40 c. 6 L. 47/85 e smi) in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sono state ultimate entro la data del 31.3.2003. Non risulta Ordine di demolizione.

**PREZZO BASE Euro 32.500,00**

**LOTTO N. 3: QUOTA ½ DI PROPRIETÀ** su **porzione immobiliare** per civile abitazione, sita in San Cipriano d'Aversa alla **via Toscanini n. 15**. Si compone di una unità immobiliare al piano primo, composta da salone, cottura, tre camere ed un wc, estesa complessivamente per circa 70 mq, oltre balconi e sovrastante lastrico solare di copertura (con sottotetto). Confina nell'insieme a nord con cortile comune ed unità sub. 1, a sud con via Monte Rosa, ad est con p.lla 483 e ad ovest con via Toscanini (dalla quale si accede al cortile comune), salvo se altri. Il tutto è riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto **Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 484 sub. 3**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento del lastrico solare e sottotetto. L'immobile

è stato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica (presumibilmente tra gli anni 1974 e 1988) ed a parere dell'Esperto potrebbe valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (nei termini di cui all'art. 40 c. 6 L. 47/85 e smi) in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sono state ultimate entro la data del 31.3.2003. Non risulta Ordine di demolizione.

**PREZZO BASE Euro 43.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (alla data del 20.01.2022 – ultima ispezione effettuata) sono pervenuti nei diritti appresso a [...omissis...] e [...omissis...] (esecutati) in virtù dei seguenti titoli:

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 1**  
(Foglio 2 p.la 5384 sub. 2, 3 e 4)

Pervenuti per complessivi diritti di piena proprietà ai debitori [...omissis...] (per quota ¾) e [...omissis...] (per quota ¼) per aver edificato i cespiti su suolo pervenuto in forza di:

l'area di sedime dei cespiti (ex p.lla 933) al solo [...omissis...] per quota ½ in forza di:

**Trascrizione nn. 19713/17732 del 14.06.1969**

**Atto di compravendita del 07.06.1969** a rogito del Notaio Gioacchino Conte (reg.to a Capua il 10.06.1969 al n. 1002) con il quale [...omissis...] vendeva ai sigg. [...omissis...] nato a [...omissis...] e [...omissis...] che acquistavano per quota ½ ciascuno ed insieme per l'intero, la piena proprietà del terreno in San Cipriano d'Aversa, contrada Annunziatella, riportata in Catasto Terreni Foglio 2 p.lla 27/BE (poi p.lla 933).

per l'ulteriore quota di ¼ a [...omissis...] e quota ¼ a [...omissis...] in forza di:

**Trascrizione nn. 5695/5086 del 16.03.1985 (v.di copia titolo allegato)**

**Atto di compravendita del 06.03.1985** rep. 70004/11913 a rogito del Notaio Gioacchino Conte con il quale [...omissis...] vendeva a [...omissis...] nato a [...omissis...] (in regime di comunione legale dei beni con [...omissis...]) che acquistava **complessivamente la quota ½** del Fabbricato in San Cipriano d'Aversa, alla via Ferrovia, in Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 959, edificato sul terreno di cui al Foglio 2 p.lla 27/BE.

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 2**  
(Foglio 2 p.lla 484 sub. 1)

Pervenuti in piena proprietà al solo [...omissis...] in forza di:

**Trascrizione nn. 27425/25082 del 22.09.1961 (vedi copia titolo allegato)**

**Atto di compravendita del 26.08.1961** a rogito del Notaio Achille Coppola con il quale [...omissis...] e [...omissis...] vendevano:  
a [...omissis...] nato a [...omissis...] che acquistava la piena proprietà del fabbricato in San Cipriano d'Aversa, e precisamente UN BASSO E CONTIGUA CUCINETTA A CONFINE CON LA STRADA DAL LATO OVEST, DIRITTO A TUTTE LE COMODITÀ ED ACCESSORI COMPRESO LA SCALA IN MURATURA E SUOLO DI CORTILE

CONFINANTE L'INTERO CON STRADA DA DUE LATI, BENI DI [...OMISSIS...], IN CATASTO RIPORTATO COME TERRENI ESSENDO DI NUOVA COSTRUZIONE AL FOGLIO 2 P.LLA 349/C, CON RD DI £ 62,72 ED AGRARIO DI LIRE 10,58 – SITO IN S. CIPRIANO D'AVERSA VIA MICHELANGELO DIANA...OMISSIS..

.. A [...OMISSIS...] UN BASSO A CONFINE CON LATO D'OCCIDENTE COL BASSO INNANZI VENDUTO AL FRATELLO [...OMISSIS...] SUL LATO D'ORIENTE, DIRITTO A TUTTE LE COMODITÀ ED ACCESSORI COMPRESO IL SUOLO DI CORTILE E SCALA IN MURATURA, SITO IL TUTTO NEL SU DESCRITTO, CONFINATO ED ACCATASTATO FABBRICATO.

In detto atto veniva specificato **che** I COMPRATORI AVRANNO CIASCUNO IL DIRITTO DI **POTER COSTRUIRE UN VANO O PIÙ SUL SUOLO COMUNE** RIMANENDO PERÒ LIBERO BEN SI INTENDA IL SUOLO INNANZI A CIASCUN BASSO VENDUTO PER UNA LUNGHEZZA DI METRI LINEARI QUATTORDICI A COMINCIARE DALL'INIZIO DEI BASSI DAL CONFINE NORD.

I sopracitati atti, rappresentano per ciascuna unità immobiliare un titolo ultraventennale avente natura di **atto inter vivos a carattere traslativo.**

### BENI DI CUI AL LOTTO N. 3 (Foglio 2 p.la 484 sub. 3)

Pervenuti in **diritti di proprietà di ½** al solo **[...omissis...]** (per edificazione su area comune) in forza di:

**Trascrizione nn. 27425/25082 del 22.09.1961 (vedi copia titolo allegato)**

**Atto di compravendita del 26.08.1961** a rogito del Notaio Achille Coppola con il quale [...omissis...] e [...omissis...] vendevano a:

1) A [...OMISSIS...] UN BASSO E CONTIGUA CUCINETTA A CONFINE CON LA STRADA DAL LATO OVEST, DIRITTO A TUTTE LE COMODITÀ ED ACCESSORI COMPRESO LA SCALA IN MURATURA E SUOLO DI CORTILE CONFINANTE L'INTERO CON STRADA DA DUE LATI, BENI DI [...OMISSIS...], IN CATASTO RIPORTATO COME TERRENI ESSENDO DI NUOVA COSTRUZIONE AL FOGLIO 2 P.LLA 349/C, CON RD DI £ 62,72 ED AGRARIO DI LIRE 10,58 – SITO IN S. CIPRIANO D'AVERSA VIA MICHELANGELO DIANA...

2) A [...OMISSIS...] UN BASSO A CONFINE CON LATO D'OCCIDENTE COL BASSO INNANZI VENDUTO AL FRATELLO [...OMISSIS...] SUL LATO D'ORIENTE, DIRITTO A TUTTE LE COMODITÀ ED ACCESSORI COMPRESO IL SUOLO DI CORTILE E SCALA IN MURATURA, SITO IL TUTTO NEL SU DESCRITTO, CONFINATO ED ACCATASTATO FABBRICATO.

**IN DETTO ATTO SI PRECISAVA CHE** OMISSIS.. I COMPRATORI AVRANNO CIASCUNO IL DIRITTO DI **POTER COSTRUIRE UN VANO O PIÙ SUL SUOLO COMUNE** RIMANENDO PERÒ LIBERO BEN SI INTENDA IL SUOLO INNANZI A CIASCUN BASSO

VENDUTO PER UNA LUNGHEZZA DI METRI LINEARI QUATTORDICI A COMINCIARE DALL'INIZIO DEI BASSI DAL CONFINE  
NORD.

I corpi di fabbrica di cui al lotto in oggetto, risultano interamente realizzati sulla predetta area comune acquistata dai germani [...omissis...] e [...omissis...] e pertanto il sig. [...omissis...] (esecutato) vanta i **diritti indivisi di 1/2**, in uno agli eredi del sig. [...omissis...]

I sopracitati atti, rappresentano per ciascuna unità immobiliare un titolo ultraventennale avente natura di **atto *inter vivos* a carattere traslativo**.

**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.

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 1**  
(foglio 2 p.lla 5384 sub. 2, 3 e 4)

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, è emerso che il fabbricato di cui al **lotto n. 1** è stato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica presumibilmente tra la fine degli anni sessanta ed inizio anni settanta. Tuttavia è stata presentata dal sig. [...omissis...] **istanza di condono edilizio ex l. 47/85** acquisita al **prot. 2081 del 09.04.1986**, ove si chiedeva la sanatoria di una superficie di 150 mq (volume 480 mc) di immobili adibiti ad attività industriale o artigianale e composti di un solo piano fuori terra. È presente altresì per dette opere **Certificato di Idoneità Statica** a firma del tecnico arch. Luigi Di Tullio. Nessun elaborato grafico dello stato dei luoghi è stato rinvenuto.

Detta pratica edilizia **risulta allo stato non definita** in quanto in data 07.11.2008 è stata inoltrata richiesta di integrazione documentazione (tra cui versamento oneri a tale data di € 1.187,00), documentazione mai prodotta dalla parte e quindi non rinvenuta all'interno del fascicolo tecnico. Il tutto come attestato con nota prot. 859 del 21.01.2021 a firma del Responsabile dell'area tecnica.

E' stata rinvenuta di contro, una comunicazione di **avvio del procedimento ai sensi degli art. 7 e 8 della l. 241/90** e smi (procedimento relativo all'emissione del **Provvedimento di Ingiunzione a demolire opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi**) a seguito di accertamento tecnico effettuato dal personale dell'ufficio tecnico in data 01.07.2010, ove si riscontrava .. omissis.. IL MANUFATTO È COSTITUITO DA UN PIANO TERRA ED UN PRIMO PIANO. IL PIANO TERRA È ADIBITO AD ATTIVITÀ LATTIERO CASEARIA ESSENDO PRESENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO VARIA ATTREZZATURA PER LA LAVORAZIONE.

IL PRIMO PIANO È ADIBITO AD ABITAZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE DEL SIG. [...OMISSIS...], FIGLIO DEL [...OMISSIS...], CON UNA SUPERFICIE DI CIRCA 150,00 METRI QUADRI CON PARTE COPERTA A TERRAZZA E PARTE A FALDE INCLINATE CON DOPPIA ALTEZZA INTERNA. E' PRESENTE SCALA POSTA A SUD CHE PORTA AL PIANO PRIMO. IL MANUFATTO È REALIZZATO A STRUTTURA IN C.A. E PARTE IN MURATURA PORTANTE. IL TUTTO È ALLO STATO COMPLETO ED UTILIZZATO .

Non è stata rinvenuta documentazione tecnica o amministrativa in prosieguo della predetta comunicazione di avvio del procedimento.

Detto ciò vanno fatte delle considerazioni. Il fabbricato è stato costruito in impianto originario nel solo piano terra in data antecedente il 1974 ed era destinato ad attività artigianale-produttiva. Lo conferma la

istanza di condono edilizio ex l. 47/85 (non definita), la scheda planimetrica catastale datata 14.02.1985 della originaria consistenza catastale nonché la foto aerea scattata da un volo militare durante un volo **riferibile all'anno 1974** ed acquisita dallo scrivente, ove si vede l'ingombro di un corpo di fabbrica verosimilmente riferibile al solo piano terra.

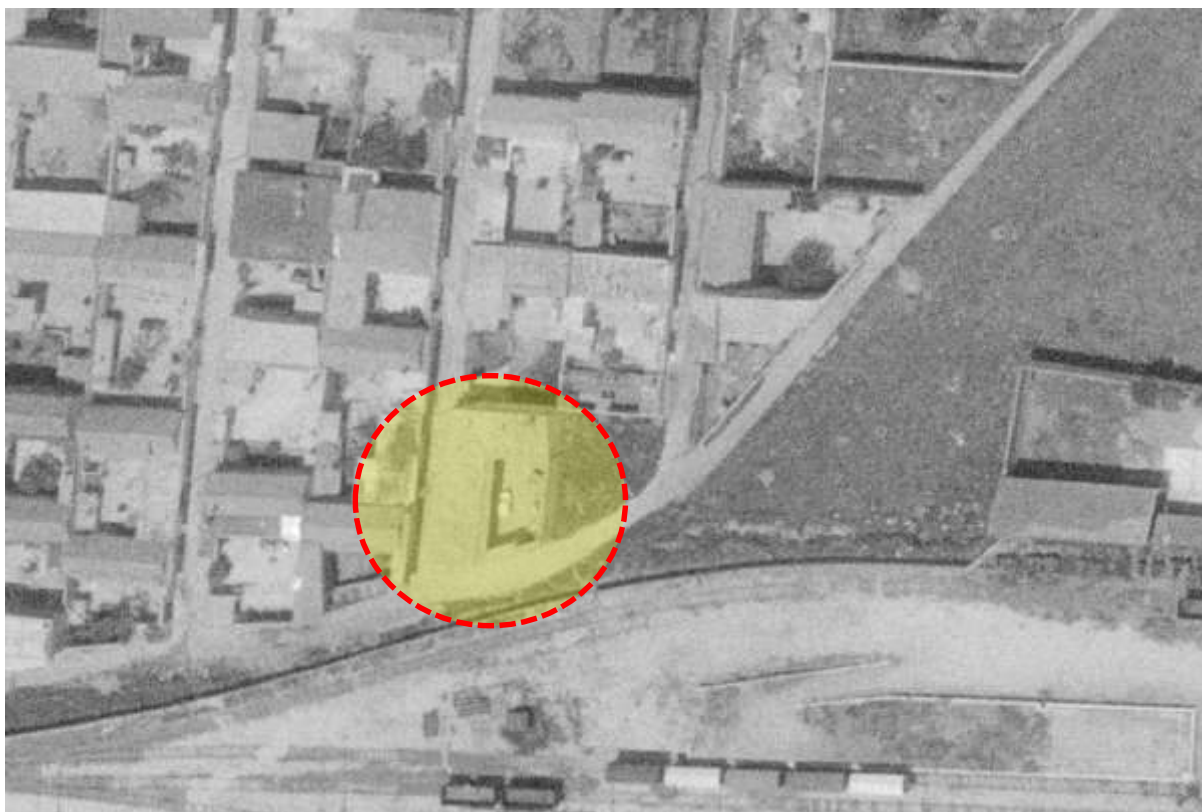


Foto aerea scattata da volo militare dell'anno 1974

Successivamente è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione, con realizzazione del primo piano e del piano sottotetto.

Detta sopraelevazione, è stata anch'essa realizzata in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica e presumibilmente dopo l'anno 1988 e prima dell'anno 1994. Detto arco temporale è stato individuato mediante viste satellitari riferite all'anno 1988 (ove non risultano i detti corpi di fabbrica) ed all'anno 1994, ove si evince la presenza del fabbricato.



Vista satellitare anno 1988



Vista satellitare anno 1994

Dagli atti del fascicolo emerge che il più remoto titolo esecutivo (alla base della procedura) è rappresentato dal Decreto Ingiuntivo n. 121/1996 emesso in forza di una inadempienza di un contratto

di mutuo ipotecario del 21.11.1995 che può considerarsi quindi coincidente con la data della ragione del credito.

A questo punto, potrebbe eventualmente valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in **legge n. 326 del 2003** (ai sensi dell'ex art. 40, comma 6 del D.P.R. n. 380 del 2001), in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sembrerebbero ultimate entro la data del 31.3.2003.

Inoltre l'applicazione di detta legge prevede all'art. 25 che le opere risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.

Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali **non superiori a 750 metri** cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Nella fattispecie, a mente **dei limiti di cui all'art. 27 della predetta legge**, potrebbe presentarsi istanza di sanatoria entro 120 gg del decreto di trasferimento per gli ampliamenti eseguiti in assenza di titoli autorizzativi, essenzialmente riferibili all'ampliamento al primo piano e sottotetto, sempre nei limiti e condizioni di cui agli artt. 25 e 27.

Va inoltre valutata anche la definizione della pratica di condono edilizio ex l. 47/85 presentata in data 09.04.1986 tesa ad ottenere il rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, mediante produzione della documentazione richiesta, versamento oneri e l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi per le ulteriori opere eseguite e per la destinazione industriale – artigianale esistente alla data di richiesta del condono edilizio.

In questa sede, essendo la vicissitudine urbanistica alquanto articolate, si stimano costi presunti per **€ 35.000,00** necessari all'espletamento delle attività di cui sopra, tese ad ottenere il rilascio di PDC in sanatoria. Ovviamente dette quantificazioni sono presunte e potrebbero discostarsi con le effettive da sostenere anche a seguito di eventuali interventi di adeguamento alle normative sismiche vigenti.

Si ribadisce ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, di cui non può garantirsi l'esito favorevole (in quanto suscettibile di istruttoria tecnica) al cui Dirigente spetta ovviamente la 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 l'emissione **di ulteriori Provvedimenti Amministrativi anche repressivi**.

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 2**  
(foglio 2 p.lla 484 sub. 1)

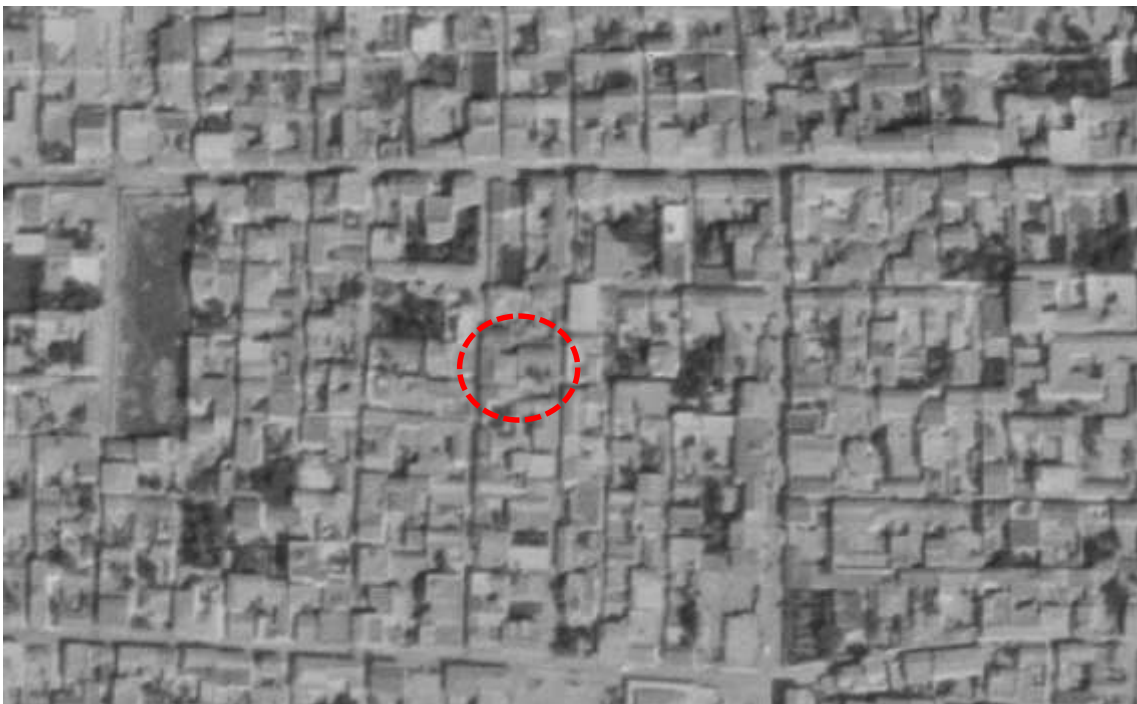
Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, è emerso che per i beni di cui al lotto n. 2 non risulta alcuna Pratica edilizia, ne risultano richieste, come anche non risultano provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione. Il tutto come attestato con nota prot. 859 del 21.01.2021 a firma del Responsabile dell'area tecnica rilasciata allo scrivente e che si allega.

A questo punto vanno fatte delle considerazioni. Il fabbricato è stato costruito in impianto originario nel solo piano terra in data antecedente il 01.09.1967. La prova di detta affermazione è oggettivamente riscontrabile in quanto le porzioni immobiliari sono state già oggetto di compravendita in data 26.08.1961, dunque esistenti a tale data. L'unica eccezione potrebbe essere fatta con la cucina, che con ogni evenienza è stata "ricostruita" in epoca successiva, conservandone presumibilmente le superfici e volumetrie.

Le porzioni insistenti al primo piano invece, sono state edificate in sopraelevazione in epoca successiva e dunque **tra l'anno 1974 e l'anno 1988**. Il riscontro di quanto sopra trova conferma in una foto aerea scattata da un volo militare durante un volo **riferibile all'anno 1974** (ove si vedono solo le consistenze al piano terra) ed una vista satellitare riferita all'anno 1988 ove risultano i detti corpi di fabbrica anche in sopraelevazione.



Foto aerea scattata da volo militare dell'anno 1974



Vista satellitare anno 1988

Dagli atti del fascicolo emerge che il più remoto titolo esecutivo è rappresentato dal D.I. n. 121/1996 emesso in forza di una inadempienza di un contratto di mutuo ipotecario del 21.11.1995 che può considerarsi quindi coincidente con la data della ragione del credito.

A questo punto, potrebbe eventualmente valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in **legge n. 326 del 2003** (ai sensi dell'ex art. 40, comma 6 del D.P.R. n. 380 del 2001), in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sembrerebbero ultimate entro la data del 31.3.2003.

Inoltre l'applicazione di detta legge prevede all'art. 25 che le opere risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.

Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali **non superiori a 750 metri cubi** per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Nella fattispecie, a mente **dei limiti di cui all'art. 27 della predetta legge**, potrebbe presentarsi istanza di sanatoria entro 120 gg del decreto di trasferimento per gli ampliamenti eseguiti in assenza di titoli autorizzativi, essenzialmente riferibili all'ampliamento al primo piano, sempre nei limiti e condizioni di cui agli artt. 25 e 27.

In questa sede, essendo la vicissitudine urbanistica alquanto articolate, si stimano costi presunti per € **15.000,00** necessari all'espletamento delle attività di cui sopra, tese ad ottenere il rilascio di P.d.C. in sanatoria. Ovviamente dette quantificazioni sono presunte e potrebbero discostarsi con le effettive da sostenere anche a seguito di eventuali interventi di adeguamento alle normative sismiche vigenti.

Si ribadisce ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, di cui non può garantirsi l'esito favorevole (in quanto suscettibile di istruttoria tecnica) al cui Dirigente spetta ovviamente la 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 l'emissione **di ulteriori Provvedimenti Amministrativi anche repressivi**.

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 3**  
(Foglio 2 p.la 484 sub. 3)



Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, è emerso che per i beni di cui al **lotto n. 3** non risulta alcuna Pratica edilizia, ne risultano richieste, come anche non risultano provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione. Il tutto come attestato con nota prot. 859 del 21.01.2021 a firma del Responsabile dell'area tecnica rilasciata allo scrivente e che si allega. A questo punto vanno fatte delle considerazioni.

Le porzioni insistenti al primo piano invece, sono state edificate in ampliamento ai corpi di fabbrica esistenti **tra l'anno 1974 e l'anno 1988**. Il riscontro di quanto sopra trova conferma in una foto aerea scattata da un volo militare durante un volo **referibile all'anno 1974** (ove si vedono solo le consistenze originarie) ed una vista satellitare riferita all'anno 1988 ove risultano i detti corpi di fabbrica anche al primo piano e sottotetto, dunque relativamente alle porzioni di cui al presente lotto.



Foto aerea scattata da volo militare dell'anno 1974



Vista satellitare anno 1988

Dagli atti del fascicolo emerge che il più remoto titolo esecutivo è rappresentato dal D.I. n. 121/1996 emesso in forza di una inadempienza di un contratto di mutuo ipotecario del 21.11.1995 che può considerarsi quindi la data della ragione del credito.

A questo punto, potrebbe eventualmente valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in **legge n. 326 del 2003** (ai sensi dell'ex art. 40, comma 6 del D.P.R. n. 380 del 2001), in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sono state ultimate entro la data del 31.3.2003.

Inoltre l'applicazione di detta legge prevede all'art. 25 che le opere risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.

Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali **non superiori a 750 metri cubi** per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Nella fattispecie, a mente **dei limiti di cui all'art. 27 della predetta legge**, potrebbe presentarsi istanza di sanatoria entro 120 gg del decreto di trasferimento per gli ampliamenti eseguiti in assenza di titoli

autorizzativi, essenzialmente riferibili all'ampliamento al primo piano, sempre nei limiti e condizioni di cui agli artt. 25 e 27.

In questa sede, essendo la vicissitudine urbanistica alquanto articolate, si stimano costi presunti per € **20.000,00** necessari all'espletamento delle attività di cui sopra, tese ad ottenere il rilascio di PDC in sanatoria. Ovviamente dette quantificazioni sono presunte e potrebbero discostarsi con le effettive da sostenere anche a seguito di eventuali interventi di adeguamento alle normative sismiche vigenti.

Si ribadisce ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, di cui non può garantirsi l'esito favorevole (in quanto suscettibile di istruttoria tecnica) al cui Dirigente spetta ovviamente la 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 l'emissione **di ulteriori Provvedimenti Amministrativi anche repressivi.**

**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:

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 1**

Occupati a titolo di residenza dal sig. [...omissis...] (figlio degli esecutati) con la sua famiglia, ovvero mogli e tre figli maggiorenni. Le certificazioni anagrafiche acquisite dallo scrivente hanno confermato la residenza presso l'immobile.

Pertanto, lo scrivente ha proceduto nella quantificazione di una **indennità di occupazione** in **€/m 400,00** in considerazione un canone medio di locazione con un opportuno abbattimento per il limitato arco temporale dell'occupazione, circostanza che aggrava e penalizza la effettiva indennità in virtù proprio del tempo medio-breve della occupazione, dovuta alla mancanza di alcun titolo opponibile alla procedura in capo all'attuale occupante.

### BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Occupati a titolo di residenza dagli esecutati sig. [...omissis...] e [...omissis...]. Le certificazioni anagrafiche acquisite dallo scrivente hanno confermato la residenza presso l'immobile.

### BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

Occupati a titolo di residenza dal sig. [...omissis...] (figlio degli esecutati) con la sua famiglia, ovvero mogli e tre figli maggiorenni di cui uno disabile al 100%, ma deambulante. Le certificazioni anagrafiche acquisite dallo scrivente hanno confermato la residenza presso l'immobile.

Pertanto, lo scrivente ha proceduto nella quantificazione di una **indennità di occupazione** in **€/m 200,00** in considerazione un canone medio di locazione con un opportuno abbattimento per il limitato arco temporale dell'occupazione, circostanza che aggrava e penalizza la effettiva indennità in virtù proprio del tempo medio-breve della occupazione, dovuta alla mancanza di alcun titolo opponibile alla procedura in capo all'attuale occupante.

#### 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 20.01.2022, 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:

- Vincoli, limiti, obblighi ed oneri derivanti dall'utilizzo delle parti comuni
- Eventuali oneri condominiali insoluti (come per legge)
- Difformità urbanistiche
- Difformità catastali

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

1. **Iscrizione NN. 29177/3478 del 13 settembre 2017**

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notar Matteo Renato Ciaccia del 21 novembre 1995 Rep. N. 138182, per la somma di Euro 92.962,19 di cui Euro 30.987,40 per capitale mutuato a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. a r.l. contro [...omissis...] nato a [...omissis...], gravante sul fabbricato in San Cipriano d'Aversa e censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 959 (oggi p.lla 5384). Nel quadro D sono riportate le seguenti precisazioni: Si iscrive una nuova ipoteca in virtù dell'atto di mutuo rogato dal notaio Matteo Renato Ciaccia in data 21 novembre 1995 rep. n. 138182, già iscritta il 23 novembre 1995 ai nn. 24785/2454, in quanto la stessa non è stata rinnovata nei termini stabiliti. Si precisa inoltre che, a seguito della variazione catastale del 23 giugno 2004, l'immobile indicato nella presente nota è attualmente identificato in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 5384 sub. 1, 2, 3 e 4.

2. **Iscrizione NN. 22998/2589 del 03.07.2018**

**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 10 febbraio 1997 dalla Pretura di S. Maria Capua Vetere, sezione distaccata di Trentola Ducenta (CE), per la somma di Euro 30.000,00 di cui Euro 13.183,34 per sorta ingiunta, a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni e contro [...omissis...] nato a [...omissis...] e [...omissis...] nata a [...omissis...], gravante:

- per la quota di 3/4 in piena proprietà di [...omissis...] e per la quota di 1/4 in piena proprietà di [...omissis...], sulle unità immobiliari site in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Ferrovia; censite in Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 5384 sub. 2, 3, e 4, tutte precedentemente identificate con la p.lla 959 del foglio 2;

- per la quota per 1/1 in piena proprietà di [...omissis...], sulle unità immobiliari site in San Cipriano d'Aversa in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 484 sub. 1, ex p.lla 754 sub. 1, cat. A/4, vani 2,5 e p.lla 484 sub. 3, ex p.lla 754 sub. 3, cat. A/2, vani 5.

Si precisa che alla data del 21.10.2020 non **risultano trascritti ulteriori pignoramenti gravanti sui cespiti in parola.**

Risultano invece i seguenti **n. 3 precedenti pignoramenti (gravanti solo formalmente** in quanto le procedure esecutive risultano estinte) e precisamente:

1. **Trascrizione nn. 19189/14960** – che ha incardinato presso il Tribunale di S. Maria C. V. la procedura esecutiva RGE 544/97 (riunita alla proc. RGE 374/04) **estinta** dal GE dott. G. Tartaglione in data 17.03.2009 per inefficacia;
2. **Trascrizione nn. 34861/25068 del 17.08.2004** – che ha incardinato presso il Tribunale di S. Maria C. V. la procedura esecutiva RGE 374/04 (riunita alla proc. RGE 544/97) **estinta** dal GE dott. G. Tartaglione in data 17.03.2009 per inefficacia;
3. **Trascrizione nn. 39072/25489 del 03.09.2009** – che ha incardinato presso il Tribunale di S. Maria C. V. la procedura esecutiva RGE 388/09 **estinta** dal GE dott.sa E. Mercurio con Ordinanza del 06.07.2017.

**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 San Cipriano d'Aversa, 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, unità Operativa Direzionale Foreste, è emerso che sull'intero territorio del Comune di San Cipriano d'Aversa (Albanova), **non sono terreni gravati da censo, livello o uso civico.**

Tale circostanza è stata inoltre confermata anche dall'ufficio tecnico comunale del Comune di San Cipriano d'Aversa.

**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.

Dalle informazioni fornite, nessuno degli immobili fa parte di condominio e per i cespiti di cui ai **lotti n. 2 e n. 3** i proprietari provvedono bonariamente alla gestione 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 (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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 unità immobiliari per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per Comparazione Diretta (metodo MCA)** 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. L'indagine di mercato è stata effettuata in modo univoco per tutti i cespiti in quanto non ricadenti in differenti sub zone urbane dal punto di vista estimativo. Ovviamente sono stati poi applicati diversi coefficienti proprio in considerazione delle specifiche caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

#### **Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale**

<b>fonte</b>	<b>Valore €</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>
OMI	-	-	€ 800,00
borsino immobiliare			€ 658,00
Tecnocasa (Studio San Marcellino – Frignano D.I. (rif. 40338099)	€ 250.000,00	170,00	€ 1.470,58
<b>media aritmetica</b>			<b>€ 976,19</b>

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 980,00** come sopra evidenziato (approssimato).

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

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

#### **STIMA PUNTI DI MERITO**

<b>UBICAZIONE</b>	
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
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile/ sentenza di assegnazione casa	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile/occupazione senza titolo	1,00

### BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

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.

<b>Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore/occupato senza titolo	1,00

Quindi

$Vm/mq = € 980,00 \times 1,1103 = €/mq 1.088,11$  approssimabile ad  $€/mq 1.090,00$

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

$Vm = €/mq 1.090,00 \times mq 367,48$  (superficie commerciale) = **€ 400.554,20**

A questo punto bisogna applicare le dovute decurtazioni per i costi presunti (meglio riportati in relazione) da sostenere per:

costi presunti per redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 400,00
costi presunti per regolarizzazione Urbanistica	€ 35.000,00
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Costi presunti per verifica / adeguamento impianti	€ 2.000,00

Quindi il Valore di Mercato può essere così quantificato:

$Vm = € (400.554,20 - 400,00 - 1.500,00 - € 35.000,00 - € 2.000,00) = € 361.654,20$

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** 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 a base d'asta** =  $€ 361.654,20 \times 0,85 = € 307.406,07$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto**, può essere fissato in **€ 307.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 2**

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.

<b>Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
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 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	in possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,7310</b>

Quindi

$Vm/mq = € 980,00 \times 0,7310 = €/mq 716,40$  approssimabile ad €/mq 715,00

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

$Vm = €/mq 715,00 \times mq 77,95$  (superficie commerciale) = **€ 55.734,25**

A questo punto bisogna applicare le dovute decurtazioni per i costi presunti (meglio riportati in relazione) da sostenere per:

costi presunti per redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 400,00
costi presunti per regolarizzazione Urbanistica	€ 15.000,00
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 900,00
Costi per verifica / adeguamento impianti	€ 1.000,00

Quindi il Valore di Mercato può essere così quantificato:

$$V_m = € (55.734,25 - 400,00 - 15.000,00 - € 900,00 - € 1.000,00) = € 38.435,25$$

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** 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

$$\text{Valore a base d'asta} = € 38.435,25 \times 0,85 = € 32.669,96$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto**, può essere fissato in **€ 32.500,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

### BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

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.

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 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore/occupato senza titolo	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,8465</b>

Quindi

$Vm/mq = € 980,00 \times 0,8465 = €/mq 829,52$  approssimabile ad  $€/mq 830,00$

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

$Vm = €/mq 830,00 \times mq 150,03$  (superficie commerciale) = **€ 124.524,90**

A questo punto bisogna applicare le dovute decurtazioni per i costi presunti (meglio riportati in relazione) da sostenere per:

costi presunti per redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 400,00
costi presunti per regolarizzazione Urbanistica	€ 20.000,00
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi per verifica / adeguamento impianti	€ 1.500,00

Quindi il Valore di Mercato può essere così quantificato:

$Vm = € (124.525,90 - 400,00 - 20.000,00 - € 1.000,00 - € 1.500,00) = € 101.625,90$

Bisogna a questo punto considerare che i diritti posti in vendita sono pari a ½ della piena proprietà, per cui:

$Vm_{(quota \frac{1}{2})} = € 101.625,90 \times 0,50 = € 50.812,95$

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** 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 a base d'asta** =  $€ 50.812,95 \times 0,85 = € 43.191,01$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in **€ 43.000,00** approssimato per difetto 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Solo i beni di cui al **lotto n. 3** ricadono nella presente condizione.

Gli stessi, a parere di questo scrivente Esperto, **non sono comodamente divisibili** in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare. La valutazione della sola quota è stata riportata al precedente quesito.

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni di cui ai lotti n. 2 e 3, sono di esclusiva proprietà del sig. [...omissis...] (e nei limiti dei diritti innanzi specificati) in quanto a lui pervenuti con atto del 26.08.1961 e benché lo stesso a tale data fosse già coniugato con la sig.ra [...omissis...] (per aver contratto matrimonio in [...omissis...]), a tale data era vigente il **regime della separazione dei beni** in quanto ancora non era stata emanata la **legge n. 151 del 19.05.75**.

I beni di cui al **lotto n. 1** invece, sono pervenuti per quota ½ al solo [...omissis...] e per ulteriore quota ½ per acquisto in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [...omissis...] che vanta quindi i diritti di ¼.

Gli esecutati risultano attualmente tra loro **coniugati in regime di comunione legale** dei beni per aver contratto matrimonio in [...omissis...], come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di San Cipriano d'Aversa in data 21.01.2022 (e che si allega), ove non risultano annotazioni a margine.



**Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati**

## **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...]