

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Relazione di stima

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**R.G.E. 213/2015 e 111/2019**

**CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.**

+

**C.A.F. s.p.a.**

*contro*

**OMISSIS OMISSIS +6**

*Giudice:* dott.ssa Paola Caserta

*Custode:* avv. OMISSIS OMISSIS

*Esperto stimatore:* arch. OMISSIS OMISSIS

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1 .....	3
QUESITO 2 .....	5
QUESITO 3 .....	18
QUESITO 4 .....	23
QUESITO 5 .....	24
QUESITO 6 .....	26
QUESITO 7 .....	31
QUESITO 8 .....	31
QUESITO 9 .....	35
QUESITO 10 .....	35
QUESITO 11 .....	36
QUESITO 12 .....	36
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	37
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i> .....	39
12.3 <i>Stima del bene</i> .....	39
12.4 <i>Adeguamenti alla stima</i> .....	40
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i> .....	40
QUESITO 13 .....	41
QUESITO 14 .....	41
<b>ALLEGATI.....</b>	

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto OMISSIS OMISSIS **architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. OMISSIS, socio dello *Studio* OMISSIS OMISSIS *degli architetti* OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS con studio in OMISSIS al vicolo OMISSIS n.1, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 213/2015 e 111/2019 (riunite)** tra **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. + C.A.F. S.p.a** contro OMISSIS OMISSIS + 6, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 25.10.2019.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente i relativi moduli di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **10.01.2020**, con il Custode Giudiziario, avv. OMISSIS, OMISSIS dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento. In tale occasione era presente il sig. OMISSIS, OMISSIS debitore esecutato, il quale, con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione, ha consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare staggita, rendendo possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale. Il tutto è descritto nei relativi verbali redatti dal Custode (*cf. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal di Principe, l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio Provinciale –Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (ex Catasto) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

\*\*\*\*\*

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### **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.



**DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali indicati in entrambi gli atti di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

**DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale rinvenuta (planimetria depositata con dichiarazione di protocollo n. CE0066571 del 31.03.2004).

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene *de quo* e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

**Il lotto unico di vendita è costituito dalla piena proprietà ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Casal di Principe (CE) alla via Chopin n. 2 (già Corso Umberto I).**

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

Il bene staggito è ubicato in zona centrale, prospettante sulla principale via di collegamento Corso Umberto I, in un'area a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata da fabbricati indipendenti, e commerciale. La strada principale di accesso al bene (C.so Umberto I), è a doppio senso di marcia, asfaltata, dotata di pubblica illuminazione, con marciapiedi laterali e possibilità di parcheggio anche gratuito. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici (uffici Comunali, ecc.), per i quali occorre spostarsi nel cuore del paese e/o nei centri limitrofi. Per la sua disposizione spaziale, inoltre, il bene risulta facilmente raggiungibile dai centri cittadini adiacenti (S. Cipriano d'Aversa, Villa Literno, Villa di Briano ecc) attraverso il Corso Umberto I o, dalla viabilità interna, da via F. Chopin.



*\_inquadramento territoriale*

#### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

L'intero fabbricato, sviluppato con il lato corto lungo la cortina edilizia prospettante su Corso Umberto I, è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma regolare, sviluppato su tre piani fuori terra (di cui il piano terra adibito ad attività commerciale) e con copertura piana con terrazzo.

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

L'accesso (pedonale) all'intero fabbricato, e quindi anche all'unità abitativa *de quo*, avviene dalla secondaria via F. Chopin attraverso un cancello in ferro che permette l'accesso al vano scala interno di collegamento i vari piani.

È realizzato con una struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, trespaccature interne ed esterne in laterizio e con solai in latero cemento. Le facciate esterne, in sufficienti condizioni di manutenzione, si mostrano intonacate con intonaco civile non liscio e tinteggiate di colore chiaro.

Al momento dell'accesso le facciate esterne, ed in generale l'intero fabbricato, si presentavano non in perfetto stato manutentivo con evidenti segni di normale ammaloramento, di vetustà e presentando, ulteriormente, segni di specifico degrado.



*\_immagini esterne – C.so Umberto I*



*\_immagini esterne – via Chopin*

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_ ; mail: \_\_\_\_\_ ; p.e.c.: \_\_\_\_\_ ; cell.: \_\_\_\_\_

**L'appartamento** de quo è disposto al **piano primo** (1°), e si sviluppa su di un unico livello.

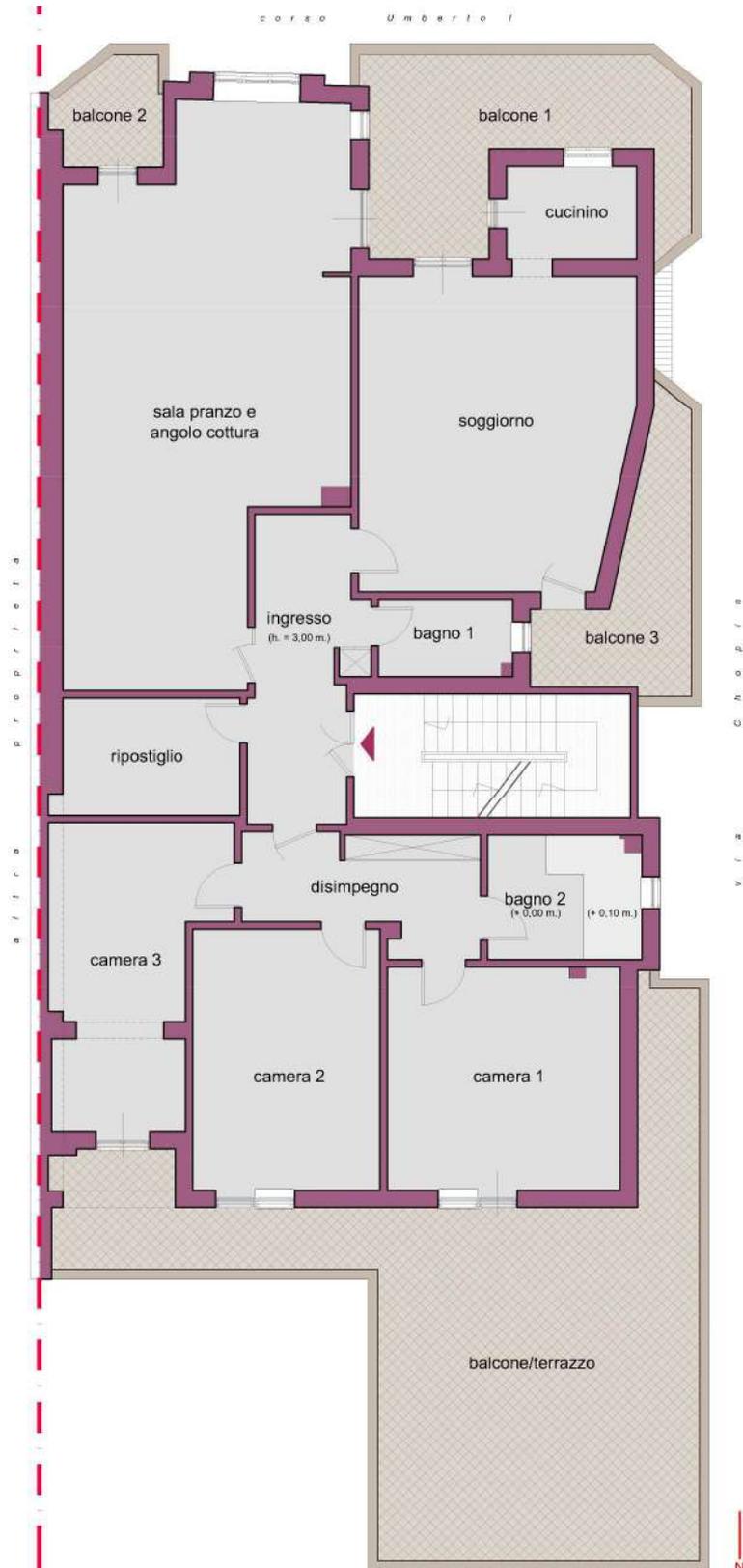


L'appartamento si compone di **ingresso, due bagni, soggiorno con cucinino** e affaccio sul balcone 1 lato sud (C.so Umberto I), **sala pranzo e angolo cottura** con affaccio sul balcone 2 lato sud (C.so Umberto I), **un ripostiglio, un disimpegno e tre camere** con affaccio sul balcone/terrazzo lato nord.

La superficie utile interna complessiva è di ~ 200 m<sup>2</sup> (205,68 m<sup>2</sup>) con un'altezza interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 3,00 m; il *balcone 1* (lato sud e ovest, prospettante su C.so Umberto I e via F. Chopin) ha una superficie complessiva di ~ 20,00 m<sup>2</sup> (19,71 m<sup>2</sup>), il *balcone 2* (lato sud e prospettante su C.so Umberto I) ha una superficie complessiva di ~ 4,00 m<sup>2</sup> (4,47 m<sup>2</sup>), il *balcone 3* (lato ovest e prospettante

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

su via F. Chopin) ha una superficie complessiva di ~ 11,00 m<sup>2</sup> (10,75 m<sup>2</sup>), mentre il *balcone/terrazzo* (lato nord e ovest, prospettante su via F. Chopin e cortile interno) ha una superficie complessiva di ~ 65,00 m<sup>2</sup> (64,87 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 12 – grafico 01).



*\_planimetria dello stato di fatto*

Via \_\_\_\_\_ ; mail: \_\_\_\_\_ ; p.e.c.: \_\_\_\_\_ ; cell.: \_\_\_\_\_

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio), risalenti, probabilmente e per buona parte degli stessi, all'edificazione dell'intero fabbricato e non in perfette condizioni di manutenzione. La pavimentazione, uguale per tutti i vani ad esclusione dei bagni, è realizzata con lastre di marmo rettangolare poste in opera a spina di pesce. Entrambi i servizi igienici (bagno 1 e bagno 2), invece, mostrano una pavimentazione con piastrelle quadrate (di colore chiaro) poste in opera in maniera regolare; la stessa tipologia di piastrella è stata utilizzata anche come rivestimento e per tutta l'altezza del vano. Anche il cucinino presenta dei rivestimenti a tutt'altezza con piastrelle quadrate con finitura opaca e talune con decorazione centrale. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica e decorativa in varie colorazioni e finiture; anche gli intradossi dei solai (soffitti) si mostrano intonacati e tinteggiati. Inoltre, i tramezzi dell'ingresso e della camera 1 presentano un rivestimento con parato non di pregio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati come sistema di oscuramento di persiane a battenti (veneziana) in legno con lamelle fisse. Le porte interne, a battenti, sono in legno tamburato (non di pregio) con impiallacciatura in essenza e con inserti in vetro. E' presente l'impianto elettrico e idrico sottotraccia, apparsi funzionanti. Vi è, inoltre, uno scaldacqua a gas (bombole GPL esterne) per la fornitura di acqua calda sanitaria. Non vi è impianto di riscaldamento ma unicamente un sistema di condizionamento con terminali del tipo split (solo per le camere lato nord) e una stufa a pellet nel disimpegno con bocchette di areazione per il riscaldamento della camera 2 e della camera 3. Per i suddetti impianti non è stato rinvenuto il certificato di conformità alla normativa vigente.



\_ingresso

Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_



*\_bagno 1*



*\_soggiorno*

Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_



*\_cucinino*



*\_balcone 1*



*\_balcone 3*

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 213/15 e 111/19 (riunite) - Giudice: dott.ssa Paola Caserta



*\_sala da pranzo e angolo cottura*



*\_balcone 2*

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_



*\_ripostiglio*



*\_disimpegno*



*\_disimpegno*



*\_bagno 2*



*\_camera 1*

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 213/15 e 111/19 (riunite) - Giudice: dott.ssa Paola Caserta



\_camera 2



\_camera 3

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 213/15 e 111/19 (riunite) - Giudice: dott.ssa Paola Caserfa



*\_balcone/terrazzo*



*\_dettagli*

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 213/15 e 111/19 (riunite) - Giudice: dott.ssa Paola Caserfa

Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_



\_dettagli

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e di verande/portici/tettoie

### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- pertinenze esclusive di ornamento:
  - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
  - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.
- pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

#### a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

##### Balconi, terrazzi e similari

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - 30%, fino a mq. 25;
  - 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Nella seguente tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità immobiliare					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
ingresso	13,24	mq	1	13,24	mq
soggiorno	35,27	mq	1	35,27	mq
sala pranzo e angolo cottura	59,15	mq	1	59,15	mq
cucinino	5,05	mq	1	5,05	mq
bagno 1	4,32	mq	1	4,32	mq
bagno 2	7,93	mq	1	7,93	mq
ripostiglio	8,91	mq	1	8,91	mq
disimpegno	10,13	mq	1	10,13	mq
camera 1	21,82	mq	1	21,82	mq
camera 2	20,59	mq	1	20,59	mq
camera 3	19,29	mq	1	19,29	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>205,70</b>	<b>mq</b>		
muratura interna	9,12	mq	1	9,12	mq
muratura esterna	33,11	mq	1	33,11	mq
<b>TOTALE - A</b>				<b>247,93</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
balcone 1	19,71	mq	0,3	5,91	mq
balcone 2	4,47	mq	0,3	1,34	mq
balcone 3	10,75	mq	0,3	3,23	mq
balcone/terrazzo	64,87	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25,00	mq	7,50	mq
	<i>eccedenza al 10%</i>	39,87	mq	3,99	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>21,97</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO (A + B)</b>				<b>269,90</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE</b>				<b>270</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

#### **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

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Servizi Catastali è stata acquisita la planimetria e la visura storica, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative al bene staggito e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

#### IMMOBILE PIGNORATO

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata al C.F. del Comune di Casal di Principe (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

#### ▪ **abitazione di tipo civile**

**Foglio 20, Particella 1228, sub 2, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani**

**Indirizzo: Corso Umberto I, n.460, piano 1**

Confinante: a **nord** con cortile esterno, a **sud** con strada esterna (C.so Umberto I), a **est** con altra proprietà (p.lle 1459 e 6024) e a **ovest** con via F. Chopin

in ditta:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) - **proprietà**

Si fa rilevare che catastalmente l'unità immobiliare oggetto di procedimento risulta in ditta, soltanto, alla sig.ra OMISSIS OMISSIS. Pertanto, ai fini di indicare l'esatta intestazione del bene sarà necessario effettuare la domanda di voltura catastale

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

dello stesso al fine, quindi, di comunicare all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) il reale diritto sul bene immobiliare e quindi di adeguare la relativa situazione patrimoniale degli effettivi intestatari.

**I suddetti dati identificativi (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati in entrambi gli atti di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.**

Il titolo di proprietà in capo agli esecutati, invece, fa riferimento al terreno su cui il bene pignorato è stato edificato.

Dopo la trascrizione dei pignoramenti (del 24.11.2015 e 15.03.2019) non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali.

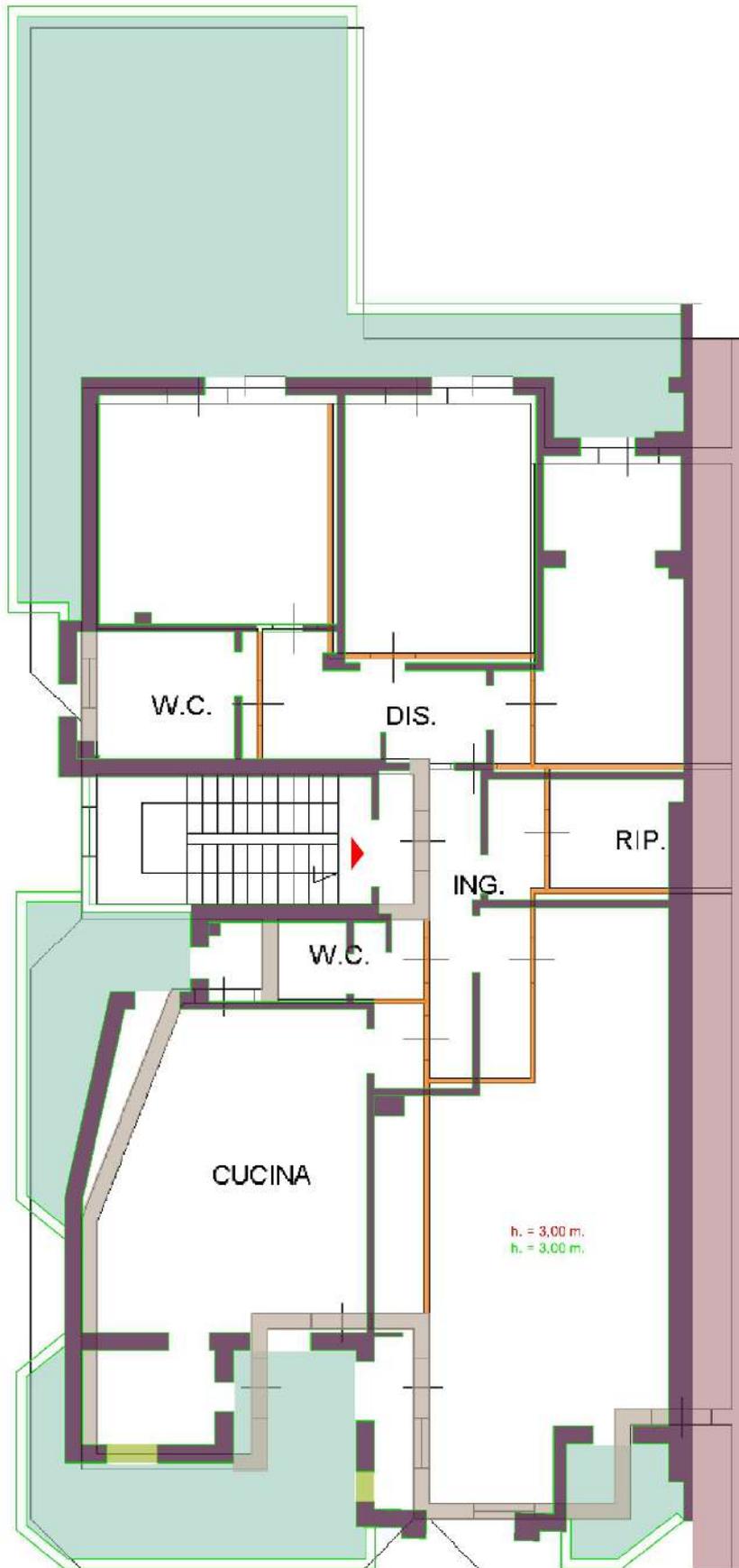
L'unità immobiliare *de quo* ha assunto l'attuale identificativo in data 30.03.2004, a seguito di inserimento, in atti dal 30.03.2004, prot. n.CE0065015, per *unità immobiliare urbana (u.i.u.) sfuggite all'impianto meccanografico.*

#### DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE RINVENUTA

Lo stato dei luoghi rilevato per l'**unità abitativa**, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria rinvenuta (*dichiarazione di protocollo n.CE0066571 del 31.03.2004*), è dissimile per (*cf. Allegato 12 – grafico 02*):

- *la diversa distribuzione dei vani interni;*
- *la diversa distribuzione di alcune murature perimetrali;*
- *l'avanzamento della muratura perimetrale a est;*
- *la diversa conformazione dei balconi e del terrazzo;*
- *la nuova apertura e/o modifica di alcuni vani finestra;*

Tali difformità sono evidenti nella sovrapposizione tra le rispettive planimetrie e di seguito riportate:



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 AVANZAMENTO MURATURA PERIMETRALE	 ALTEZZA INDICATA
 TRAMEZZO DEVOLITO / NON REALIZZATO	 DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONE/TERRAZZO	 ALTEZZA RILEVATA
 MURATURA PERIMETRALE NON RILEVATA	 NUOVA APERTURA RILEVATA	

Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

**TERRENO**

L'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo* sorge sul terreno distinto attualmente al Catasto Terreni del Comune di Casal di Principe (CE) al foglio **20 Particella 1228**, superficie **are 8 e ca 56** (856 m<sup>2</sup>), qualità **ente urbano**; così distinta anche all'impianto meccanografico del 26.03.1985.

In precedenza, la p.lla 1228 deriva dal frazionamento (*nota di voltura n.46 del 12.06.1979*) della p.lla **31** (*di 4ha 86are e 40 ca – 48.640 m<sup>2</sup>*), a sua volta derivante a seguito di variazione (*nota di variazione n.504 del 11.09.1952*) dalla p.lla **31/a** della stessa consistenza. Quest'ultima, ancora, deriva a seguito di ulteriori frazionamenti e variazione dall'originaria p.lla **31** (*di 10ha 62are e 41 ca – 106.241 m<sup>2</sup>*) così distinta all'impianto in ditta OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS (*cf. Allegato 03*).

Per una maggiore comprensione, di seguito si riporta una tabella cronologica con le variazioni catastali susseguitesesi nel tempo:



\*\*\*\*\*

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

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

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato nel Comune di **Casal di Principe (CE)**, in **via Chopin n.2** (angolo con Corso Umberto I); è composto da **ingresso, soggiorno, cucinino, sala da pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due bagni e tre camere, oltre a tre balconi** (di cui due prospettanti sul Corso Umberto I) **e un terrazzo**; è distinto al C.F. del suddetto Comune al *Foglio 20, Particella 1228, sub 2, Categoria A/2, Classe 3, Cons. 7,5 vani*; confina a **nord con cortile esterna, a sud con via pubblica (Corso Umberto I), a est con p.lle 6024 e 1459 (altra ditta) e a ovest con via pubblica (Via F. Chopin).**

**Lo stato dei luoghi rilevato è differente dalla planimetria catastale rinvenuta**, in linea generale, per una diversa distribuzione interna dei vani interni, per la diversa distribuzione di alcune murature perimetrali, per l'avanzamento della muratura perimetrale sul lato est, per la diversa conformazione dei balconi e del terrazzo, per la nuova apertura e/o modifica di alcuni vani finestra, ecc.. Si fa rilevare che catastalmente l'unità immobiliare staggita risulta in ditta unicamente ad uno degli esecutati e non a tutti i soggetti aventi il reale diritto sul bene.

Per l'intero fabbricato vi è **Permesso di Costruire in Sanatoria n.110/09 del 13.07.2009**, pratica edilizia prot. n.11149 del 25.11.2008, come attestato dal responsabile del settore Urbanistica del Comune la suddetta pratica risulta sottoposta a sequestro di cui al procedimento R.G.N.R.21591/10 depositate in custodia per l'U.T.C.; rispetto ai grafici rinvenuti lo stato di fatto rilevato è difforme, in linea generale, per una maggiore superficie dell'intero piano primo, una diversa altezza interna rilevata, la diversa conformazione dei balconi e terrazzo, la modifica dei prospetti esterni ecc.. Si fa rilevare, inoltre, che l'intero fabbricato ricade in **Zona omogenea "B2" - Urbana di Completamento interno**, avente come numero massimo di piani realizzabili piano terra e primo (Pt+1), ma ad oggi però l'intero corpo di fabbrica, di cui è parte integrante il bene oggetto di vendita, è composto da piano terra, primo, secondo e copertura piana a terrazzo; come da informazioni fornite dall'U.T.C., e a parere dell'esperto stimatore, **non può**

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

ottenersi sanatoria e non risultano agli atti del Comune eventuali provvedimenti repressivi di abusi e/o ordinanze di demolizione.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità, né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**PREZZO BASE € 128.000,00 (centoventottomila)**

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.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).

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

**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 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo*, alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05) e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dei pignoramenti (24.11.2015 e 15.03.2019), sono stati individuati i seguenti titoli.

Agli esecutati il bene è pervenuto in virtù di:

- 1. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** del 09.02.2007 (successione testamentaria), rep. n.70 e vol. n.511, trascritta il **21.07.2007** ai nn.45319/22735, contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS e deceduto il OMISSIS) per il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/2**, e a favore di OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS) per la **quota di 3/18**, e per la **quota di 1/18 ciascuno** ai germani OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS), con cui i suddetti eredi ricevono in eredità l'**unità immobiliare** ubicata nel Comune di Comune di Casal di Principe (CE), distinta al C.F. del suddetto Comune al Foglio **20** particella **1228** sub. **2** (cfr. Allegato 05a);

Relativamente alla successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** in virtù di atto per notar OMISSIS OMISSIS del 19.03.2007 rep. n.86403 e raccolta n.48560, trascritta il **19.12.2016** ai nn. 40911/30666 e **ACCETTAZIONE TACITA**

**DI EREDITA'** in virtù di atto per notar OMISSIS OMISSIS del 19.03.2007 rep. n.86403 e raccolta n.48560, trascritta il **18.05.2018** ai nn. 17277/13610 (cfr. *Allegato 05a*);

alla sig.ra OMISSIS OMISSIS, il terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato è pervenuto per:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar OMISSIS OMISSIS del 02.07.1977, rep. n.474, trascritto il **30.07.1977** ai nn.15830/13988, con cui la sig.ra OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), per il **diritto di piena ed intera proprietà**, acquista dal sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), la proprietà del terreno sito in Casal di Principe (CE) alla contrada Scampia censito nel Catasto Terreni al foglio 20, particella 1228, qualità seminativo, classe 1, superficie 08are e 56 ca (856 mq) (cfr. *Allegato 05b*);

All'epoca dell'acquisto, la signora OMISSIS era coniugata con OMISSIS OMISSIS in comunione legale dei beni.

**Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

**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-

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Il terreno distinto al foglio **20**, particella **1228**, area su cui insiste l'intero fabbricato di cui è parte integrante *de quo*, è ricadente nel **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** vigente nella zona territoriale omogenea "**B2**" – **Zona Urbana di completamento interne** (art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A.) (cfr. Allegato 06a).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'intero fabbricato (composto da piano terra, primo e secondo), di cui è parte

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

integrante il bene staggito e disposto al piano primo, è stato edificato in virtù di **Permesso di Costruire in Sanatoria** n.110/09 del 13.07.2009, pratica edilizia prot. n.11149 del 25.11.2008 – progressivo n.1396, rilasciato alla sig.ra OMISSIS OMISSIS (cfr. *Allegato 06b*). Come attestato dal responsabile del settore Urbanistica del Comune (prot. partenza n.5000/2020 del 26.02.2020) la pratica, così come altre, risulta sottoposta a sequestro di cui al procedimento della dott.ssa OMISSIS OMISSIS R.G.N.R.21591/10 depositate in custodia per l'U.T.C. (cfr. *Allegato 06a*).

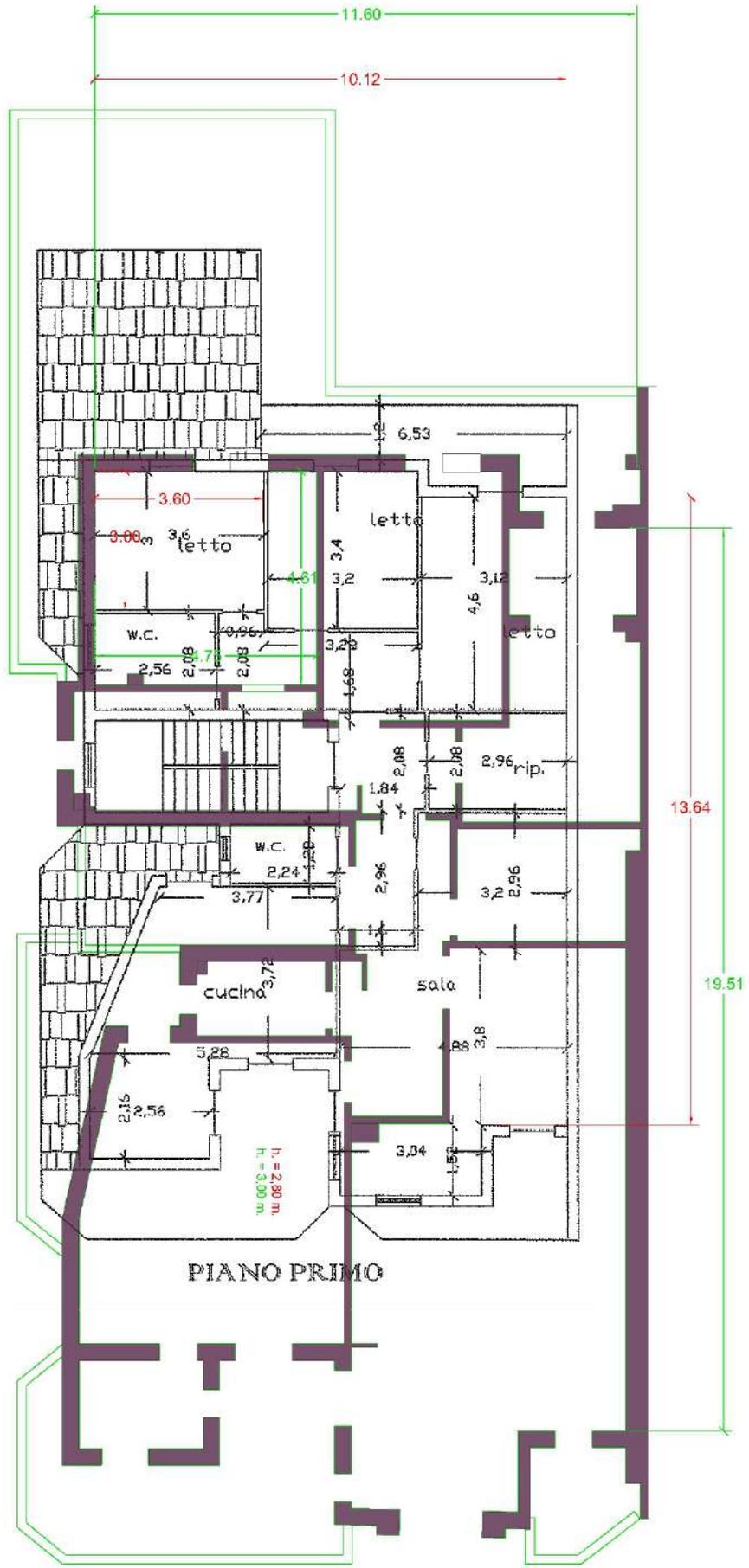
Ancora, agli atti del suddetto Ufficio (così come da attestazione resa dal responsabile del Settore Urbanistica - cfr. *Allegato 06a*), per l'unità *de quo* **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità** e né, tantomeno, **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.). Dal conteggio degli oneri concessori per il rilascio del suddetto permesso di costruire si evince che gli stessi, raddoppiati in considerazione della sanatoria richiesta, sono pari a 13.071,08 € (tredicimilasettantuno,08), ma risultano versati, così come da bollettini rinvenuti del 02.05.2019, unicamente la prima rata (pari a 1.200,00 €) e i diritti di segreteria (pari a 354,93 €) (cfr. *Allegato 06d*).

#### DIFFORMITÀ URBANISTICHE RISCOINTRATE

Rispetto ai grafici di progetto rinvenuti (*P. di C. in Sanatoria n.110/09 del 13.07.2009*) (cfr. *Allegato 06b*), lo stato dei luoghi, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica, presenta come difformità:

- a.** una maggiore superficie dell'intero piano primo realizzato;
- b.** una diversa altezza interna rilevata (2,80 m. a fronte dei 3,00 m. rilevati);
- c.** la diversa conformazione dei balconi/terrazzo;
- d.** la modica dei prospetti esterni.

Le suddette difformità sono evidenti nella sovrapposizione tra le rispettive planimetrie e di seguito riportate (cfr. *Allegato 12 – grafico 03*):



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MISURE INDICATE
- MISURE RILEVATE

Via \_\_\_\_\_ ; mail: \_\_\_\_\_ ; p.e.c.: \_\_\_\_\_ ; cell.: \_\_\_\_\_

Orbene, all'esito degli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e a seguito dell'ottenimento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, si fa rilevare che l'intero fabbricato, così come attestato del Responsabile del Settore Urbanistica (prot. partenza n.5000/2020 del 26.02.2020 - cfr. Allegato 06a), risulta edificato in Zona Urbana di completamento interna "B2" avente come numero massimo di piani edificabili oltre al piano terra unicamente il piano primo (p.t. + 1). Dal sopralluogo effettuato, però, è manifesto che lo stato di fatto dell'intero corpo di fabbrica osservato, costituito da un unico corpo di fabbrica pluripiano, è composto da un piano terra (adibito a ad attività commerciale) oltre a un piano primo e secondo (adibiti il primo a residenza e il secondo probabilmente a residenza) avente come chiusura un terrazzo piano.

#### POSSIBILIA' DI REGOLARIZZAZIONE

Come dà indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, e a parere dello scrivente, l'unità immobiliare *de quo*, e così l'intero fabbricato, **non trova sanabilità** (ai sensi degli artt.36<sup>1</sup> del D.P.R. 380/2001<sup>2</sup> e s.m.i.) in quanto si rileva una maggiore volumetria complessiva realizzata e, altresì, dall'analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (cfr. Allegato 06a), l'intero edificio si mostra edificato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) (cfr. Allegato 06b) a fronte dei due realizzabili (piano terra e primo).

Agli atti dell'Ente comunale, ancora, **non risultano presentati ulteriori provvedimenti autorizzativi** (Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, ecc), **neppure in sanatoria, né emergono provvedimenti sanzionatori** (ordinanza di demolizione, di ripristino, di acquisizione al patrimonio comunale, etc...) emessi per l'intero fabbricato, né tantomeno per il bene staggito e/o nei confronti dei debitori eseguiti (cfr. Allegato 06a).

Occorre tener conto, quindi, che il fabbricato potrà incorrere nei conseguenti provvedimenti sanzionatori (e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale) e, pertanto, non potendo definire o prevedere quanto sopra descritto, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene è preferibile applicare un

<sup>1</sup> Art.36 (L) Accertamento di conformità;

<sup>2</sup> Testo Unico dell'Edilizia – rev.4 del 26 giugno 2019;

coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatte valere per entrambe le procedure espropriative (*contratto di mutuo, atto per notar OMISSIS del 19.03.2007, rep. n.86403 e raccolta n.48560, trascritto il 24.03.2007 ai nn.20213/7379*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

\*\*\*\*\*

**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.).

Al momento dell'accesso il bene staggito risultava occupato e in uso al sig. OMISSIS OMISSIS (debitore) unitamente al proprio nucleo familiare; così come dichiarato in sede di accesso e risultante dal certificato di residenza storico reperito (cfr. Allegati 01 e 10).

\*\*\*\*\*

**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

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **15.02.2019** rep. n.1/1 emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **15.03.2019** ai nn.9182/7187, **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e a **favore** di **AZZURRO HOLDING S.r.l.** con sede in Conegliano (TV), c.f.:04682860269; e **gravante** il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 12/18** dell'**unità immobiliare** distinta al N.C.E.U. del

Comune di Casal di Principe al **Foglio 20 particella 1228 sub 2** (cfr. *Allegato 07a*);

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **09.04.2015** rep. n.3165 emesso dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere, trascritto il **24.11.2015** ai nn.33546/25984, **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), e a **favore** di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.a.** con sede in Parma (PR), c.f.:02113530345; e **gravante** il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/7** ciascuno dell'**unità immobiliare** distinta al N.C.E.U. del Comune di Casal di Principe al **Foglio 20 particella 1228 sub 2** (cfr. *Allegato 07b*);
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar OMISSIS OMISSIS del 19.03.2007 rep. n.86403/48560, iscritta il **24.03.2007** ai nn.20213/7379 (ipoteca di 270.000,00 €, capitale di 180.000,00 €), **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS), e a **favore** di **INTESA SANPAOLO S.p.a.** con sede in Torino (TO), c.f.: 00799960158; **gravante** il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/7** ciascuno dell'**unità immobiliare** distinta al N.C.E.U. del Comune di Casal di Principe al **Foglio 20 particella 1228 sub 2** (cfr. *Allegato 07c*);

**Si fa rilevare che nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento (così come nel rispettivo atto) e nella nota dell'ipoteca volontaria le quote di proprietà indicate risultano inesatte. Dai titoli di provenienza trascritti in proprio favore, si evince come i diritti di proprietà vantati sull'unità**

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

**immobiliare de quo sono pari a 12/18 per la sig.ra OMISSIS OMISSIS** (a seguito di atto di compravendita del 02.07.1977 (cfr. Allegato 05b) e quota di successione trascritta il 21.07.2007) **e pari a 1/18 ciascuno ai germani OMISSIS** (a seguito di successione trascritta il 21.07.2007 - (cfr. Allegato 05a));

- **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e modificato dal D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 del 23.03.2007, iscritta il **30.03.2007** ai nn.21791/7768 (ipoteca di 20.885,20 €, capitale di 10.442,60 €), **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS) e a **favore** di **GEST LINE s.p.a.** con sede in Napoli, c.f. 07843060638; **gravante** il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/1**, tra gli altri beni, del **terreno** distinto al C.T. del Comune di Casal di Principe al **Foglio 20 particella 1828 di are 08 e ca 56** (cfr. Allegato 07d);

**in merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che risulta errato il numero di particella del terreno, ovvero 1828 a fronte dell'esatto 1228.**

#### ▪ **DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE**

Come evidenziato in risposta al quesito 6, l'intero fabbricato risulta edificato in virtù di Permesso di Costruire in Sanatoria n.110/09 del 13.07.2009, rilasciato alla sig.ra OMISSIS OMISSIS. Oltre alle difformità sostanziali rilevate (maggiore superficie, maggiore altezza, modifiche prospettiche ecc.) si evidenzia che l'intero fabbricato, ricadente in zona "B2" – zona Urbana di completamento interno – del vigente P.R.G. comunale, è edificato con un unico corpo di fabbrica pluripiano costituito da un piano terra (*adibito a ad attività commerciale*) oltre a un piano primo e secondo (*adibiti il primo a residenza e il secondo probabilmente a residenza*) avente come chiusura un terrazzo piano a fronte del piano terra e primo realizzabili (cfr. Allegato 06).

Come da indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e a parere dello scrivente, l'unità immobiliare *de quo* e così l'intero fabbricato **non trova sanabilità**, in particolare dall'analisi delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente. Ai fini della stima, quindi, occorre tener conto che il fabbricato potrà incorrere in possibili provvedimenti sanzionatori (e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale), ma non potendo definire o prevedere quanto sopra descritto, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene è preferibile applicare

un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Per le difformità catastali rilevate ed evidenziate al precedente *quesito 3*, lo stato di fatto rilevato mostra delle difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta. Sarà necessario, quindi, l'aggiornamento della planimetria catastale (*variazione per esatta rappresentazione grafica*) e, pertanto, si prevede un costo puramente indicativo di € 500,00 (*cinquecento*) comprensivo dell'onorario per un tecnico abilitato.

I suddetti costi (e percentuale da decurtare) saranno considerati quale detrazione nella stima al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie (vedi *quesito 12, par.12.4*)

\*\*\*\*\*

#### **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 indagini effettuate risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale**. In particolare, dalla banca dati pubblicata sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>) risulta che l'area di ubicazione del bene non rientra tra quelli appartenenti al patrimonio dello Stato.

\*\*\*\*\*

#### **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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal di Principe (cfr. Allegato 06) nonché dalle risultanze catastali dell'Agenzia del Territorio (cfr. Allegato 02), risulta che **l'area su cui ricade il bene staggito non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* (cfr. Allegato 08) da cui si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggetti ad usi civici.

\*\*\*\*\*

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

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

- 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.

Il bene pignorato non fa parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione da corrispondere.

\*\*\*\*\*

**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 –

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

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.

## 12.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>3</sup>.

Il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>4</sup>.

Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato.

Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>5</sup>.

Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi

<sup>3</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

<sup>4</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>5</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il M.C.A., il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite, generalmente, dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

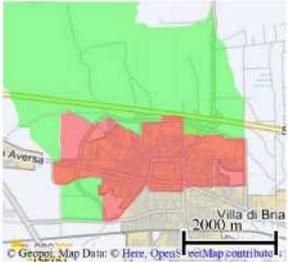
I valori unitari per l'*unità immobiliare de quo* sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a) e riportati nella tabella seguente:

**agenzia delle Entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
Provincia: CASERTA  
Comune: CASAL DI PRINCIPE  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
Codice zona: B7  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	1,9	2,8	L

Spazio disponibile per annotazioni




I suindicati valori spaziano in un intervallo compreso tra 650 €/m<sup>2</sup> e 950 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **800 €/m<sup>2</sup>**, per abitazioni civili e in uno stato conservativo normale. Altre informazioni, inoltre, utili al solo scopo conoscitivo del mercato della zona, sono state reperite dai principali siti web del settore

Via \_\_\_\_\_, \_ - \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

[www.borsinolimmobiliare.it](http://www.borsinolimmobiliare.it)<sup>6</sup> (aggiornate a Febbraio 2020) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it). In particolare, il primo sito, con riferimento alla zona di ubicazione del bene *de quo*, riporta valori, anch'essi in riferimento alle *abitazioni civili* in buono stato, compresi tra 436 €/m<sup>2</sup> e 654 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **545 €/m<sup>2</sup>** (cfr. Allegato 09b).

Infine, sono state condotte indagini in loco e analizzati vari annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, in modo da reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare.

Le indagini effettuate hanno dato un sostanziale riscontro dei valori indicati dell'O.M.I. che pertanto appaiono congrui per la stima del bene *de quo*. Si precisa, comunque, che i valori indicati sopra e, nello specifico, in riferimento al sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), sono in riferimento ad una zona più vasta e non specifica come quella dell'O.M.I. e delle agenzie immobiliari interpellate.

## 12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del bene *de quo* è pari a **270 m<sup>2</sup> (duecentosettanta)**.

## 12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione dell'unità immobiliare staggita viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V.u.m.)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. Per quanto detto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **800 €/m<sup>2</sup>**, adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile staggito, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,20** (*caratteristiche compositive*): il bene si mostra con una buona disposizione degli spazi interni;

**K<sub>2</sub> = 0,90** (*stato di manutenzione e finitura*): l'immobile si presenta non in perfette condizioni di manutenzione, con rifiniture risalenti all'epoca della costruzione e necessitando comunque di qualche intervento di manutenzione ordinaria;

**K<sub>3</sub> = 0,90** (*dotazione impiantistica*): l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento;

<sup>6</sup> *Borsinolimmobiliare.it*, raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI;

**$K_4 = 0,90$**  (dotazione di posto auto): assenza di posto auto;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 0,90 = 0,8748 = \mathbf{0,87}$$

Applicando il suddetto coefficiente di adeguamento, si ricava il corrispondente valore unitario pari a:

$$800 \text{ €/m}^2 * 0,87 = 696 \text{ €/m}^2 = \mathbf{700 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto, si ha:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (700 \text{ €/mq} * 270 \text{ mq}) = \mathbf{€ 189.000,00}$$

Il valore dell'immobile staggito, ipotizzato in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **189.000,00 € (centoottantanovemila)**.

#### 12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Alla luce delle difformità urbanistiche rilevate e illustrate al precedente *quesito* 6, nonché quelle catastali, è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto proprio delle problematiche esistenti.

Considerate la natura e l'entità delle difformità accertate, si ritiene congruo applicare una riduzione del 25% ( $K_{diff} = 0,75$ ). Inoltre sono da considerarsi come detrazione alla stima anche i costi relativi agli oneri concessori non versati (*vedi quesito n.6*) e quantificabili (così come tabella di calcolo e bollettini pagati allegati al P. di C. in atti) in 11.871.08 € (undicimilaottocentotrentuno,08).

Quindi si avrà:

$$V'_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} * K_{diff}) = 141.750,00 \text{ €} = \mathbf{142.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V'_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **142.000,00 € (centoquarantaduemila)**.

#### 12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, la quota parte degli oneri di concessione non versati, nonché tutto quanto non rilevato, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 142.000,00 \text{ €} - 10\% = 127.800,00 \text{ €} = \mathbf{128.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **128.000,00 €** (centoventottomila).

\*\*\*\*\*

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

\*\*\*\*\*

**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**.*

Dai **certificati di residenza storico** (cfr. Allegato 10) rilasciati dall'Ufficio d'Anagrafe dei Comuni di Casal di Principe (CE) e Caserta (CE), si evince che i debitori esecutati, oggi e alla data di notifica del pignoramento (20.03.2015 e

15.02.2019), risultano residenti:

la sig.ra OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritta all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Casal di Principe (CE), per nascita, in C.so Umberto, 672;

il sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritto all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Casal di Principe (CE), per nascita, in via Colombo, 49;

il sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritto all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Casal di Principe (CE), per nascita, in via Chopin, 2;

il sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritto all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Caserta (CE) in Corso Trieste, 11/2 dal 19.01.2017. Al momento del primo pignoramento, notificato in data 20.03.2015, era residente in Orta di Atella (CE) alla via Del Prete, 3;

la sig.ra OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritto all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Casal di Principe (CE) in via Chopin, 7, dal 22.08.2008;

il sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritto all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Casal di Principe (CE) in via Chopin, 2, dal 28.11.2005;

il sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS) è attualmente iscritto all'Anagrafe della popolazione residente del Comune di Casal di Principe (CE), per nascita, in via Chopin, 2;

Dagli **estratti dal Registro degli atti di Matrimonio** (cfr. *Allegato 11*) rilasciati dall'Ufficiale dello Stato Civile dei Comuni di Casal di Principe (CE) e Aversa (CE), risulta che:

la sig.ra OMISSIS OMISSIS era coniugata con il sig. OMISSIS OMISSIS

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

(OMISSIS (CE), OMISSIS) dal 20.04.1958 in regime di comunione legale dei beni;

il sig. OMISSIS OMISSIS è coniugato con OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) dal 16.05.1987 in regime di comunione legale dei beni;

il sig. OMISSIS OMISSIS è coniugato con OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) dal 08.09.1993 in regime di comunione legale dei beni;

il sig. OMISSIS OMISSIS è coniugato con OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) dal 02.09.2001 in regime di separazione dei beni;

la sig.ra OMISSIS OMISSIS è coniugata con OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) dal 21.09.1997 in regime di separazione dei beni, a seguito di atto per notar OMISSIS OMISSIS OMISSIS del 16.06.2005, rep. n.11181;

il sig. OMISSIS OMISSIS è coniugato con OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) dal 06.06.2014 in regime di separazione dei beni;

il sig. OMISSIS OMISSIS è coniugato con OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS) dal 12.09.2008 in regime di comunione legale dei beni.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.45 pagine dattiloscritte e da 14 allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale del bene staggito;**
- **all.03 - Visura storica, registri catastali e mappe catastali del terreno su cui sorge il bene staggito;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
  - a. n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 09.02.2007, trascritta il 21.07.2007, rep. n.70/511 ai nn.45319/22735 + accettazioni tacite di eredità per notar OMISSIS del 19.03.2007, rep. n.86403/48560, trascritta il 18.05.2018 ai nn.17277/13610 e il 19.12.2016 ai nn.40911/30666;
  - b. atto di COMPRAVENDITA per notar OMISSIS del 02.07.1977, rep. n.474 e raccolta n.292, trascritto il 30.07.1977 ai nn.15830/13988 (terreno);
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a. Attestazione U.T.C., prot. partenza n.5000/2020 del 26.02.2020 + N.T.A. del P.R.G.;
  - b. Domanda di Permesso a Costruire, Permesso di Costruire in Sanatoria n.110/09 del 13.07.2009 + Relazione tecnica + grafici;
- **all.07 – Note delle formalità:**
  - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.02.2019 rep. n.1/1, trascritto il 15.03.2019 ai nn.9182/7187;
  - b. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09.04.2015 rep. n.3165, trascritto il 24.11.2015 ai nn.33546/25984;
  - c. n.i. IPOTECA VOLONTARIA per notar OMISSIS del 19.03.2007, rep. n.86403/48560, iscritta il 24.03.2007 ai nn.20213/7379;
  - d. n.i. IPOTECA LEGALE del 23.03.2007, rep. n.123482/28, iscritta il 30.03.2007 ai nn.21791/7768;
- **all.08 – Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici;**
- **all.09 - Valori di mercato reperiti;**
  - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
  - b. sito web: BorsinoImmobiliare.it;
- **all.10 - Certificati storici di residenza;**
- **all.11 – Estratti per riassunto degli atti di matrimonio;**
- **all.12 - Elaborati grafici;**
- **all.13- Documentazione fotografica;**
- **all.14 - CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; mail: \_\_\_\_\_; p.e.c.: \_\_\_\_\_; cell.: \_\_\_\_\_

Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Caserta, 27.02.2020

L'esperto stimatore  
OMISSIS *architetto*