

LUIGI NESPOLI

GEOMETRA

C.T.U. al Tribunale di S. Maria C. V. (CE) al n. 498

Viale Ferrovia, 25 – 81043 Capua (CE)

P.I.: 02581600612 – C.F.: NSPLGU75R07B715K

Tel: 0823.968391 - Cell.: 338/6756978 - E-mail: luis.geo@libero.it - PEC: luigi.nespoli@geopec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 315/2020 – G.E. Dott.ssa Paola Caserta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

BRASILENA CAFFE' S.R.L.

Contro

Omissis

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 28.03.2023 ore 10:30)

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Nespoli Luigi, con studio professionale in Capua (CE), al Viale Ferrovia, n.25, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Caserta al numero 2777, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. Dott.ssa Paola Caserta** nella procedura in oggetto, in data 11 settembre 2022 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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 superficiaria; 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:

- a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- b) 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);
- c) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- 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.

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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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;

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- 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.

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.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- 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).

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.

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.

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.

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. *contro Omissis*

emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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

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

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

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**.

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 28/03/2023, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 26/02/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accesso del 11.11.2022. Il giorno 11 novembre 2022 alle ore 9:45, lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario Avv. Raffaele Della Valle, si recava in Orta di Atella (CE), alla Via Gennaro Silvestre n. 8 e precisamente presso i beni oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultava presente il sig. Omissis.

In ossequio al mandato ricevuto, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili identificati catastalmente al foglio 11, particella 5491 subalterni 10 e 17, al fine di verificare, altresì, lo stato di manutenzione degli stessi.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10:30.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si chiudevano le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginnespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del Notaio Mariassunta Verrastro, iscritta nei Distretti Notarili Riuniti di Potenza (PT), depositata in data 10/11/2020, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 29/10/2020, dalla quale si evince quanto di seguito si esporrà.

Preliminarmente, risulta necessario rappresentare che le unità immobiliari attualmente censite al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al Foglio 11 P.la 5491 subalterni 10 e 17, hanno avuto le seguenti variazioni catastali nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 16/10/2020. Tale premessa consentirà una migliore comprensione relativamente alla ricostruzione delle provenienze così come da certificazione notarile.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 5491 Sub.: 10					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5491	10	CAT. A/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 4 VANI SUP.CAT.TOT. 98 MQ	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie	Indirizzo: Via M. Silvestre n. SNC piano 1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione - Foglio 11 - Particella 5491;
Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5491	10	CAT. A/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 4 VANI SUP.CAT.: -	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n. CE0218853 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79751.1/2014)	Indirizzo: Via M. Silvestre n. SNC piano 1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ESPOSITO Anna nata a NAPOLI (NA) il 16/05/1986 C.F.: SPSNNA86E56F839S - PISANO Salvatore nato a NAPOLI (NA) il 08/02/1978 C.F.: PSNSVT78B08F839Y			INTESTATI		Proprietà 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
ESPOSITO Anna nata a NAPOLI (NA) il 16/05/1986 C.F.: SPSNNA86E56F839S - PISANO Salvatore nato a NAPOLI (NA) il 08/02/1978 C.F.: PSNSVT78B08F839Y			Situazione degli intestati dal 30/07/2010		Proprietà 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
PA. FLAN. COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Orta di Atella (CE) C.F.: 02937600613			Situazione degli intestati dal 12/04/2010		Proprietà 1/1 fino al 30/07/2010
Comune di ORTA DI ATELLA (Codice:G130A) Provincia di ORTA DI ATELLA Catasto Terreni Foglio: 11 Particella: 5491					
Area di enti urbani e promiscui dal 17/09/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5491		ENTE URBANO 960 MQ	Tipo Mappale del 07/12/2009 Pratica n. CE0549625 in atti dal 07/12/2009 presentato il 07/12/2009 (n. 549625.2/2009)	Annotazioni: COMPRENDE IL FG. 11 N. 5052

Tanto premesso, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 16/10/2020 ai seguenti titoli di provenienza:

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

N.C.E.U. FOG. 11 P.LLA 5491 SUBALTERNO 10:

per la quota di 1/2: Atto di Compravendita del 29/07/2010 Notaio Concetta Palermi, repertorio 236382/29897, trascritto il 09.08.2010 ai nn. 33257/22531, in virtù del quale **Omissis** nato a Napoli (NA) in data 8 febbraio 1978, C.F.: Omissis e **Omissis**, nata a Napoli il 16 maggio 1986, C.F.: Omissis, acquistavano ciascuno per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dalla **Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. Omissis, unità urbane in Orta di Atella (CE), Via Gennaro Silvestre e precisamente:

- abitazione di tipo civile censita in NCEU al foglio 11, particella 5491, subalterno 10, ctg. A/2, vani 4;
- abitazione di tipo civile censita in NCEU al foglio 11, particella 5491, subalterno 17, ctg. C/6, mq 20.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 5491 Sub.: 17					
Unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5491	17	CAT. C/6 CLASSE 1 CONSISTENZA 20 MQ SUP.CAT. 22 MQ	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie	Indirizzo: Via M. Silvestre n. SNC piano S1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione - Foglio 11 - Particella 5491;
Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5491	17	CAT. C/6 CLASSE 1 CONSISTENZA 20 MQ SUP.CAT. 22 MQ	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n. CE0218858 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79756.1/2014)	Indirizzo: Via M. Silvestre n. SNC piano S1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
Omissis nata a NAPOLI (NA) il 16/05/1986 C.F.: Omissis Omissis nato a NAPOLI (NA) il 08/02/1978 C.F.: Omissis			INTESTATI		Proprietà 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
Omissis nata a NAPOLI (NA) il 16/05/1986 C.F.: Omissis Omissis nato a NAPOLI (NA) il 08/02/1978 C.F.: Omissis			Situazione degli intestati dal 30/07/2010		Proprietà 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
Omissis con sede in Orta di Atella (CE) C.F.: Omissis			Situazione degli intestati dal 12/04/2010		Proprietà 1/1 fino al 30/07/2010
Comune di ORTA DI ATELLA (Codice:G130) Provincia di ORTA DI ATELLA Catasto Terreni Foglio: 11 Particella: 5491					
Area di enti urbani e promiscui dal 17/09/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	5491		ENTE URBANO 960 MQ	Tipo Mappale del 07/12/2009 Pratica n. CE0549625 in atti dal 07/12/2009 presentato il 07/12/2009 (n. 549625.2/2009)	Annotazioni: COMPRENDE IL FG. 11 N. 5052

Tanto premesso, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

trascrizione del pignoramento del 18/01/2021 ai seguenti titoli di provenienza:

N.C.E.U. FOG. 11 P.LLA 5491 SUBALTERNO 17:

per la quota di 1/2: Atto di Compravendita del 29/07/2010 Notaio Concetta Palermiti, repertorio 236382/29897, trascritto il 09.08.2010 ai nn. 33257/22531, in virtù del quale **Omissis** nato a Napoli (NA) in data 8 febbraio 1978, C.F.: Omissis e **Omissis**, nata a Napoli il 16 maggio 1986, C.F.: Omissis, acquistavano ciascuno per 1/2 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dalla **Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. Omissis, unità urbane in Orta di Atella(CE), Via Gennaro Silvestre e precisamente:

- abitazione di tipo civile censita in NCEU al foglio 11, particella 5491, subalterno 10, ctg. A/2, vani 4;
- abitazione di tipo civile censita in NCEU al foglio 11, particella 5491, subalterno 17, ctg. C/6, mq 20.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore precedente non ha allegato la mappa catastale afferente il foglio su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento né tantomeno l'estratto di matrimonio del debitore esecutato.

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **quota pari ad 1/2**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutato in data 12/10/2020 e trascritto ai nn. 29809/22233 in data 16/10/2020 *OMISSIS...* "la BRASILENA CAFFE' S.R.L. intende sottoporre a pignoramento gli immobili di seguito descritti di proprietà del Sig. Omissis relativamente all'importo di cui all'atto di precetto.

Descrizione degli immobili:

"Immobili siti nel Comune di Orta di Atella (CE), alla VIA G. SILVESTRE e precisamente: un appartamento posto al piano primo ed un box auto posto al piano seminterrato, così distinti:

*Appartamento in NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11, p.la 5491, sub. 10**, confinante con vano scala (sub. 21), appartamento sub. 4 e vano scala (sub. 7).*

Riportato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.la 5491, sub. 10 (ex 2), Via Gennaro Silvestre n. SNC, P. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 4, R.c. euro 309,87.

*Box auto in NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11, p.la 5491, sub. 17**, confinante con box*

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

auto (sub. 16), box auto sub. 22, corsia di manovra, box auto sub. 18 e terrapieno.

Riportato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5491, sub. 17 (ex 2), Via Gennaro Silvestre n. SNC, P. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 20, R.c. euro 36,15.

Ciò premesso l'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord Sede Aversa (CE) ho sottoposto a pignoramento i beni sopra descritti"...OMISSIS...

- 1) Per quanto attiene ai titoli di acquisto trascritti in favore del debitore esecutato, si rappresenta che i beni staggiti di cui al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 11 p.lla 5491 sub. 10 e 17 sono a lui pervenuti, per la **quota di 1/2**, in regime di separazione dei beni, per **atto di compravendita del 30 luglio 2010** - n.ro Repertorio 236382/29897, rogato dal Notaio Concetta Palermi - Trascritto il 09.08.2010 ai nn. 33257/22531- contro la **Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. Omissis.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore del venditore, si rappresenta quanto segue:

- 2) **NCT Foglio 11 P.lla 5051 e 5052: quota di 1/1** – alla **Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. 02937600613, i terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti, censiti in NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11 p.lle 5051 e 5052, sono stati attribuiti per **atto di compravendita del 14 marzo 2007** - rogato dal Notaio Concetta Palermi - Trascritto il 02/04/2007 ai nn. 22232/11268, – contro i sig.ri **Omissis**, nato a Orta di Atella (CE) il 27 aprile 1939, C.F.: Omissis, venditore per i 12/18 della proprietà; **Omissis**, nato ad Aversa (CE) il 9 maggio 1971, C.F.: DRRGPP71E09A512T, venditore per i 2/18 della proprietà; **Omissis**, nato a Caserta (CE) il 26 settembre 1972, C.F.: DRRGLC72P26B963O, venditore per i 12/18 della proprietà; **Omissis**, nata a Caserta (CE)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

il 24 giugno 1975, C.F.: Omissis, venditrice per i 2/18 della proprietà, e tutti per la piena proprietà.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura della quota di 1/2 dell'esecutato, in regime di separazione dei beni, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel

NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 11, p.lla 5491, subalterno 10:

Immobile sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Gennaro Silvestre n. SNC e precisamente: appartamento posto al piano primo, composto di quattro vani catastali, confinante con vano scala (sub. 21), appartamento sub. 4 e vano scala (sub. 7).

Riportato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11, p.lla 5491, sub. 10**, cat. A/2, cl. 3, vani 4, R.c. euro 309,87.

NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) foglio 11, p.lla 5491, subalterno 17:

Immobile sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Gennaro Silvestre n. SNC e precisamente: box auto posto al piano seminterrato, consistenza 20 mq, confinante con box auto (sub. 16), box auto sub. 22, corsia di manovra, box auto sub. 18 e terrapieno.

Riportato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11, p.lla 5491, sub. 17**, cat. C/6, cl. 1, 20 mq, R.c. euro 36,15.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta (CE), alla data del 11/02/2023, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

1. I dati di identificazione catastale sono corretti;
2. La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
3. La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

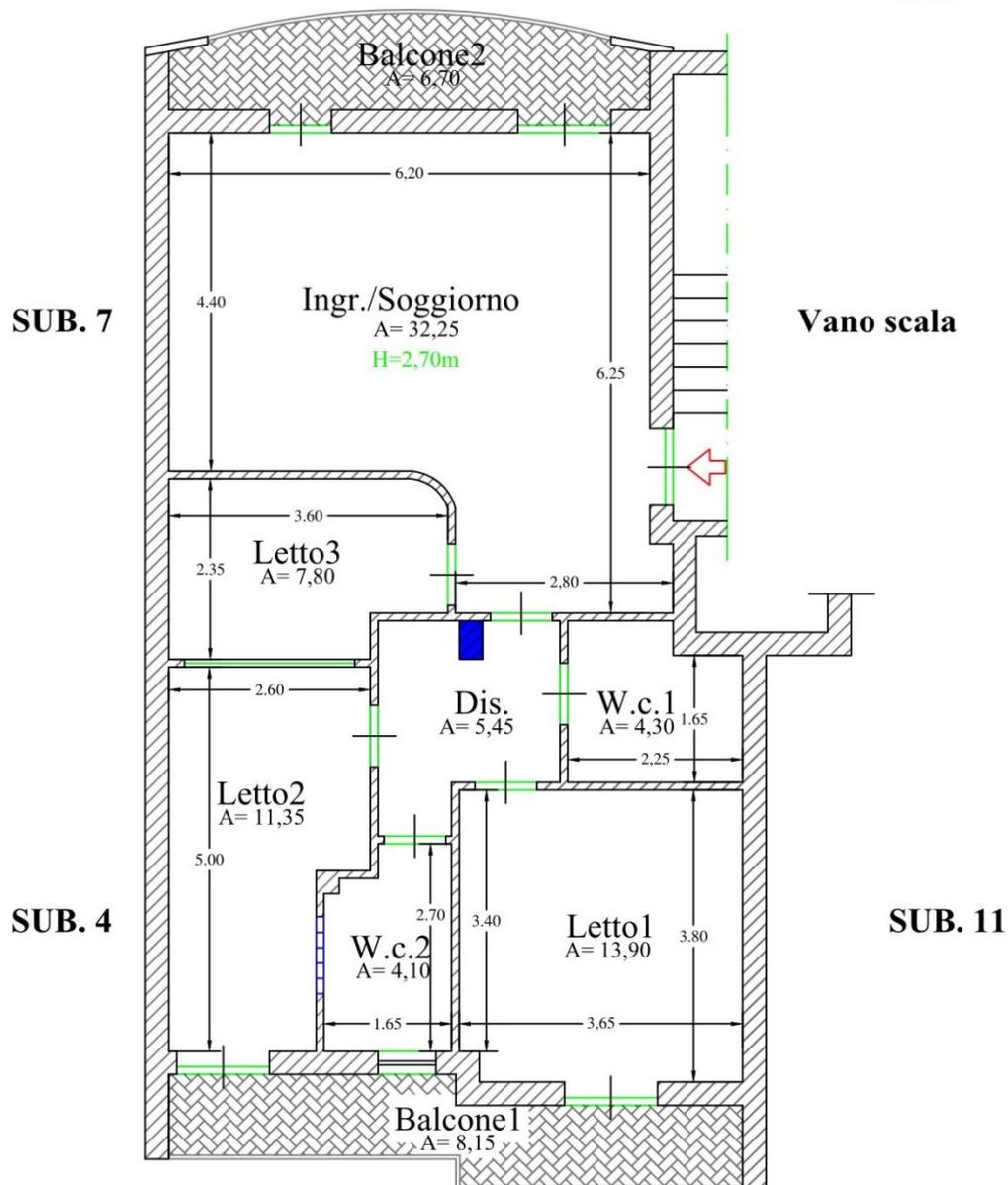
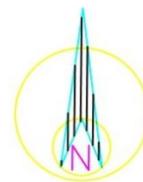
Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** non si evidenziano **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale.**

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 10

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2) in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare è stato ricavato nell'ambiente Ingr./Soggiorno una stanza da letto (Letto3) che ha ridotto le dimensioni della stanza da Letto2; per ogni altro chiarimento mi riporto ai grafici esplicativi che seguono:

SUB. 8



SUB. 8

Figura 1 – Fog. 11 P.lla 5491 Sub 10 (stato di fatto)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginnespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

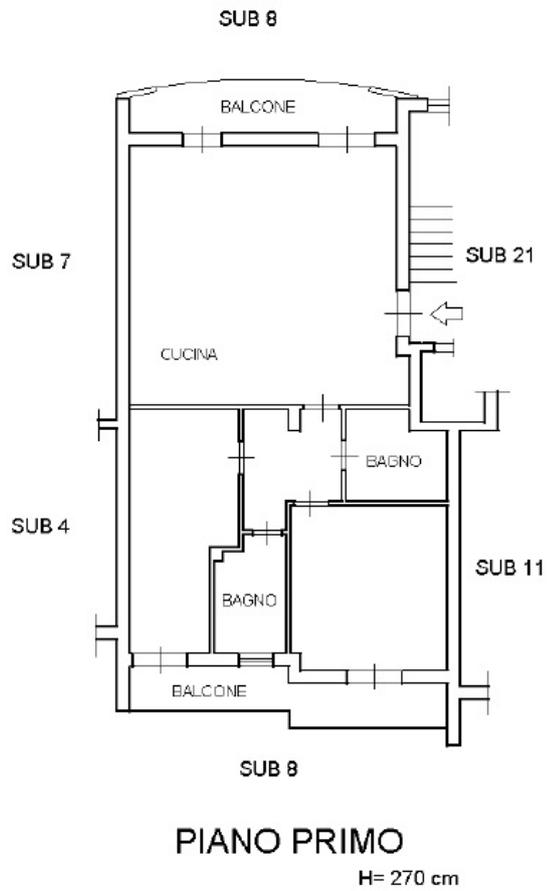
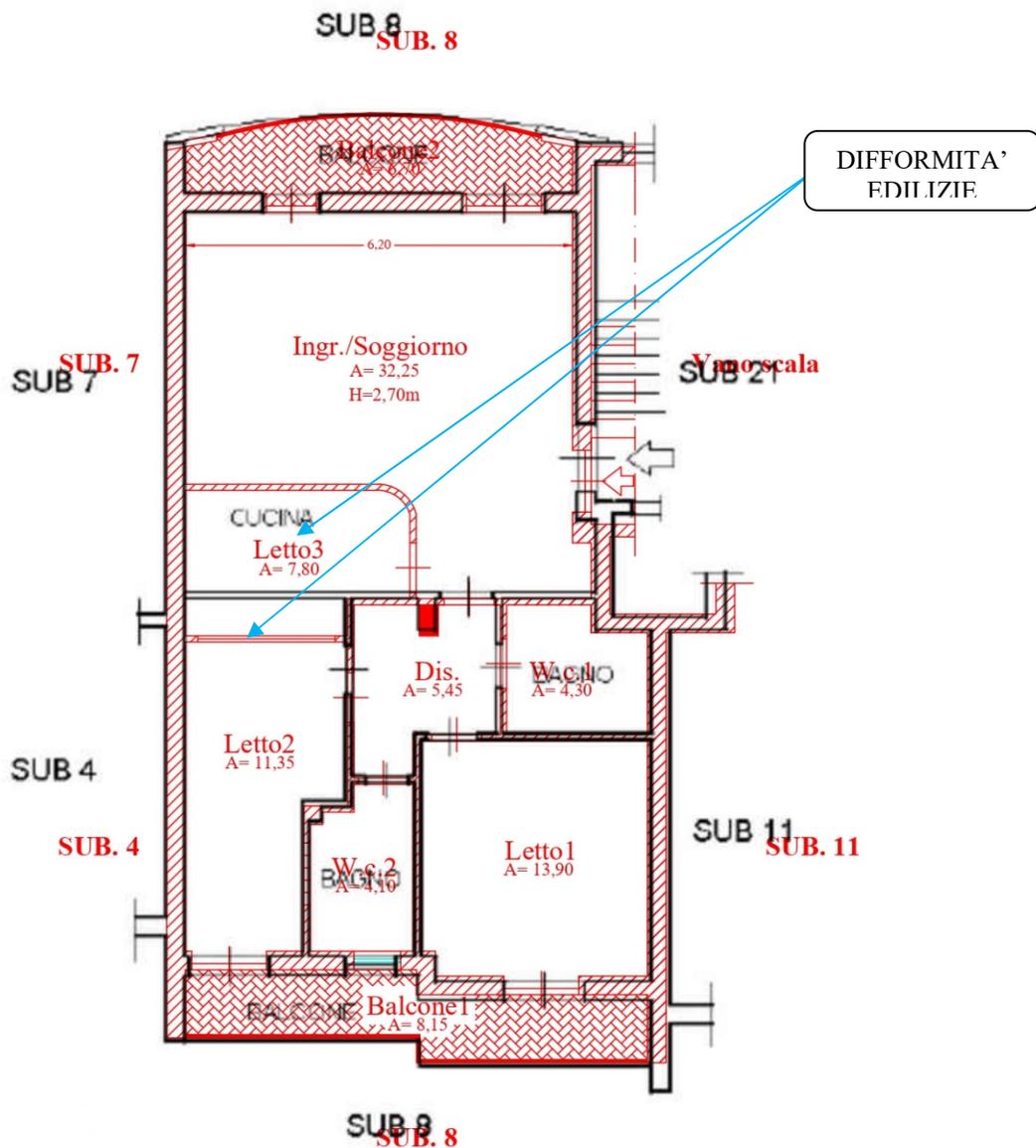


Figura 2 – Fog. 11 P.la 5491 Sub 10 (planimetria catastale)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis



PIANO PRIMO

H= 270 cm

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – PLANIMETRIA CATASTALE

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginnespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2); per ogni altro chiarimento mi riporto ai grafici esplicativi che seguono:

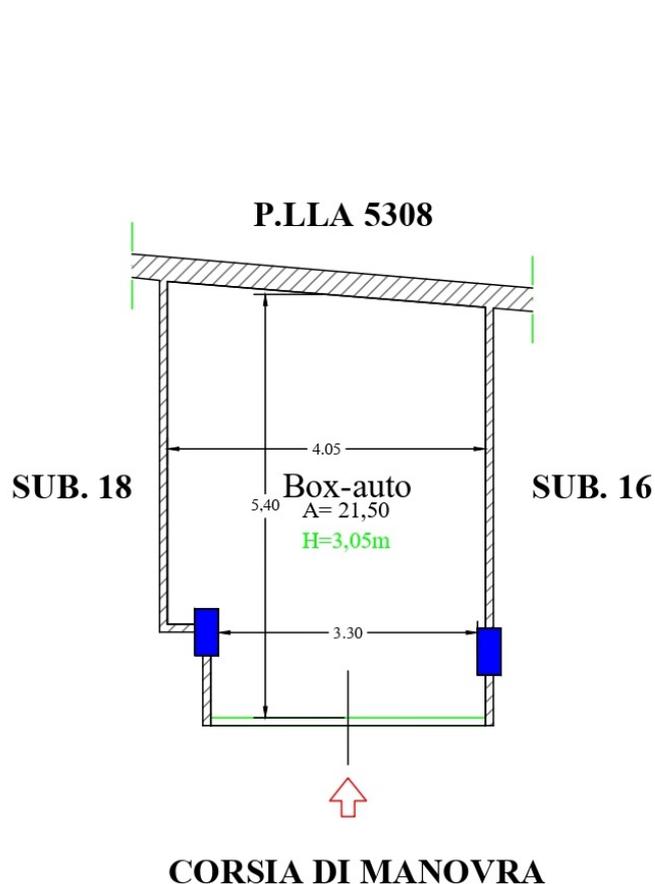
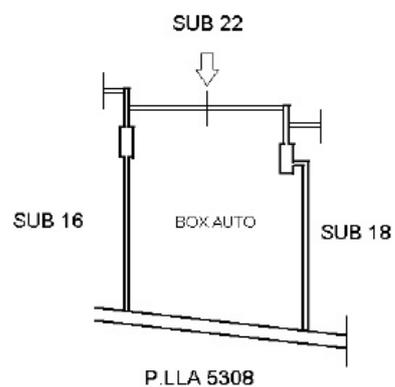


Figura 1 – Fog. 11 P.la 5491 Sub 17 (stato di fatto)



PIANO SEMINTERRATO

H= 320 cm



Figura 2 – Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (planimetria catastale)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata a questa, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale,

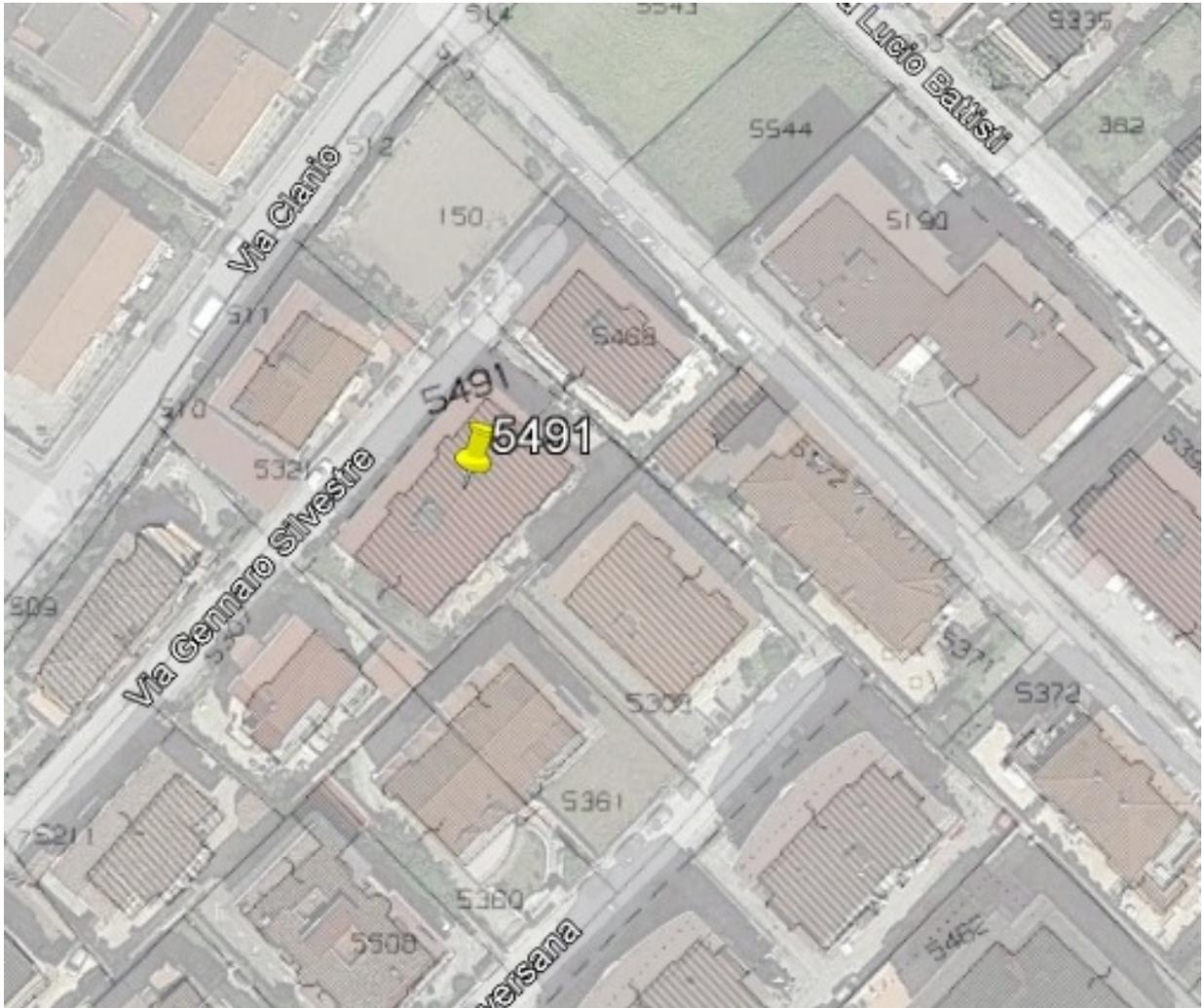


Figura 2 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.**

Coerenze Fog. 11 P.IIa 5491 sub 10

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, censite al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE), i confini:

Coerenze Fog. 11 P.IIa 5491 sub 10

Fog. 11 P.IIa 5491 sub 10

nord: Subalterno 8;

est: Vano scala e Subalterno 11;

sud: Subalterno 8;

ovest: Subalterno 4 e 7.

Coerenze Fog. 11 P.IIa 5491 sub 17

Fog. 11 P.IIa 5491 sub 17

nord: corsia di manovra;

est: Subalterno 18;

sud: Subalterno 5308;

ovest: Subalterno 16.

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente dalla Via Gennaro Silvestre n. SNC.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

QUESITO n. 2

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del LOTTO UNICO

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ed un box auto, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Gennaro Silvestre n. SNC, da cui avviene l'accesso.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE)** al:

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Foglio 11 P.lla 5491 sub 10 – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Superf. Catastale

Tot. 98 m² – Superf. Catastale Tot. Escluse aree scoperte 93 m² - Rendita € 309,87 – Piano 1.

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello così composto:

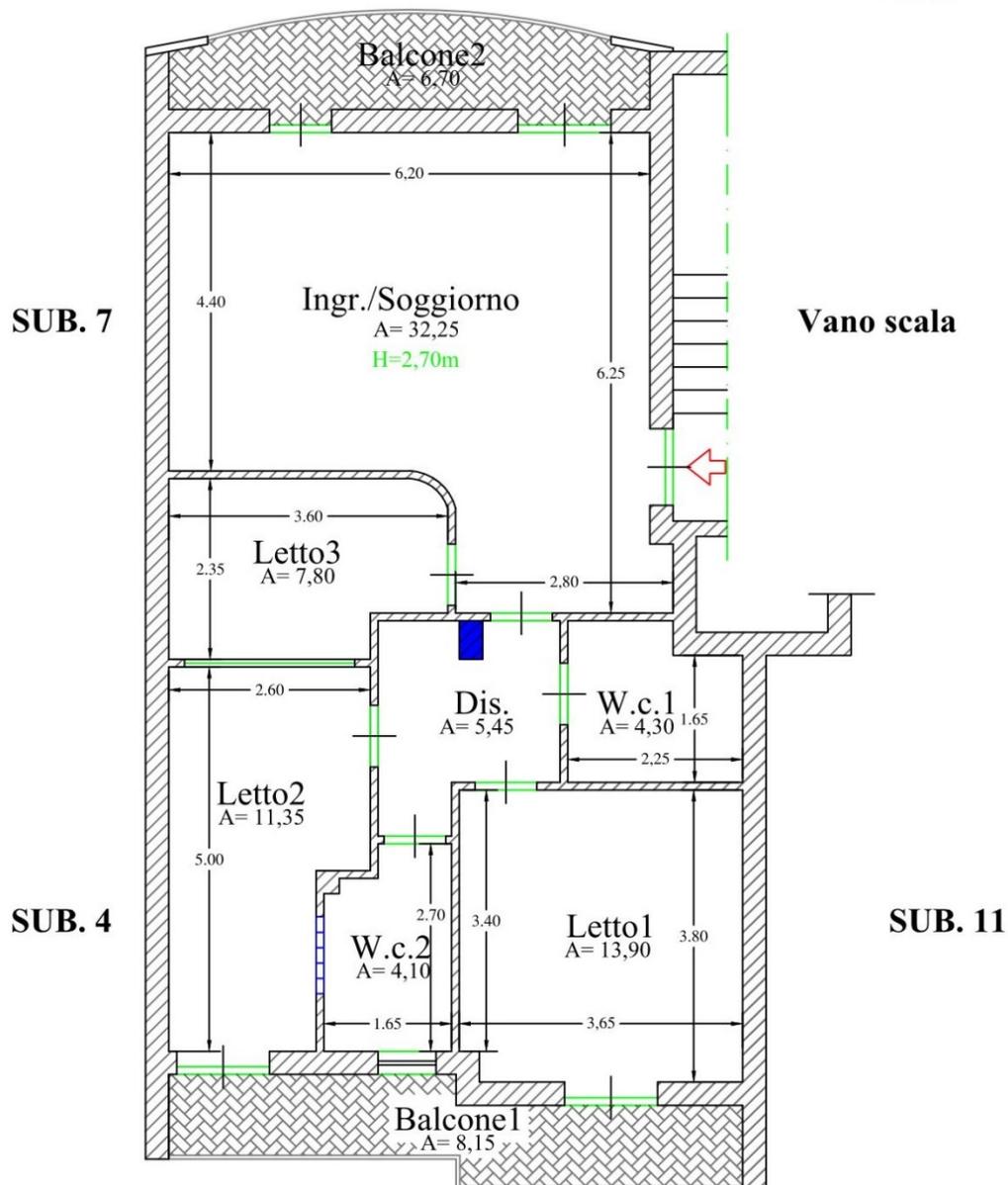
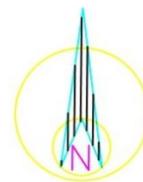
Ingresso/Soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi. **Figura 5.**

Geom. Nespola Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

SUB. 8



SUB. 8

Figura 5 - Fog. 11 P.lla 5491 sub 10

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginnespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Per una migliore rappresentazione del bene oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 6**;

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foglio 11 P.lla 5491 sub 17 – Categoria C/6 - Classe 1 – Consistenza 20 mq – Superf. Catastale 22 m² – Rendita € 36,15 – Piano S1.

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello così composto:

Box-auto. **Figura 5.**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

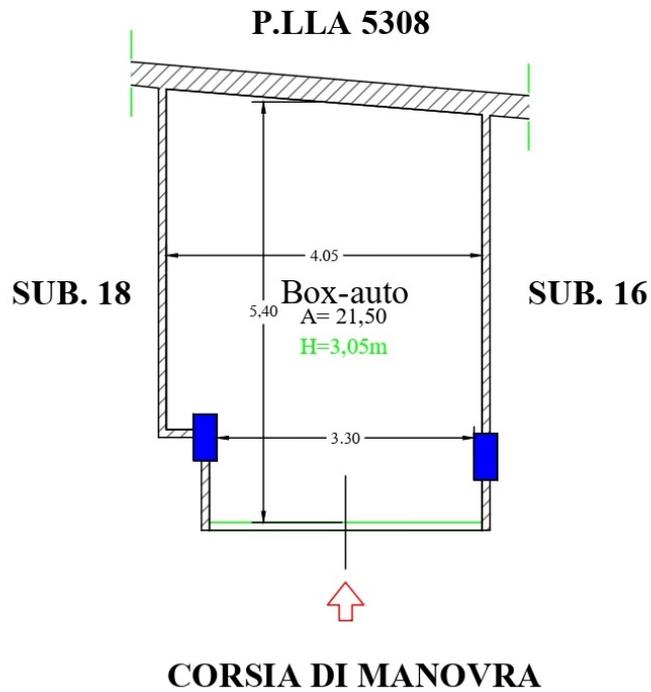
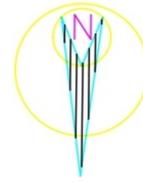


Figura 5 - Fog. 11 P.lla 5491 sub 17

Per una migliore rappresentazione del bene oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 4**;

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalle planimetrie catastali e quanto riportato nel titolo di provenienza.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 30/07/2010, con il quale perveniva all'esecutato la quota pari ad 1/2 dei beni pignorati, in regime di comunione dei beni, si evince che: ... *OMISSIS* ... *“La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con le parti comuni condominiali del fabbricato cui quanto in oggetto appartiene; il tutto come pervenuto e posseduto dalla società venditrice”*.

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente dalla Via Gennaro Silvestre n. SNC, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Orta di Atella in treno

Stazione di Sant'Antimo- S. Arpino - dista 2,51 km da Orta di Atella;

Stazione di Frattamaggiore-Grumo - dista 2,73 km da Orta di Atella;

Oppure è possibile utilizzare le stazioni Platinum di:

Stazione di Napoli Afragola - dista 6,36 km da Orta di Atella;

Stazione di Napoli centrale - dista 12,40 km da Orta di Atella.

In stazione è possibile usufruire di bus e di servizi navetta per arrivare alla propria destinazione, per cui con il treno, Orta di Atella è collegata con tutte le principali città italiane.

Percorrendo l'**autostrada** le uscite più vicine al centro di Orta di Atella sono:

- Uscita **Pomigliano - Villa Literno** | **A1** **autostrada del Sole** | Milano-Napoli | 4,92 km dal centro;
- Uscita **Acerra - Afragola** | **A1** **autostrada del Sole** | Milano-Napoli | 5,50 km dal centro;
- Uscita **Napoli** | **A3** **autostrada A3** | Napoli-Salerno | 12,70 km^l dal centro;
- Uscita **Pomigliano d'Arco** | **A16** **Autostrada dei Due Mari A16** | Napoli-Canosa | 13,01 km dal centro;

Provenendo da strade ad alto scorrimento le uscite più vicine sono:

- Uscita **1 Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino** | **A56** **tangenziale di Napoli** | Napoli-Pozzuoli | 9,83 km dal centro;
- Uscita **2 Capodichino - Secondigliano** | **A56** **tangenziale di Napoli** | Napoli-Pozzuoli | 10,25 km dal centro.

 **in autobus:**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. [contro Omissis](#)

EAV Napoli - Porta Capuana;

VISUALIZZA

04-CE Caserta FS;

EAV Orta di Atella – Napoli;

VISUALIZZA

EAV Orta di Atella - Napoli (Stazione Metrò Piscinola)

EAV Orta di Atella - Napoli (via Crispano)

 **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino - dista circa 10 Km da Orta di Atella.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

Orta di Atella (Ortè in dialetto locale) è un comune italiano di 27.548 abitanti della provincia di Caserta in Campania.

Situato nella Pianura Campana (l'antico Ager Campanus), storicamente appartenente alla provincia di Terra di Lavoro, fa parte del comprensorio Agro aversano.

Durante il ventennio fascista, nel 1928, insieme ai comuni di Sant'Arpino e Succivo venne fuso nel comune di Atella di Napoli, per poi ritornare comune autonomo nel 1946, passando dalla provincia di Napoli alla provincia di Caserta. Si trova a 16,5 km in automobile da Napoli.

Inoltre dista circa 10 chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Calcolo Superfici

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. [contro Omissis](#)

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 1** a **Tabella 4**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 7**, **Tabella 8** e **Tabella 9**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 1

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 3

NCEU ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 10

Calcolo Superficie Calpestabile e Superficie Commerciale

COMUNE DI CASAVATORE		SUPERFICIE		
FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 11		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	SUP. mq

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

PRIMO	Ingresso/Soggiorno	32,25	1,00	32,25
	Disimpegno	5,45	1,00	5,45
	W.c. 1	4,30	1,00	4,30
	W.c. 2	4,10	1,00	4,10
	Letto1	13,90	1,00	13,90
	Letto2	11,35	1,00	11,35
	Letto3	7,80	1,00	7,80
	Balcone1	8,15	0,25	2,04
	Balcone2	6,70	0,25	1,67
	SOMMANO mq	94,00		82,86

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 10		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGIAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	PORZIONE ABITATIVA	88,12	1,000	88,12
	BALCONE1 AL 25%	8,15	0,250	2,04
	BALCONE2 AL 25%	6,70	0,250	1,67
SOMMANO mq		102,97		91,83

Tabella 4

Superficie Calpestabile: **94,00 mq**

Superficie Commerciale: **82,86 mq**

Superficie lorda: **102,97 mq**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Superficie commerciale lorda ragguagliata: **91,83 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Strutture verticali:** in cemento armato discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** ante a battente in alluminio, in uno stato di manutenzione discreto; veneziane blindate in uno stato di manutenzione buono;
- **Infissi interni:** in legno, in discreto stato di manutenzione;
- **Pareti esterne:** in muratura di laterizio;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro, in discreto stato di manutenzione; pavimento in piastrelle di colore scuro nel w.c.2.
- **Rivestimenti interni:** rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato;
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- **Antenna TV:** presente;
- **Citofonico:** presente;
- **Elettrico:** sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- **Idrico:** sottotraccia, da verificare il funzionante;
- **Riscaldamento:** presente. Si è riscontrata la presenza di pannelli radianti;
- **Climatizzazione:** presenti.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
- **Attestato di prestazione energetica A.P.E.;**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 918,30**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 800,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale dell'immobile e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. L'unità immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in uno stato di manutenzione buono.

Oltre ciò, si rappresenta che, la pavimentazione è realizzata in linea generale con piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, invece, sono costituiti da ante a battente in alluminio e veneziane blindate. Oltre ciò l'appartamento risulta munito di impianto citofonico e di antenna TV, riscontrando, altresì, la presenza di pannelli radianti e condizionatori.

NCEU ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 17

Calcolo Superficie Calpestabile e Superficie Commerciale

COMUNE DI ORTA DI ATELLA		SUPERFICIE		
FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 17		CALPESTABILE		COMMERCIALE
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	SUP. mq
SEMINTERRATO	Box-auto	21,50	0,50	10,75
	SOMMANO mq	21,50		10,75

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raguagliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 17		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	BOZ-AUTO	23,00	0,50	11,50
SOMMANO mq		23,00		11,50

Tabella 5

Superficie Calpestabile: **21,50 mq**

Superficie Commerciale: **10,75 mq**

Superficie lorda: **23,00 mq**

Superficie commerciale lorda raguagliata: **11,50 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Strutture verticali:** in cemento armato discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- **Infissi esterni:** porta basculante in alluminio, in uno stato di manutenzione discreto;
- **Infissi interni:** nessuno;
- **Pareti esterne:** in muratura di laterizio;
- **Pavimentazione interna:** pavimento in piastrelle di colore chiaro, in modesto stato di manutenzione;
- **Rivestimenti interni:** battiscopa, in discreto stato.
- **Tramezzature interne:** blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- *Antenna TV*: non presente;
- *Citofonico*: presente;
- *Elettrico*: con canaline esterne, da verificare il funzionamento;
- *Idrico*: non presente;
- *Riscaldamento*: non presente;
- *Climatizzazione*: non presenti.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 115,00**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale del box-auto è normale in base all'uso cui è destinato. Oltre ciò, si rappresenta che, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro, così come il battiscopa.

L'infisso esterno è rappresentato da una porta basculante in alluminio, in buono stato di conservazione.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del Lotto unico

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile ed un box-auto, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Gennaro Silvestre civ. SNC, da cui avviene l'accesso.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella** al:

Foglio 11 P.lla 5491 sub 10 – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Superf. Catastale

Tot. 98 m² – Superf. Catastale Tot. Escluse aree scoperte 93 m² - Rendita € 309,87 – Piano 1.

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello così composto:

Ingresso/Soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi. **Figura 5.**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

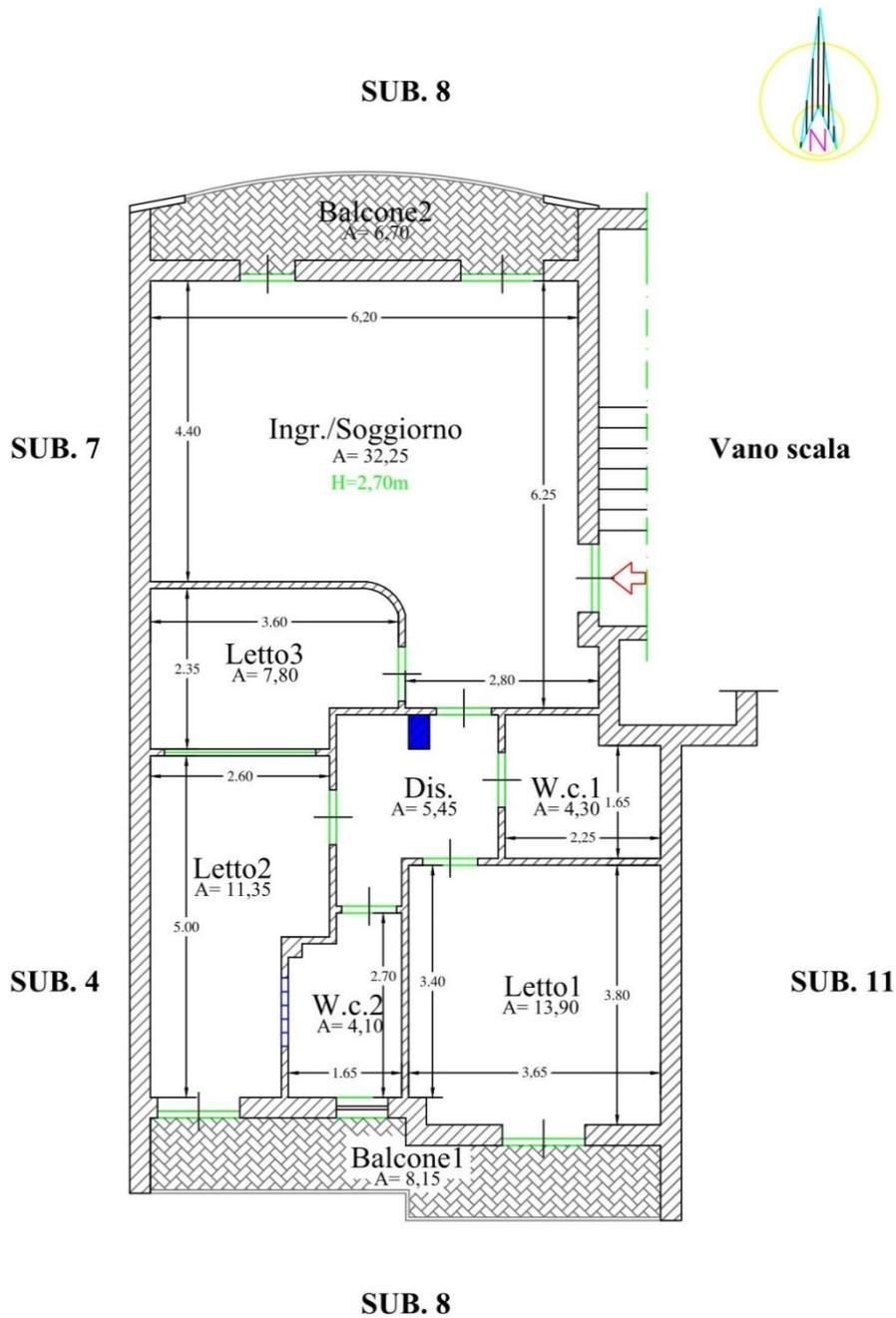


Figura 5 - Fog. 11 P.lla 5491 sub 10

Foglio 11 P.lla 5491 sub 17 – Categoria C/6 - Classe 1 – Consistenza 20 mq – Superf. Catastale

22 m² - Rendita € 36,15 – Piano S1.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello così composto:

Box-auto. **Figura 5.**

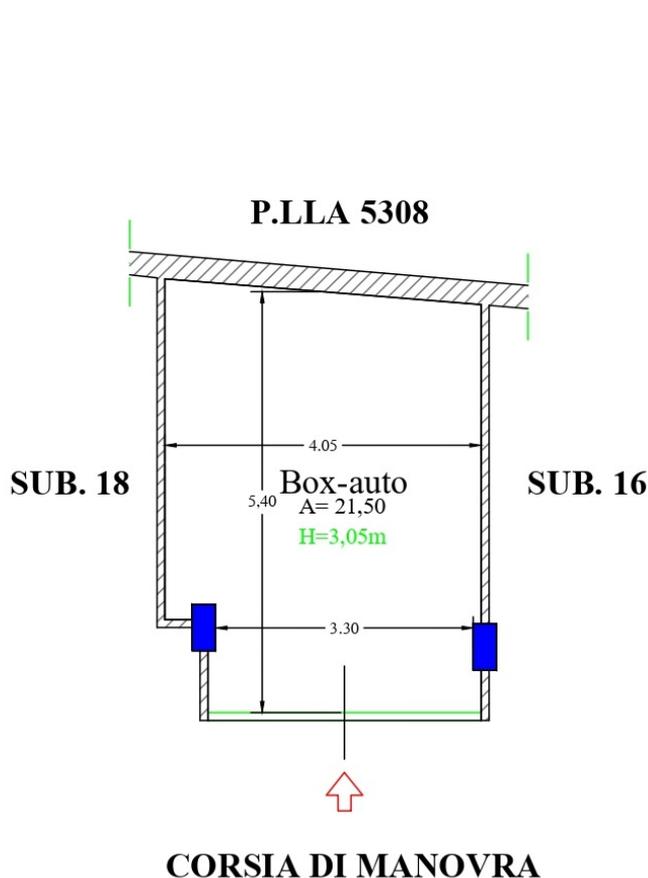


Figura 5 - Fog. 11 P.la 5491 sub 17

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO UNICO

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile ed un box-auto, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Gennaro Silvestre civ. SNC, da cui avviene l'accesso.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE)** al:

LOTTO UNICO

Foglio 11 P.lla 4591 sub 10 – Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Superf. Catastale

Tot. 98 m² – Superf. Catastale Tot. Escluse aree scoperte 93 m² - Rendita € 309,87 – Piano 1.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Coerenze:

Fog. 11 P.lla 5491 sub 10

nord: Subalterno 8;

est: Vano scala e Subalterno 11;

sud: Subalterno 8;

ovest: Subalterno 4 e 7.

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per il bene pignorato, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** del bene pignorato, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui gli immobili sono stati edificati.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, il bene oggetto di pignoramento risulta essere così identificato:

CATASTO FABBRICATI

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
NCEU ORTA DI ATELLA (CE) Foglio 11, p.lla 5491 sub 10
UNITÀ IMMOBILIARE**

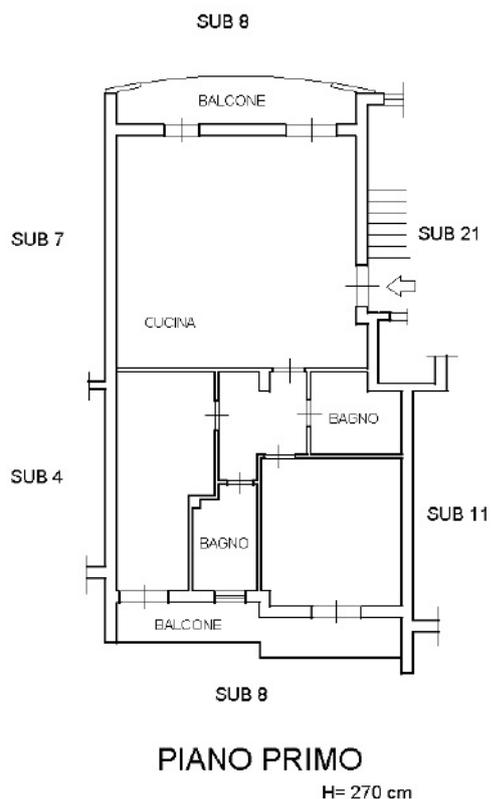


Tabella 9

CATASTO TERRENI

La particella **5491 del foglio 11, ente urbano, superficie 960 mq** del Comune di Orta di Atella (codice: G130A), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli attuali immobili oggetto di esecuzione.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

**Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.**

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ nota di trascrizione del 12/10/2020 - Presentazione n. 2 di cui ai nn. 29809/22233;
- ✓ Atto di compravendita del 30 Luglio 2010 - n.ro Repertorio 236382 rogato dal Notaio Concetta Palermi - Trascritto il 09/08/2010 ai nn. 33257/22531 – contro la PA.FI.AN. COSTRUZIONI S.R.L: con sede in Marcignago (PV) al Vicolo Re n. 26, C.F. e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Pavia: 02937600613.

Si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'**immobile pignorato, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 11 P.lla 5491 – sub 10.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 12/10/2020 ed il 16/10/2020.

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a comparare la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale comparazione, emergono difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 4.**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

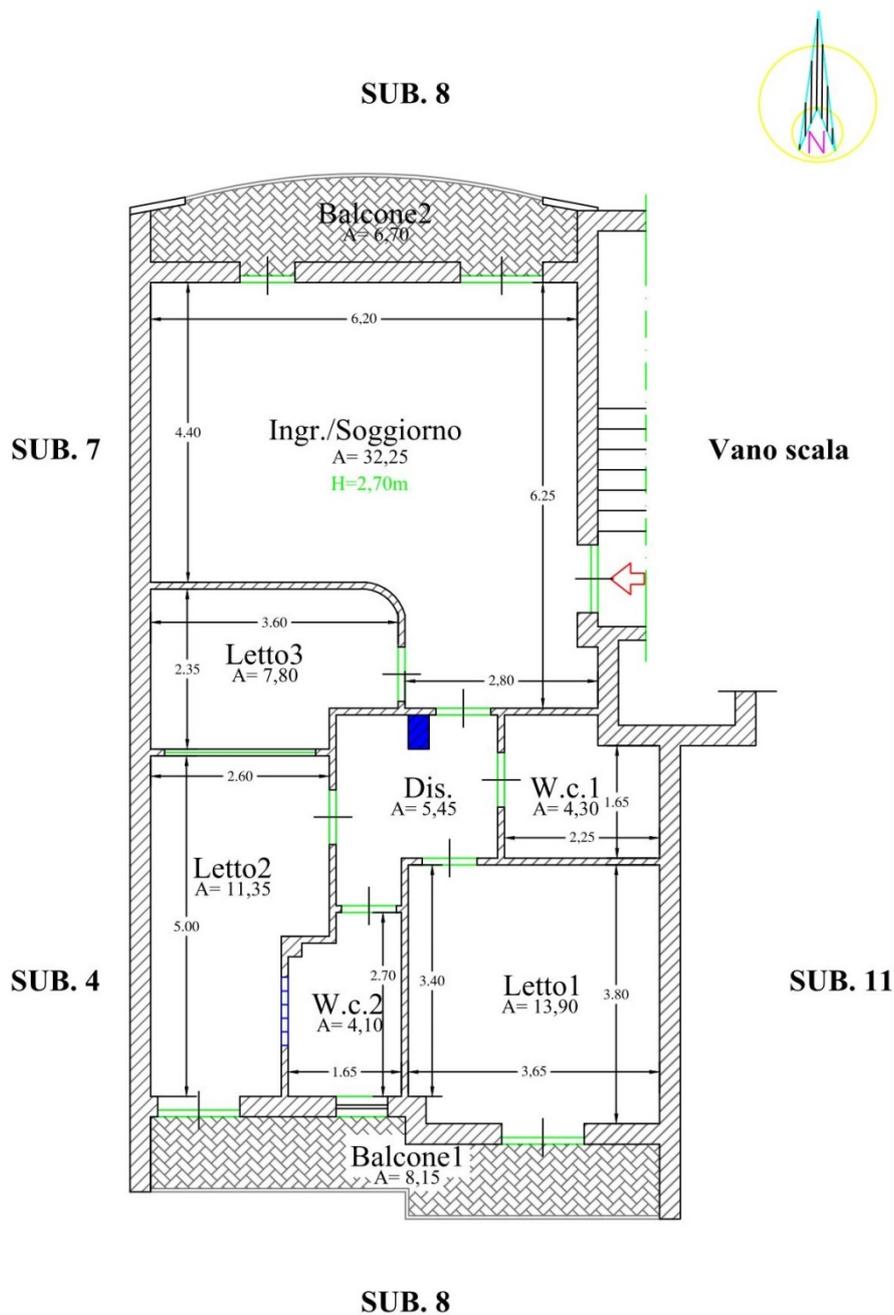


Figura 1 – Fog. 11 P.lla 5491 Sub 10 (Stato di fatto)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

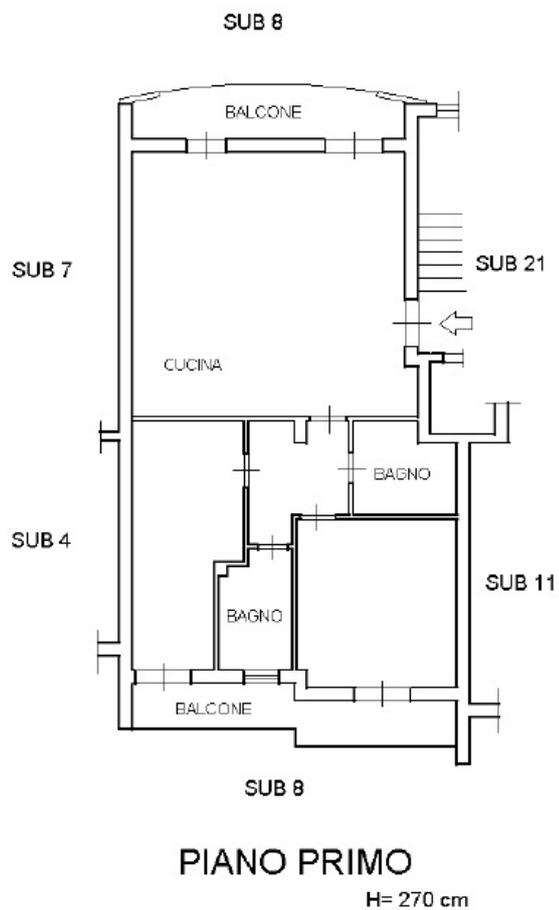
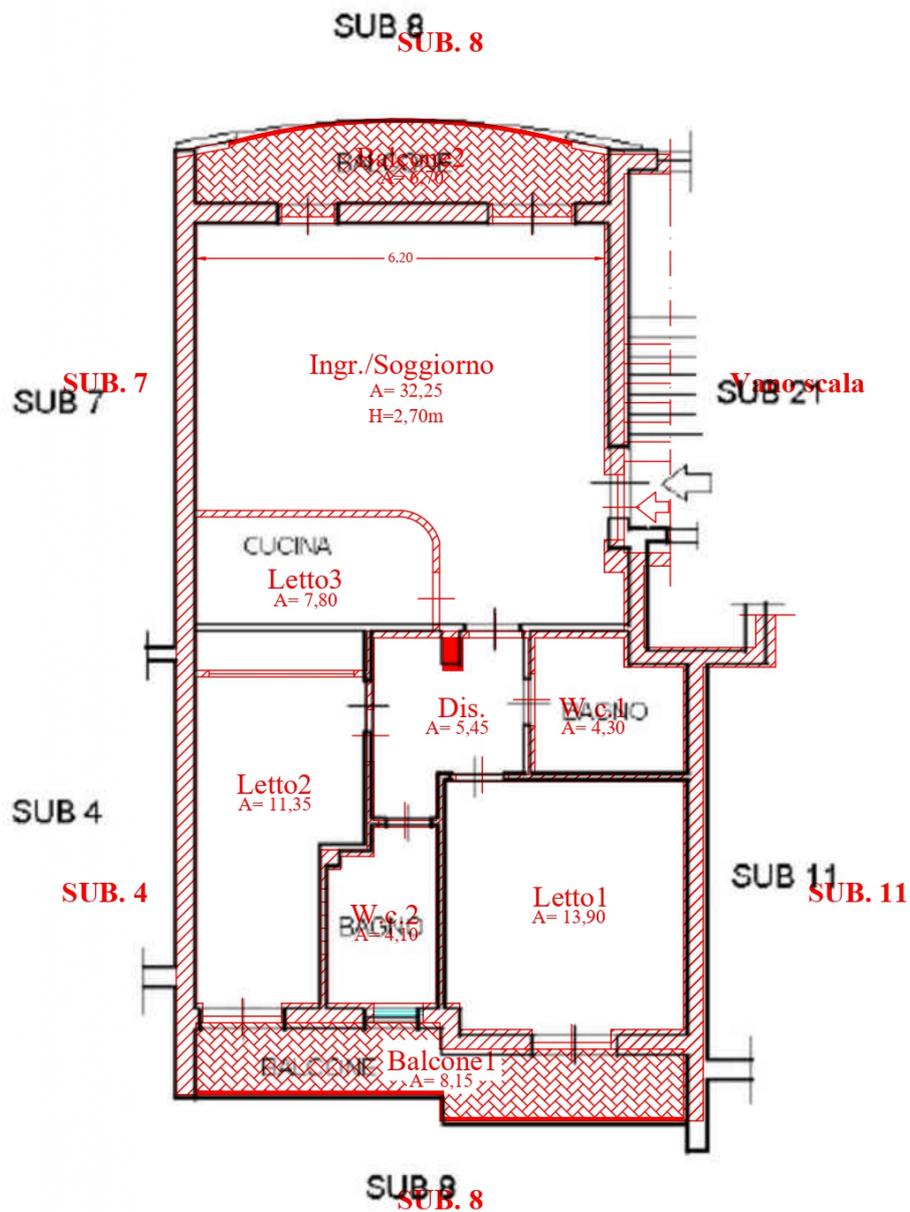


Figura 2 – Fog. 11 P.lla 5491 Sub 10 (Planimetria catastale)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO PRIMO

H= 270 cm

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 10

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2) in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare è stato ricavato nell'ambiente Ingr./Soggiorno una stanza da letto (Letto3) che ha ridotto le dimensioni della stanza da Letto2, come meglio rappresentato nei grafici esplicativi di cui al quesito1. Per riportare in catasto l'attuale stato dei luoghi è necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico mediante procedura docfa, al costo, spese tecniche comprese, di € 800,00.

Foglio 11 P.lla 5491 sub 17 – Categoria C/6 - Classe 1 – Consistenza 20 mq – Superf. Catastale 22 m² - Rendita € 36,15 – Piano S1.

Coerenze:

Fog. 11 P.la 5491 sub 17

nord: corsia di manovra;

est: Subalterno 18;

sud: Subalterno 5308;

ovest: Subalterno 16.

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per il bene pignorato, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** del bene pignorato, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui gli immobili sono stati edificati.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

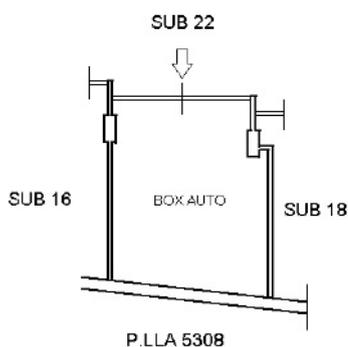
Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, il bene oggetto di pignoramento risulta essere così identificato:

CATASTO FABBRICATI

BOX-AUTO NCEU ORTA DI ATELLA (CE) Foglio 11, p.lla 5491 sub 17 UNITÀ IMMOBILIARE

Tabella 9



PIANO SEMINTERRATO

H= 320 cm



CATASTO TERRENI

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

La particella **5491 del foglio 11, ente urbano, superficie 960 mq** del Comune di Orta di Atella (codice: G130a), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli attuali immobili oggetto di esecuzione.

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

**Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.**

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ nota di trascrizione del 12/10/2020 - Presentazione n. 2 di cui ai nn. 29809/22233;
- ✓ Atto di compravendita del 30 Luglio 2010 - n.ro Repertorio 236382 rogato dal Notaio Concetta Palermi - Trascritto il 09/08/2010 ai nn. 33257/22531 – contro la PA.FI.AN. COSTRUZIONI S.R.L: con sede in Marcignago (PV) al Vicolo Re n. 26, C.F. e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Pavia: 02937600613.

Si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'**immobile pignorato, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 11 P.lla 5491 – sub 10.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 12/10/2020 ed il 16/10/2020.

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a comparare la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale comparazione, non emergono difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 4**.

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 17

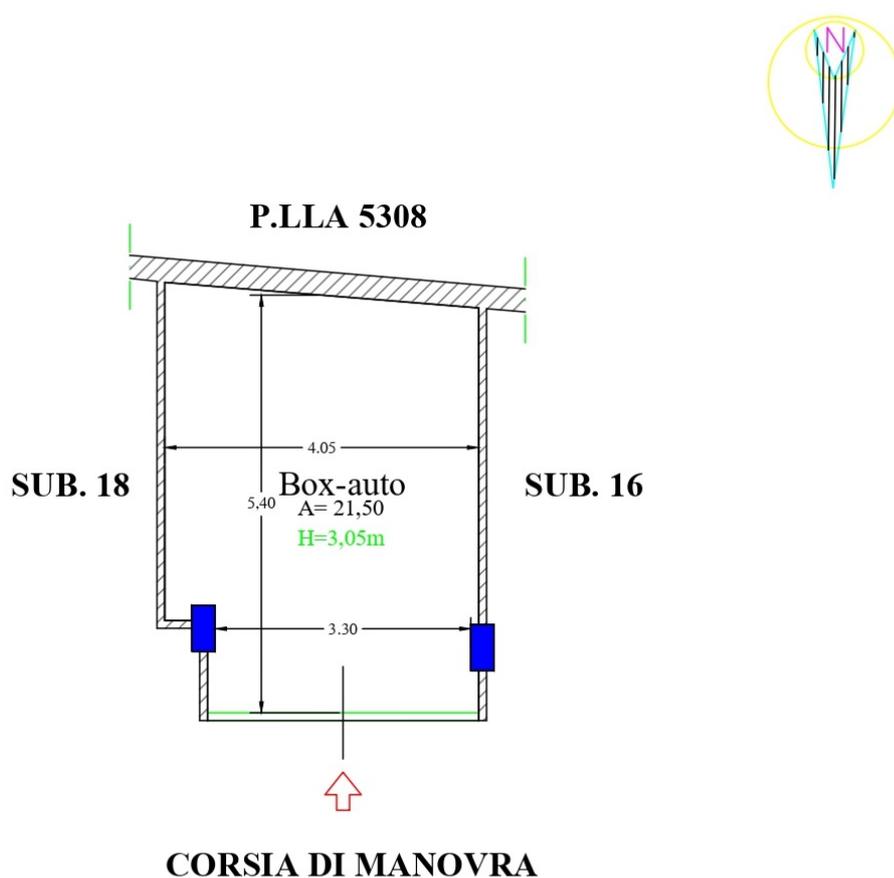
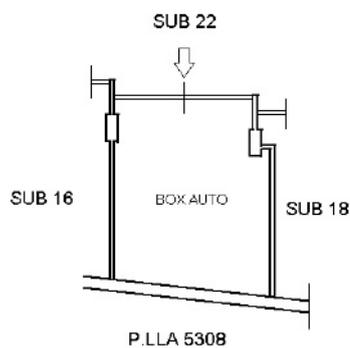


Figura 1 – Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (Stato di fatto)



PIANO SEMINTERRATO

H= 320 cm



Figura 2 – Fog. 11 P.la 5491 Sub 17 (Planimetria catastale)

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 17

Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2), come meglio rappresentato nei grafici esplicativi di cui al quesito1.

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginnespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO:

Quota di 1/2 di Appartamento ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Gennaro Silvestre civ. SNC, piano primo; è composto nel complesso da: Ingresso/Soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi; confina con Subalterno 8 a sud, con Subalterno 8 a nord, con Subalterni 4 e 7 ad ovest, con vano scala e Subalterno 11 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Orta di Atella (CE)** al **foglio 11, p.lla 5491 sub 10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare è stato ricavato nell'ambiente Ingr./Soggiorno una stanza da letto (Letto3) che ha ridotto le dimensioni della stanza da Letto2; vi sono Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007, Variante al Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa sagoma nonché ad una diversa distribuzione interna degli ambienti e variazioni prospettiche rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato; non risulta ordine di demolizione del bene.

Quota di 1/2 di Box-auto ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Gennaro Silvestre civ. SNC, piano seminterrato; è composto nel complesso da: un unico ambiente; confina con P.lla 5308 a sud, con corsia di manovra a nord, con Subalterno 16 ad ovest, con Subalterno 18 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Orta di Atella (CE)** al **foglio 11, p.lla 5491 sub 17**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007, Variante al Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa sagoma rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 31.600,00

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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:

- 1) 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;
- 2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura

di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 2 del 16/10/2020 - di cui ai nn. 29809/22233, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

- 3) Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo al debitore esecutato, per la quota di 1/2, per **atto di compravendita** - Repertorio 236382 del 30/07/2010 rogato dal Notaio Concetta Palermi e trascritto il 09/08/2010 ai nn. 33257/22531 contro la Società a responsabilità limitata Omissis con sede in Marcignago (PV) al vicolo Re n. 26, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Pavia: Omissis:...*OMISSIS*...”la Società a responsabilità limitata Omissis con sede in Marcignago (PV) al vicolo Re n. 26, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Pavia: Omissis” *vende e trasferisce, in favore dei coniugi Omissis ed Omissis, che accettano ed acquistano, in regime di separazione dei beni, la piena*

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Comune di Orta di Atella (CE) alla via Gennaro Silvestre ancora senza civico, e precisamente:

a - appartamento ubicato al piano primo, composto di quattro vani catastali, confinante con vano scala (sub. 21), appartamento sub. 11, appartamento sub. 4 e vano scala (sub. 7); riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 5491 sub. 10 (ex 2), Via Gennaro Silvestre SNC, piano 1, Cat. A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 309,87, in ditta alla società venditrice per la piena proprietà;

b – box-auto sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno 17 (diciassette); confinante con box-auto sub. 16, box auto sub. 22, corsia di manovra, box auto sub. 18, terrapieno; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 5491 sub. 17(ex 2), Via Gennaro Silvestre SNC, piano S1, Cat. C/6, classe 1, mq 20, R.C. euro 36,15, in ditta alla società venditrice per la piena proprietà;

DIRITTI: *“La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con le parti comuni condominiali del fabbricato cui quanto in oggetto appartiene; il tutto come pervenuto e posseduto dalla società venditrice”.*

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che il fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato su zona di terreno ad essa pervenuta in virtù di atto a rogito notaio Concetta Palermi del 14.03.2007, repertorio n. 225143, registrato a S. Maria C. Vetere il 2.4.2007 ai nn. 22233/11268, cui si fa pieno riporto per quanto ivi sancito.

La società venditrice, come rappresentata, a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, dichiara che il fabbricato de quo è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n. Ommissis rilasciato dal Comune di Orta di Atella in data 23.03.2007 a nome di Ommissis, dante causa di detta società, e volturata a quest'ultima con provvedimento di detto Comune del 27.4.2007, seguito da variante rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Ommissis anno

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Ommissis

2007.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore del debitore esecutato, si rappresenta quanto segue:

- 4) **NCEU Foglio 11 P.lla 5491 sub. 10-17: quota di 1/2** – ai coniugi Omissis nato a Napoli (NA) il 08/02/1978 C.F.: Omissis e Omissis nata a Napoli (NA) il 16/05/1986 C.F.: Omissis, i beni staggiti, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, censiti in NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 113 p.lla 5491 sub. 10-17, sono stati attribuiti per **atto di compravendita del 30 luglio 2010** - rogato dal Notaio Concetta Palermiti - Trascritto il 09/08/2010 ai nn. 33257/22531, contro la **Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. Omissis.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della venditrice, si rappresenta quanto segue:

- 5) **NCT Foglio 11 P.lle 5051 e 5052: quota di 1/1** – alla **Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. Omissis, i terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti, censiti in NCT del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11 p.lle 5051 e 5052, sono stati attribuiti per **atto di compravendita del 14 marzo 2007** - rogato dal Notaio Concetta Palermiti - Trascritto il 02/04/2007 ai nn. 22232/11268, contro i sig.ri **Omissis**, nato a Orta di Atella (CE) il 27 aprile 1939, C.F.: Omissis, venditore per i 12/18 della proprietà; **Omissis**, nato ad Aversa (CE) il 9 maggio 1971, C.F.: Omissis, venditore per i 2/18 della proprietà; **Omissis**, nato a Caserta (CE) il 26 settembre 1972, C.F.: OMISSIS, venditore per i 12/18 della proprietà; **Omissis**, nata a Caserta (CE) il 24 giugno 1975, C.F.: Omissis, venditrice per i 2/18 della proprietà, e tutti per la piena proprietà.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1/2 dell'esecutato, in regime di separazione dei beni, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

QUESITO n. 6

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale**

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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:
 - iv. **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);
 - v. **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);
 - vi. **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.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), relativamente ai beni pignorati, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

Relativamente agli immobili in oggetto risultano presentate:

- 1) **Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007 a nome del Sig. Omissis, dante causa della società Omissis**, sede Marcignago (PV). P.I. Omissis, e volturata a quest'ultima con provvedimento di detto Comune del 27.04.2007;
- 2) **Variante al Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007.**

Difformità urbanistico - edilizie:

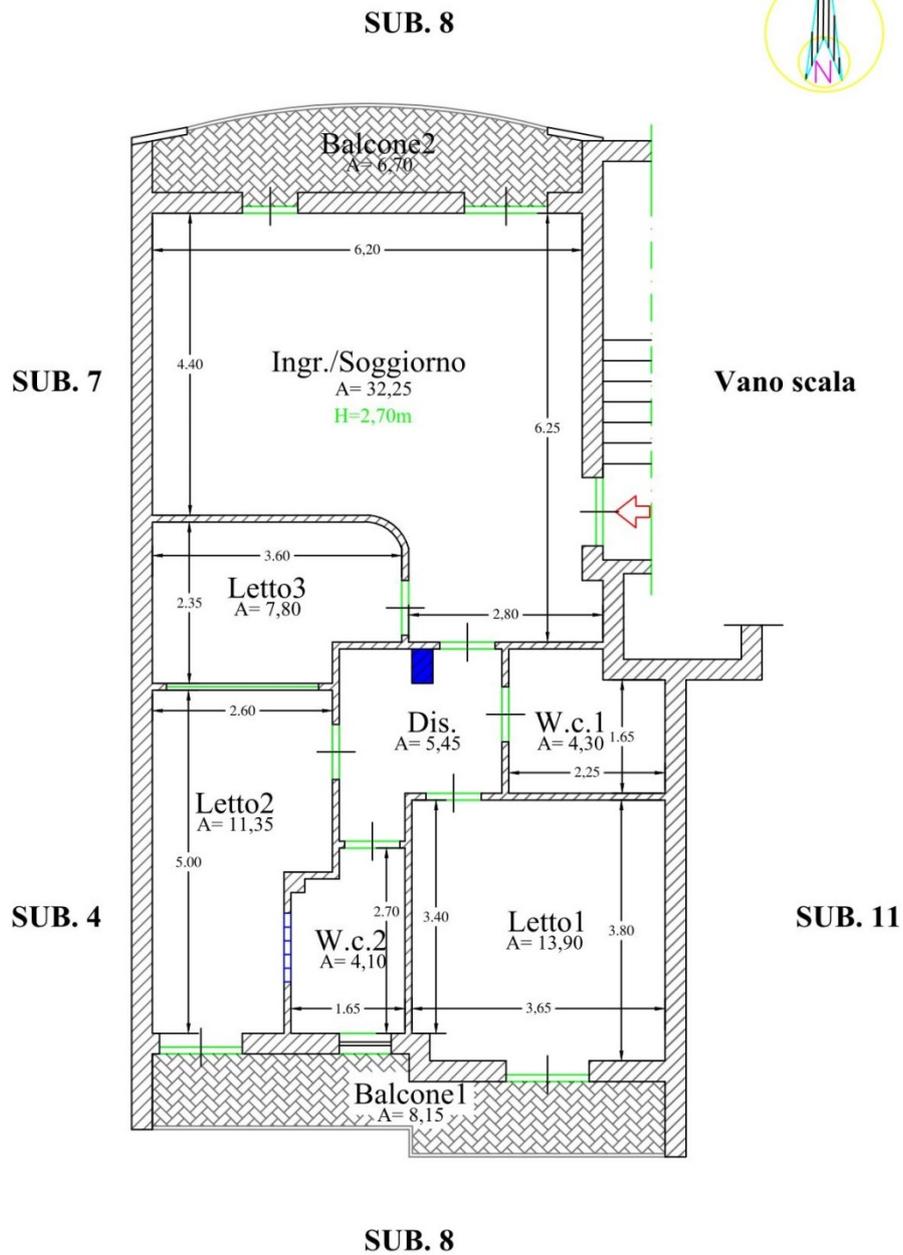
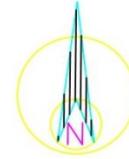
Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi**, si evidenzia che si è proceduto al confronto tra i grafici stato di fatto e quelli di progetto.

Dal confronto eseguito è emerso che gli immobili staggiti non sono conformi al **Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007** e successiva **Variante rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007** perché sia l'appartamento al piano primo sia il box-auto posto al piano seminterrato presentano una diversa sagoma; l'appartamento, inoltre, ha una diversa distribuzione

interna degli ambienti e variazioni prospettiche rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato.

Quanto predetto è meglio evincibile dal confronto tra i grafici stato di fatto e i grafici allegati ai detti provvedimenti autorizzativi.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis



Fog. 11 P.IIIa 5491 Sub 10 (Stato di fatto)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginnespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

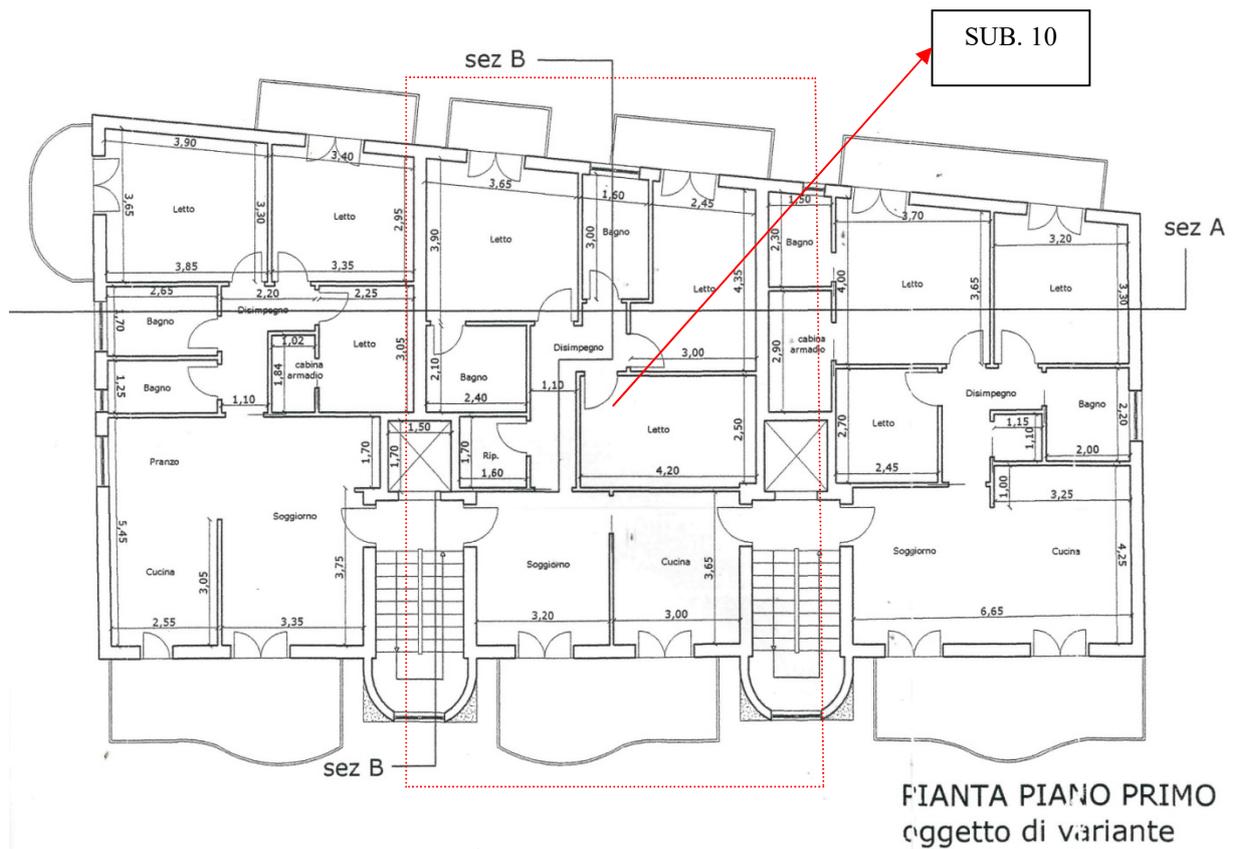
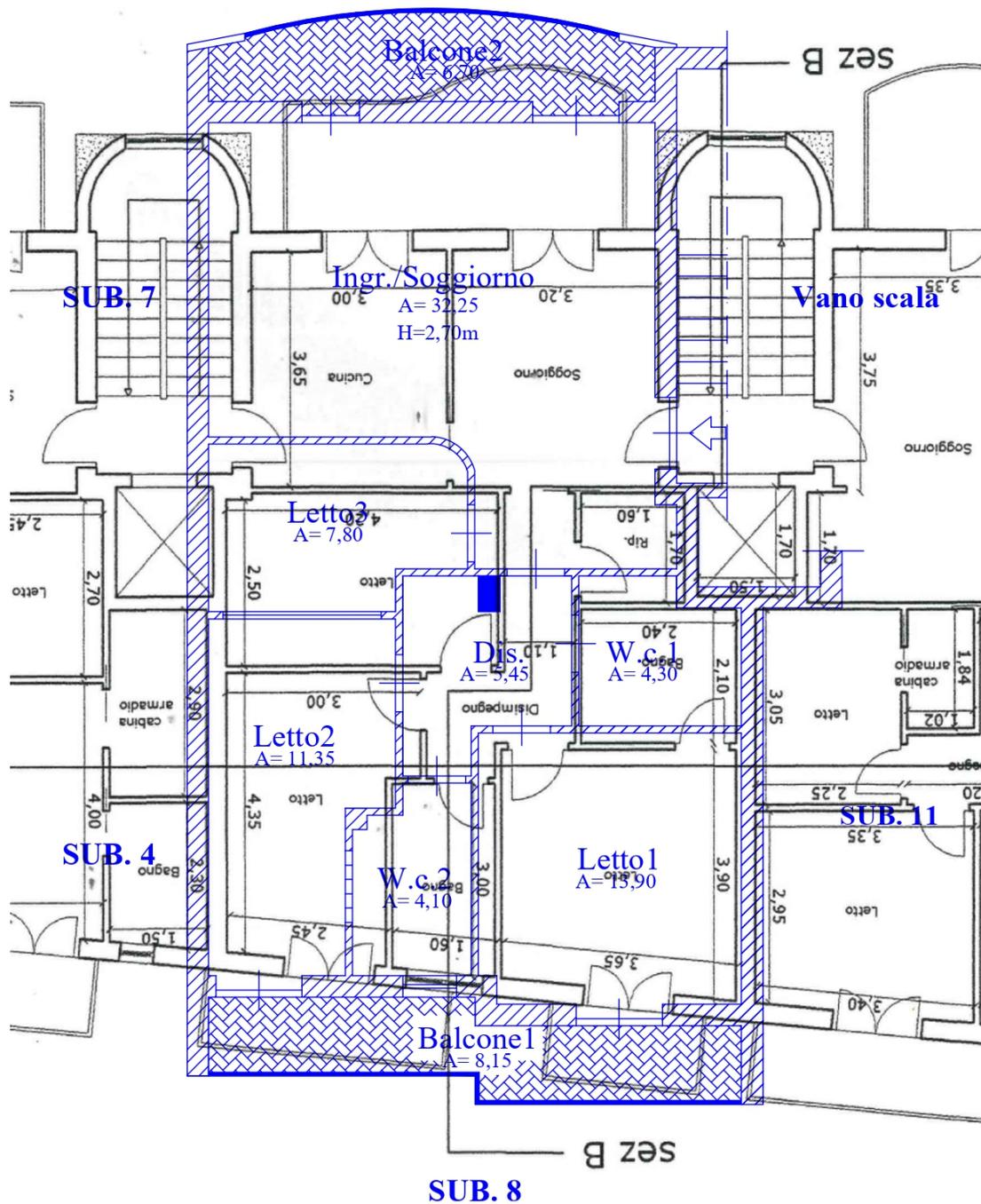


Fig. 11 P.lla 5491 Sub 10 (Stato di progetto di cui alla Variante al Permesso di Costruire n. 69)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

SUB. 8

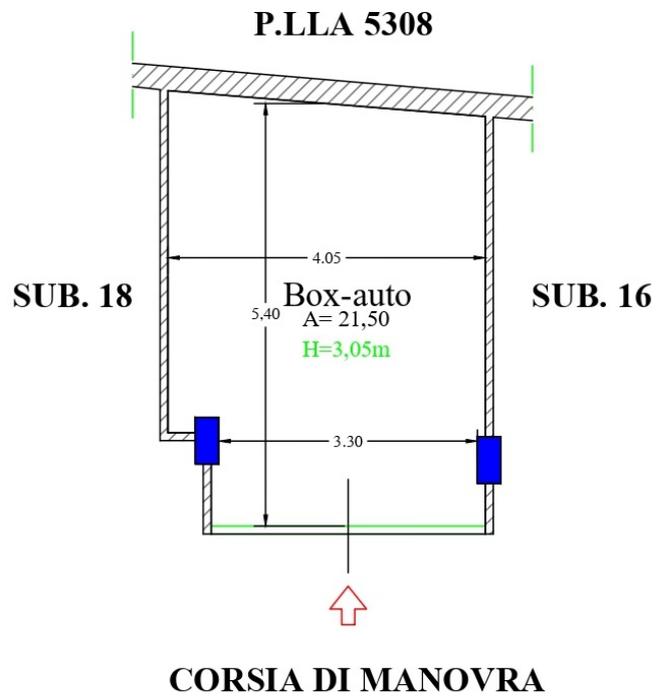
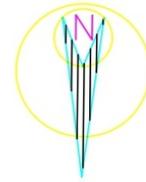


SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO

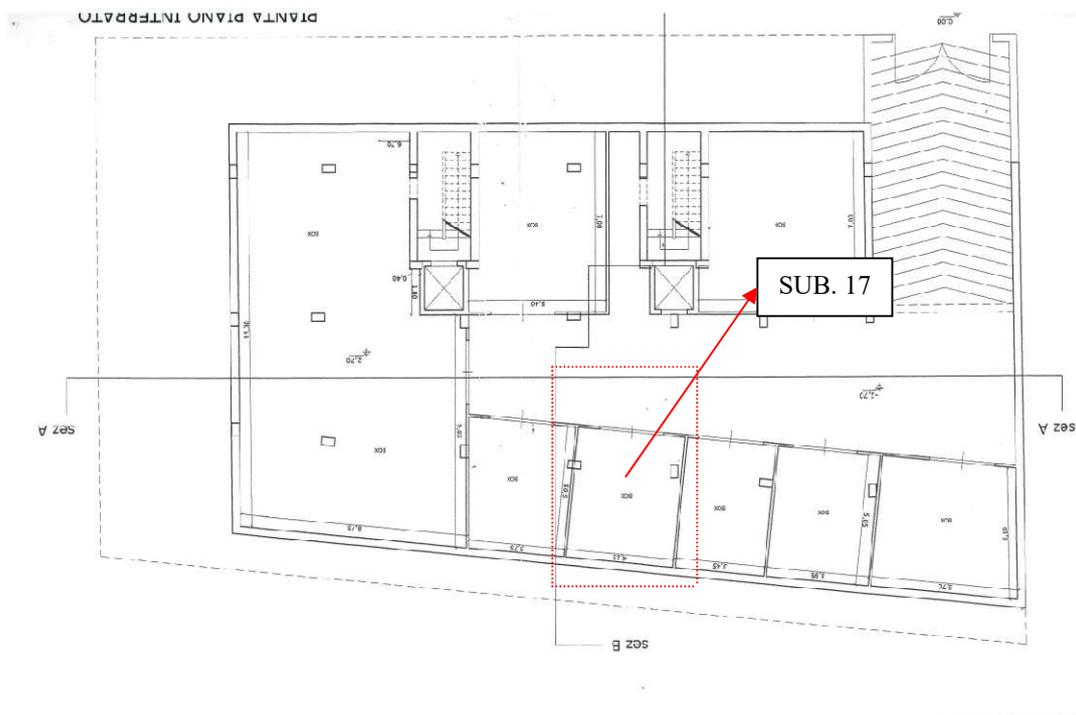
Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

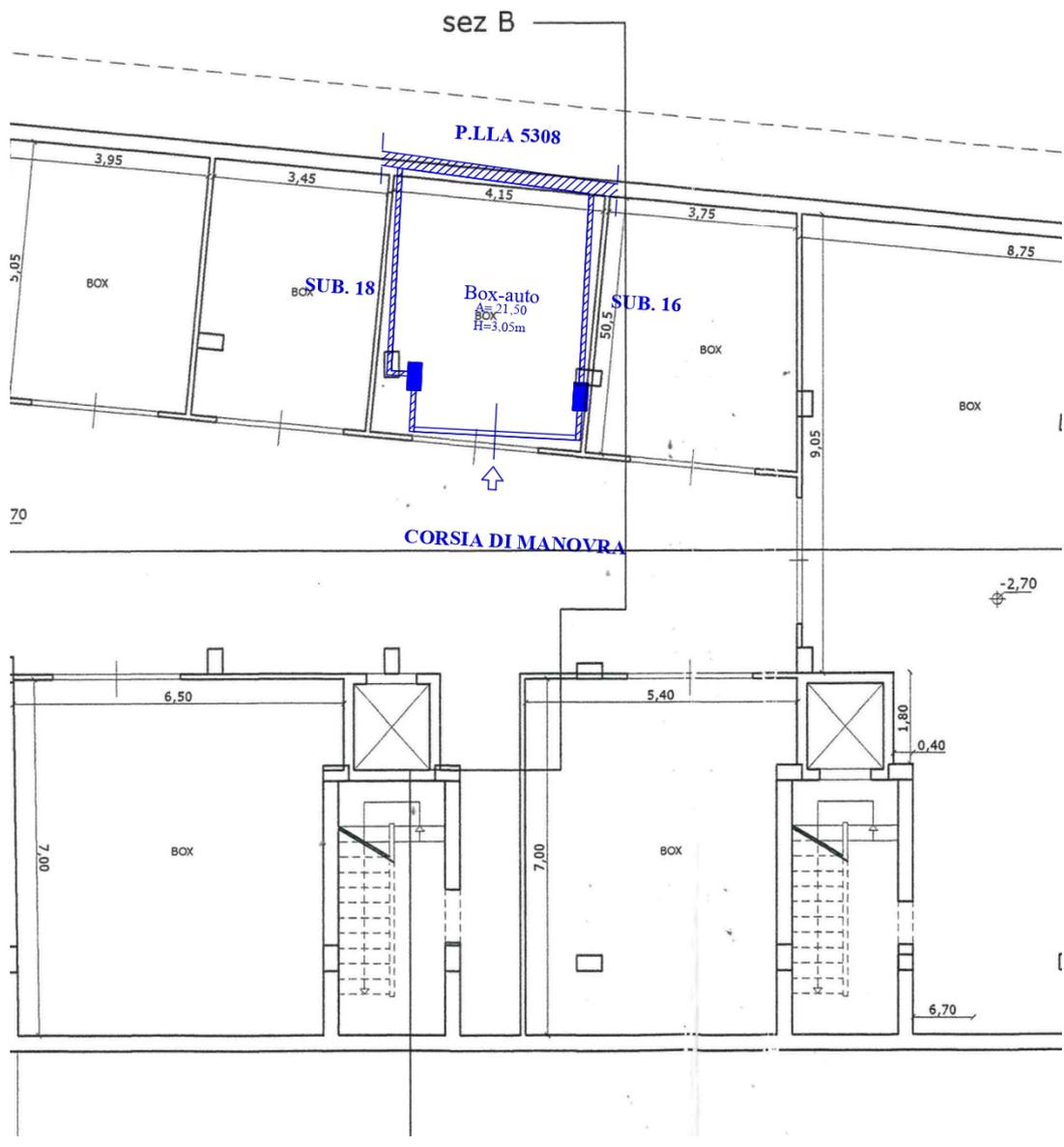


Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (Stato di fatto)



Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (Stato di progetto di cui alla Variante al Permesso di Costruire n. 69)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis



SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Non si sono rilevate attestazioni o certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

Da informazioni acquisite presso il comune di Orta di Atella (CE), gli abusi rilevati sono sanabili ai sensi dell'art. "Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) al costo calcolato a corpo, spese tecniche comprese e oneri concessori, di € 10.000,00.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

LOTTO UNICO:

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati risultavano essere occupati dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Per ogni altro chiarimento mi riporto integralmente al verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario in allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE LOTTO UNICO:

N.C.E.U foglio 11 P.lla 5491 Sub. 10

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazione di tipo civile**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 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	840	1200	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Figura 3 – OMI

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Valori Borsino Immobiliare Orta di Atella

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > ORTA DI ATELLA

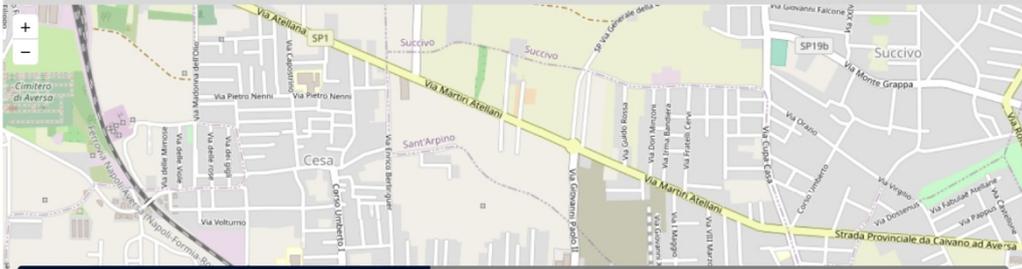
Orta Di Atella (CE)

Via Atella, 81030 Orta Di Atella Ce, Italia

ZONA CENTRO STORICO

Posizione Zona: **Centro** Tipologia Prevalente: **Abitazioni Di Tipo Economico**

Tutte le Statistiche di Zona ? [Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online Seleziona la tipologia da valutare Tipo contratto... [procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** Quotazioni **Uffici & Negozi** Quotazioni **Box & Posti auto** Quotazioni **Locali & Capannoni**

[Quotazioni di Vendita](#) [Quotazioni di Affitto](#)

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 703	Valore medio Euro 866	Valore massimo Euro 1.029	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---

Esperti di Zona

Sei un **Agente Immobiliare** esperto di questa **Zona** ?
Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari

 **borsino**
immobiliare.it

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. [contro Omissis](#)

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **352**

Valore medio

Euro **448**

Valore massimo

Euro **543**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **587**

Valore medio

Euro **770**

Valore massimo

Euro **953**

Valuta subito questo immobile

A partire da 110 €

PROCEDI

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[WhatsApp](#)
[Stampa](#)

Software & Dati per Professionisti Immobiliari

Informazioni

SUMMA

CONTI

Figura 4 – Borsino Immobiliare Vendita

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > ORTA DI ATELLA

Orta Di Atella (CE)

Via Atella, 81030 Orta Di Atella Ce, Italia

ZONA CENTRO STORICO

Posizione Zona: **Centro** | Tipologia Prevalente: **Abitazioni Di Tipo Economico**

Tutte le Statistiche di Zona? | [Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online | Seleziona la tipologia da valutare | Tipo contratto... | [procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

- Quotazioni **Abitazioni & Ville**
- Quotazioni **Uffici & Negozi**
- Quotazioni **Box & Posti auto**
- Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | [Quotazioni di Affitto](#)

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 2,41	Valore medio Euro 2,99	Valore massimo Euro 3,57	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---

Esperti di Zona

Sei un **Agente Immobiliare** esperto di questa **Zona** ?
Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1,05**

Valore medio

Euro **1,33**

Valore massimo

Euro **1,62**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **2,02**

Valore medio

Euro **2,65**

Valore massimo

Euro **3,27**

Valuta subito questo immobile

A partire da 110 €

PROCEDEI

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[WhatsApp](#)
[Stampa](#)

Software & Dati per Agenzie Immobiliari

Informazioni

SISTEMA

CONTATTI

Figura 5 - Borsino Immobiliare Affitto

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
11	5491	10	A/2	3	4 VANI			

Tabella 6

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata**, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.

NCEU ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 10

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 10		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq
PRIMO	PORZIONE ABITATIVA	88,12	1,000	88,12
	BALCONE1 AL 25%	8,15	0,250	2,04
	BALCONE2 AL 25%	6,70	0,250	1,67
SOMMANO mq		102,97		91,83

Tabella 8

Superficie lorda: **102,97 mq**

Superficie commerciale lorda ragguagliata: **91,83 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

FOGLIO 11 – P.LLA 5491 – SUB 10

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un

Canone_{min} = 252,07 €/mese ed **Canone_{max} = 333,80 €/mese** per un valore medio pari: **Canone**

medio = 292,93 €/mese.

C_{min}	=	OMI _{min} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{min} [€/mese]
		2,5		91,83	229,58
C_{max}	=	OMI _{max} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{max} [€/mese]
		3,7		91,83	€ 339,77
C_{med}					Importo _{max} [€/mese] 284,67

C_{min}	=	Borsino Immob. min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{min} [€/mese]
		2,99		91,83	274,57
C_{max}	=	Borsino Immob. max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo _{max} [€/mese]
		3,57		91,83	€ 327,83
C_{med}					Importo _{max} [€/mese] 301,20

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
11	5491	10	A/2	3	4 VANI	€ 252,07	€ 333,80	€ 292,93

Tabella 7

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
11	5491	10	A/2	3	4 VANI	€ 252,07	€ 333,80	€ 292,93	€ 263,64	€ 260,00

Tabella 8

N.C.E.U foglio 11 P.la 5491 Sub. 17

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria C/6, calcolandone il valore medio.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 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	840	1200	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Figura 6 – OMI

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) >
 [CAMPANIA](#) >
 [CASERTA \(CE\)](#) >
 [ORTA DI ATELLA](#)

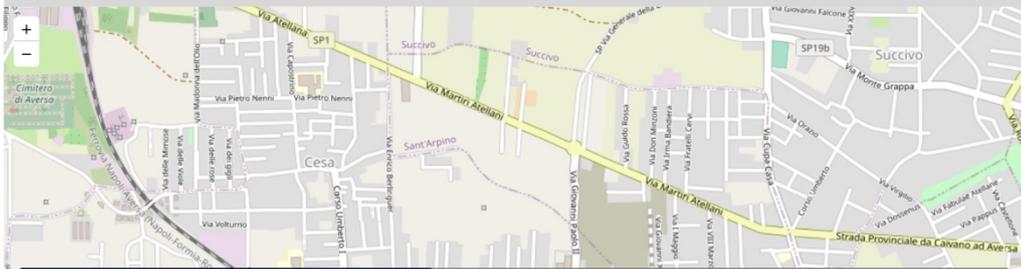
Orta Di Atella (CE)

Via Atella, 81030 Orta Di Atella Ce, Italia

ZONA CENTRO STORICO

Posizione Zona: **Centro**
Tipologia Prevalente: **Abitazioni Di Tipo Economico**

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)
[Passa a Borsino PRO](#)




Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

[Quotazioni di Vendita](#)
[Quotazioni di Affitto](#)



Abitazioni in stabili di 1° fascia

☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 703	Valore medio Euro 866	Valore massimo Euro 1.029
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona



Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari



Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. [contro Omissis](#)

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **352**

Valore medio

Euro **448**

Valore massimo

Euro **543**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **587**

Valore medio

Euro **770**

Valore massimo

Euro **953**

Valuta subito questo immobile

A partire da 110 €

PROCEDI

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[WhatsApp](#)
[Stampa](#)

Software & Dati per Professionisti Immobiliari

Informazioni

borsino
immobiliare.it

Figura 7 – Borsino Immobiliare Vendita

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > ORTA DI ATELLA

Orta Di Atella (CE)

Via Atella, 81030 Orta Di Atella Ce, Italia

ZONA CENTRO STORICO

Posizione Zona: **Centro** | Tipologia Prevalente: | Abitazioni Di Tipo Economico

Tutte le Statistiche di Zona ? | [Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online | Seleziona la tipologia da valutare | Tipo contratto... | [procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

- Quotazioni **Abitazioni & Ville**
- Quotazioni **Uffici & Negozi**
- Quotazioni **Box & Posti auto**
- Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 2,41	Valore medio Euro 2,99	Valore massimo Euro 3,57	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---

Esperti di Zona

Sei un **Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?**
Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1,05**

Valore medio

Euro **1,33**

Valore massimo

Euro **1,62**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **2,02**

Valore medio

Euro **2,65**

Valore massimo

Euro **3,27**

Valuta subito questo immobile

A partire da 110 €

PROCEDEI

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[WhatsApp](#)
[Stampa](#)

Software & Dati per Agenzie Immobiliari

Informazioni

SISTEMA

CONTATTI

Figura 8 - Borsino Immobiliare Affitto

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
11	5491	17	C/6	1	22 MQ			

Tabella 9

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata**, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.

NCEU ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 17

COMUNE DI ORTA DI ATELLA FOGLIO 11 P.LLA 5491 SUB 17		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SEMINTERRATO	BOZ-AUTO	23,00	0,50	11,50
SOMMANO mq		23,00		11,50

Tabella 8

Superficie lorda: **23,00 mq**

Superficie commerciale lorda ragguagliata: **11,50 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

FOGLIO 11 – P.LLA 5491 – SUB 17

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone_{min} = 31,82 €/mese** ed **Canone_{max} = 41,80 €/mese** per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 36,68 €/mese**.

C_{min}	=	OMI _{min} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	=	Importo _{min} [€/mese]
		2,5		11,5		28,75
C_{max}	=	OMI _{max} [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	=	Importo _{max} [€/mese]
		3,7		11,5		€ 42,55
C_{med}					=	Importo _{max} [€/mese]
						35,65

C_{min}	=	Borsino Immob. min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	=	Importo _{min} [€/mese]
		2,99		11,5		34,39
C_{max}	=	Borsino Immob. max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	=	Importo _{max} [€/mese]
		3,57		11,5		€ 41,06
C_{med}					=	Importo _{max} [€/mese]
						37,72

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.	MIN	MAX	MED
11	5491	17	C/6	1	20 MQ	€ 31,82	€ 41,80	€ 36,68

Tabella 10

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.	MIN	MAX	MED		
11	5491	17	C/6	3	20 MQ	€ 31,82	€ 41,80	€ 36,68	€ 33,01	€ 30,00

Tabella 11

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:

- g) 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;

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) 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).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziari civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- d) assenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) assenza di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai numeri di registro generale 33258 e particolare 5603 in data 9 agosto 2010, in favore della **B@nca 24-7 S.p.A.**, sede Bergamo (BG), C.F.: 02805490162, **contro Omissis**, nato a Napoli (NA) in data 8 febbraio 1978. C.F.: Omissis e **Omissis**, nata a Napoli (NA) il 16 maggio 1986, C.F.: Omissis, per complessivi Euro 166.000,00 di cui Euro 83.000,00 per mutuo della durata di anni 15, gravante sui seguenti immobili siti in Orta di Atella (CE) Via Gennaro Silvestre di proprietà dei debitori per ½ della piena proprietà ciascuno e precisamente:

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

- **Abitazione di tipo civile censita al NCEU Foglio 11, particella 5491, subalterno 10 ex 2, ctg. A/2, vani 4;**
- **Autorimessa censita al NCEU Foglio 11, particella 5491, subalterno 17 ex 2, ctg. C/6, mq 20.**

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 29809/22233 del 16/10/2020 atto giudiziario - Tribunale di Napoli Nord – verbale di pignoramento immobili a favore della società Brasilena caffè S.r.l. con sede in Lusciano (CE) C.F.: 03203630615 e **contro Omissis**, nato a Napoli (NA) in data 8 febbraio 1978. C.F.: Omissis, gravante sui diritti per ½ della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Orta di Atella (CE) via G. Silvestre e precisamente:
 - **Abitazione di tipo civile censita al NCEU Foglio 11, particella 5491, subalterno 10 ex 2, ctg. A/2, vani 4;**
 - **Autorimessa censita al NCEU Foglio 11, particella 5491, subalterno 17 ex 2, ctg. C/6, mq 20.**

Domanda giudiziale

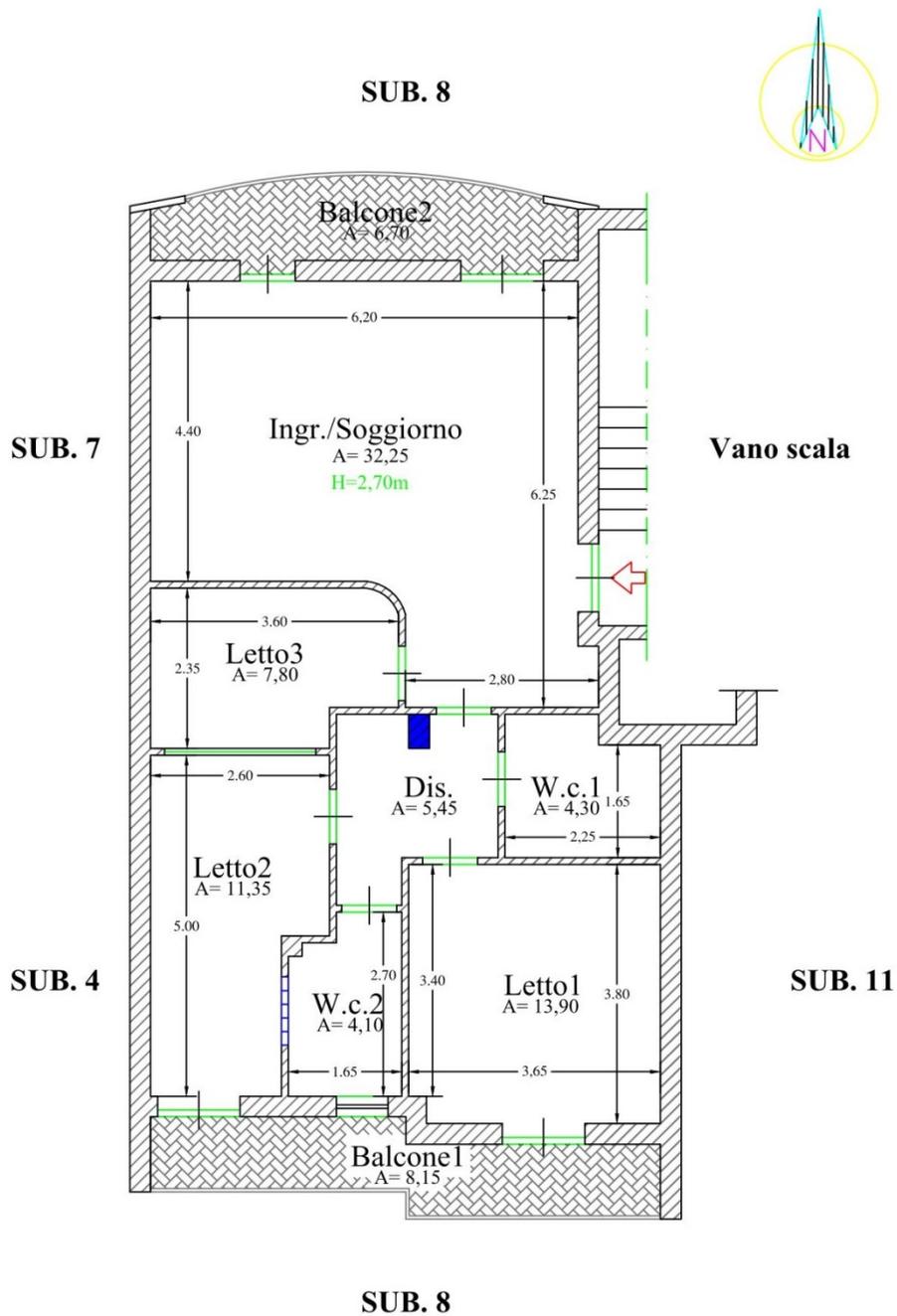
Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

Difformità urbanistico - edilizie:

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi**, si evidenzia che si è proceduto al confronto tra i grafici stato di fatto e quelli di progetto.

Dal confronto eseguito è emerso che gli immobili staggiti non sono conformi al **Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007 e successiva Variante rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007** perché sia l'appartamento al piano primo sia il box-auto posto al piano seminterrato presentano una diversa sagoma; l'appartamento, inoltre, ha una diversa distribuzione interna degli ambienti e variazioni prospettiche rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato.

Quanto predetto è meglio evincibile dal confronto tra i grafici stato di fatto e i grafici allegati ai detti provvedimenti autorizzativi.



Fog. 11 P.Ila 5491 Sub 10 (Stato di fatto)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

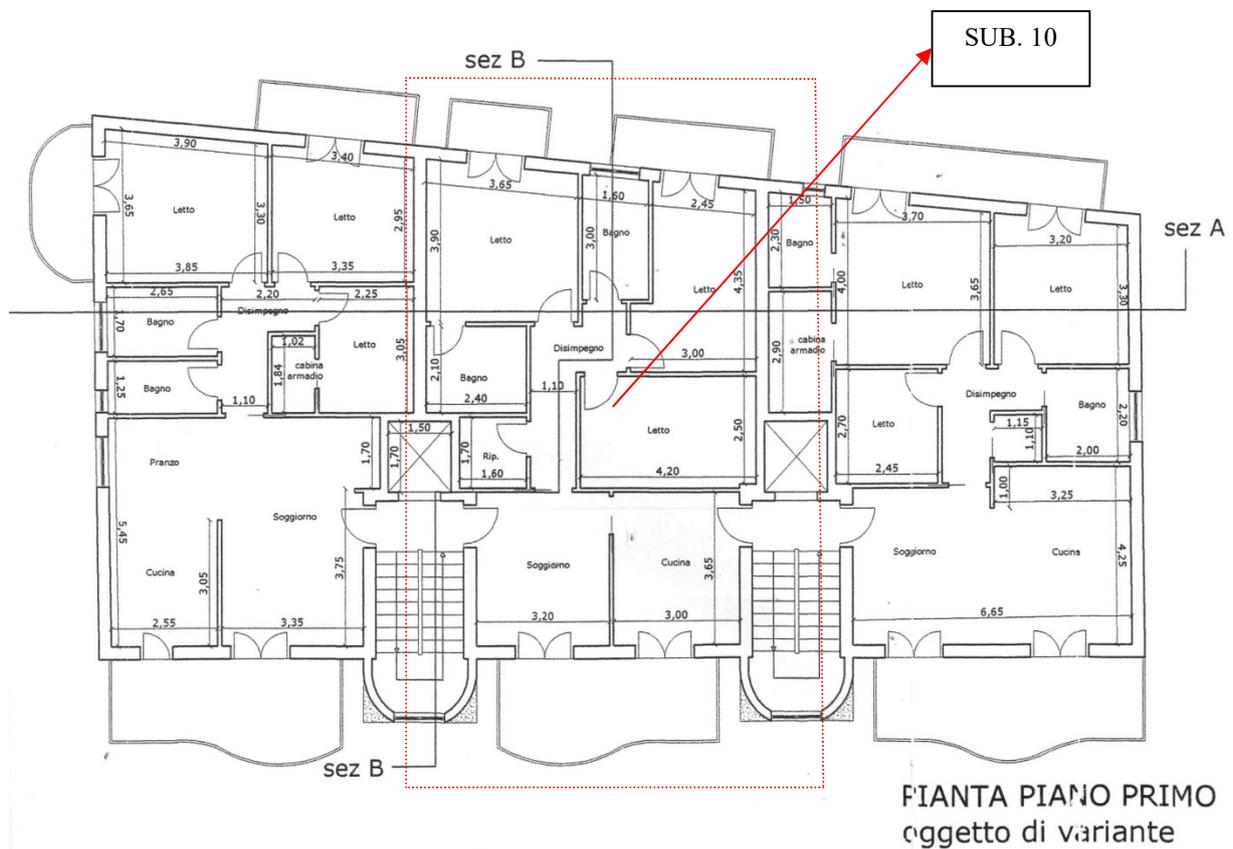
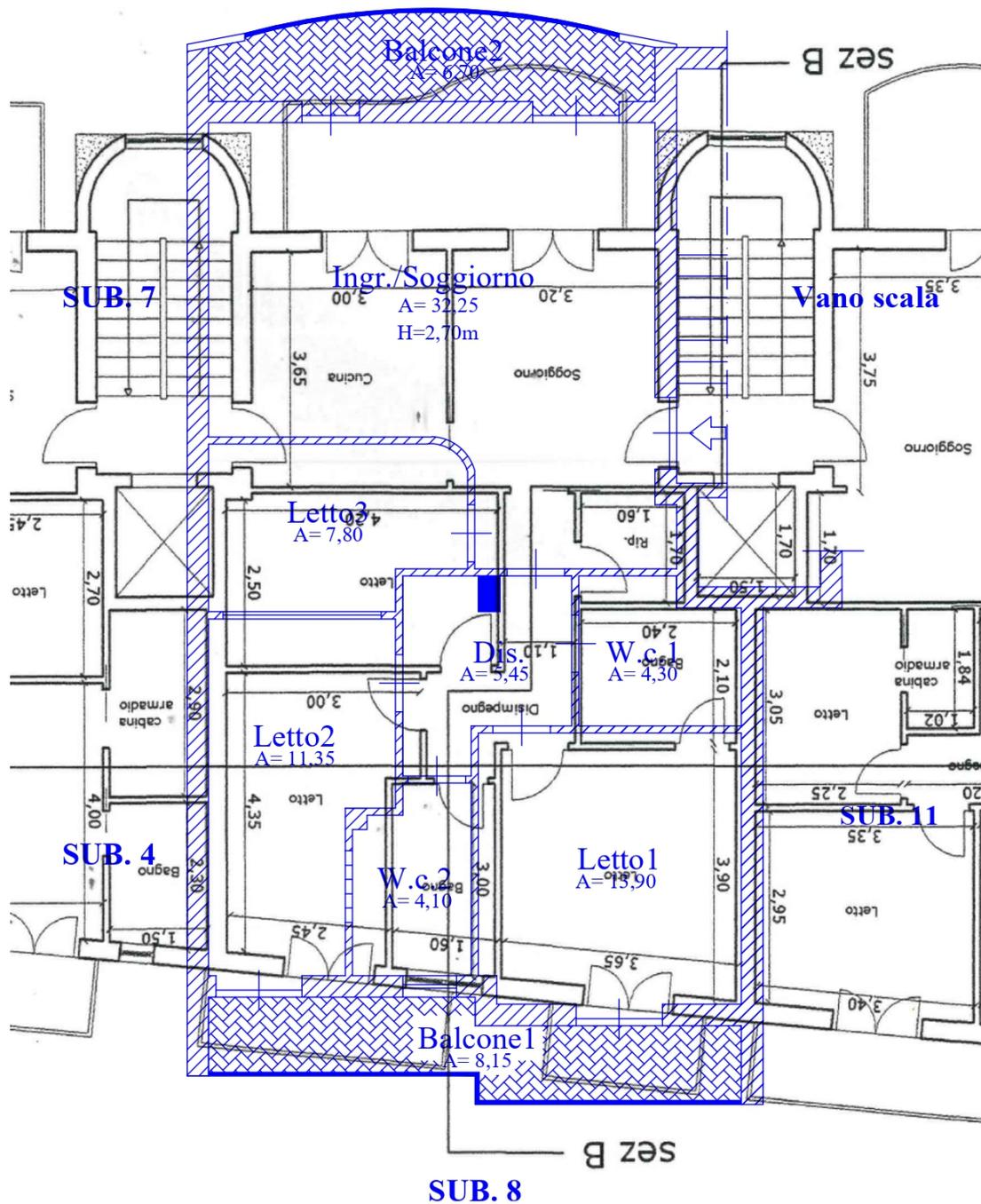


Fig. 11 P.Ila 5491 Sub 10 (Stato di progetto di cui alla Variante al Permesso di Costruire n. 69)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

SUB. 8

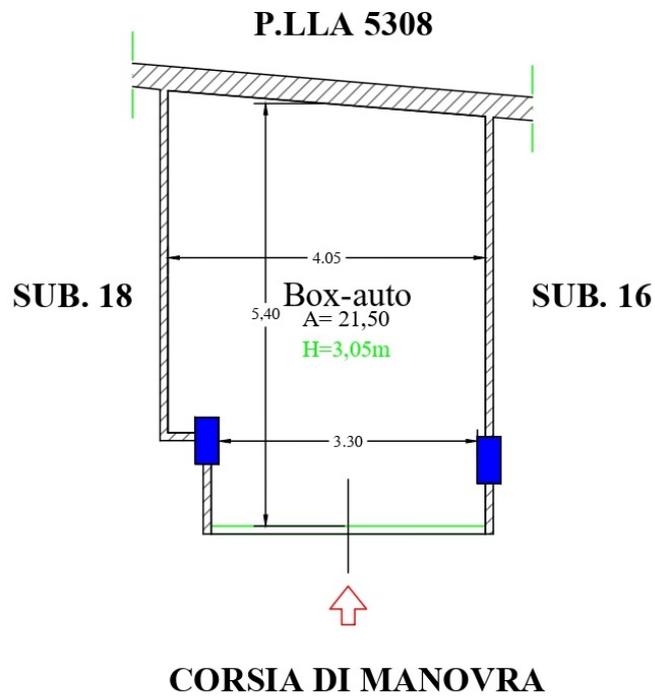
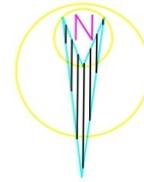


SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO

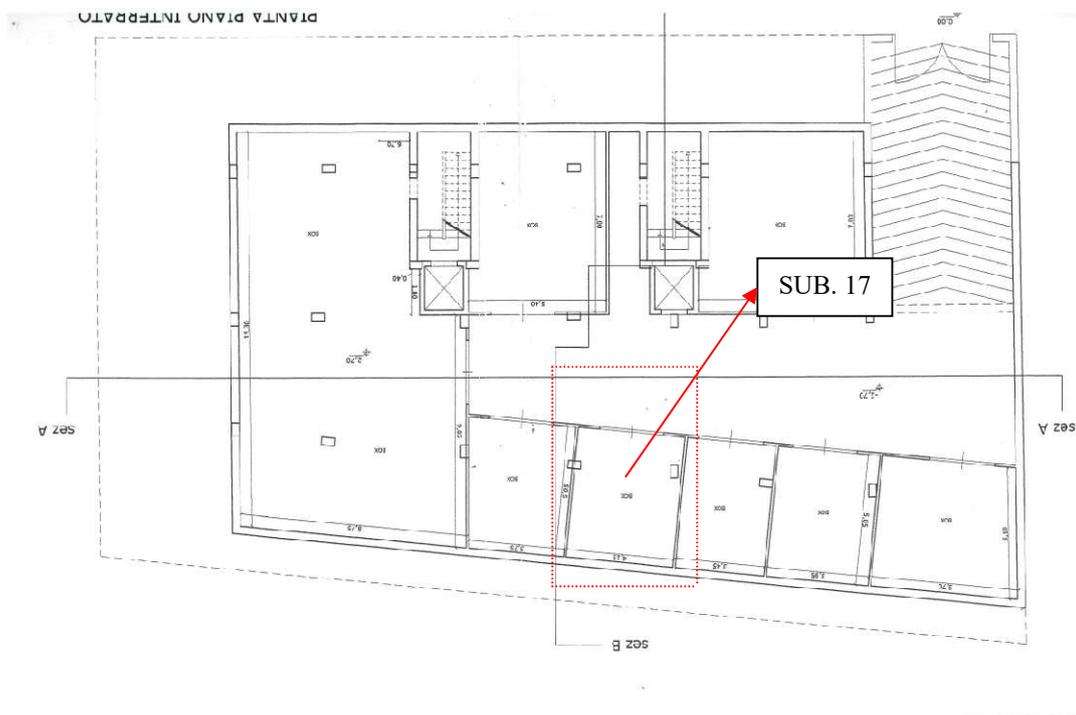
Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

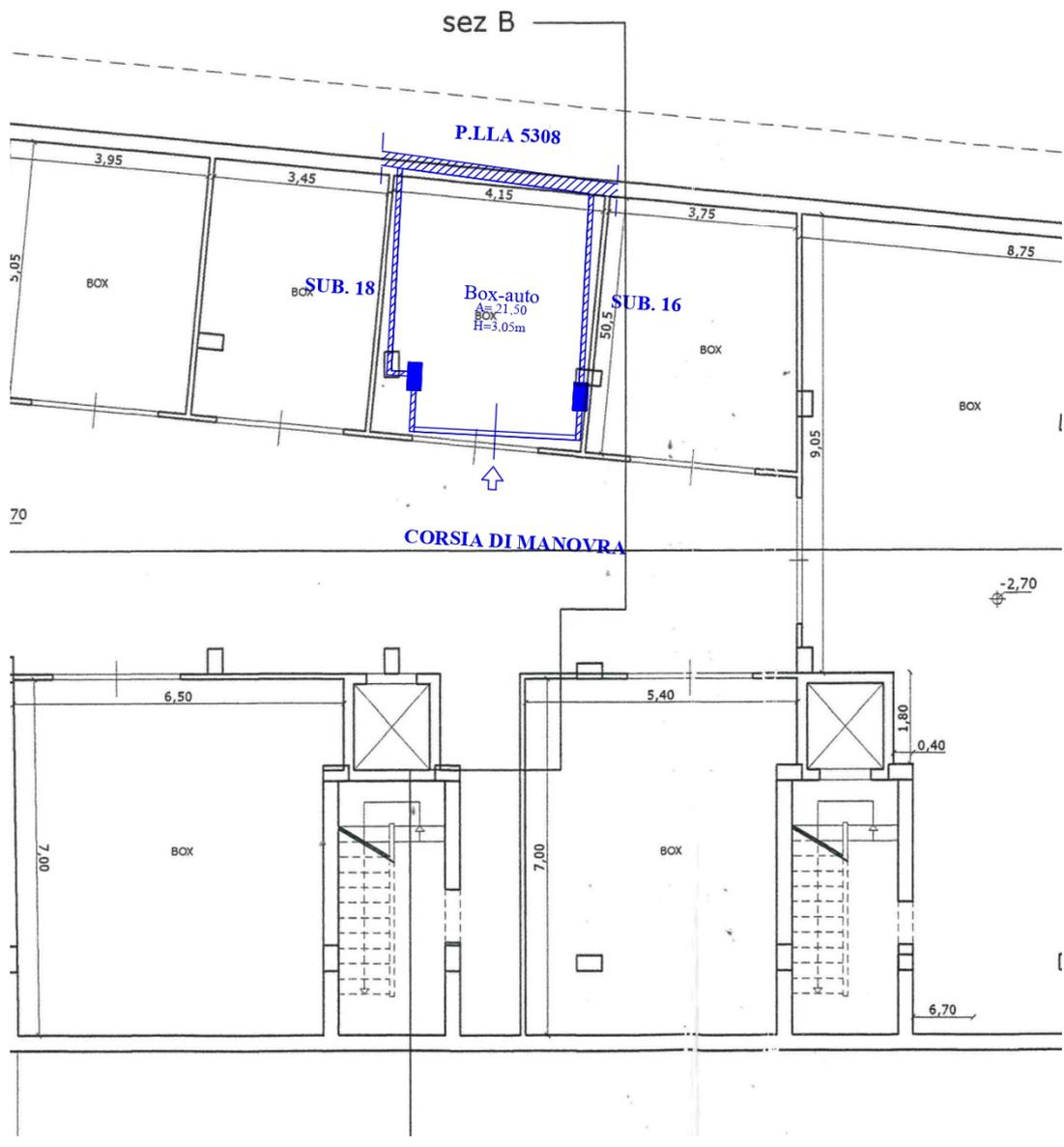


Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (Stato di fatto)



Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (Stato di progetto di cui alla Variante al Permesso di Costruire n. 69)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis



SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a comparare la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale comparazione, emergono difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 4**.

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 10

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

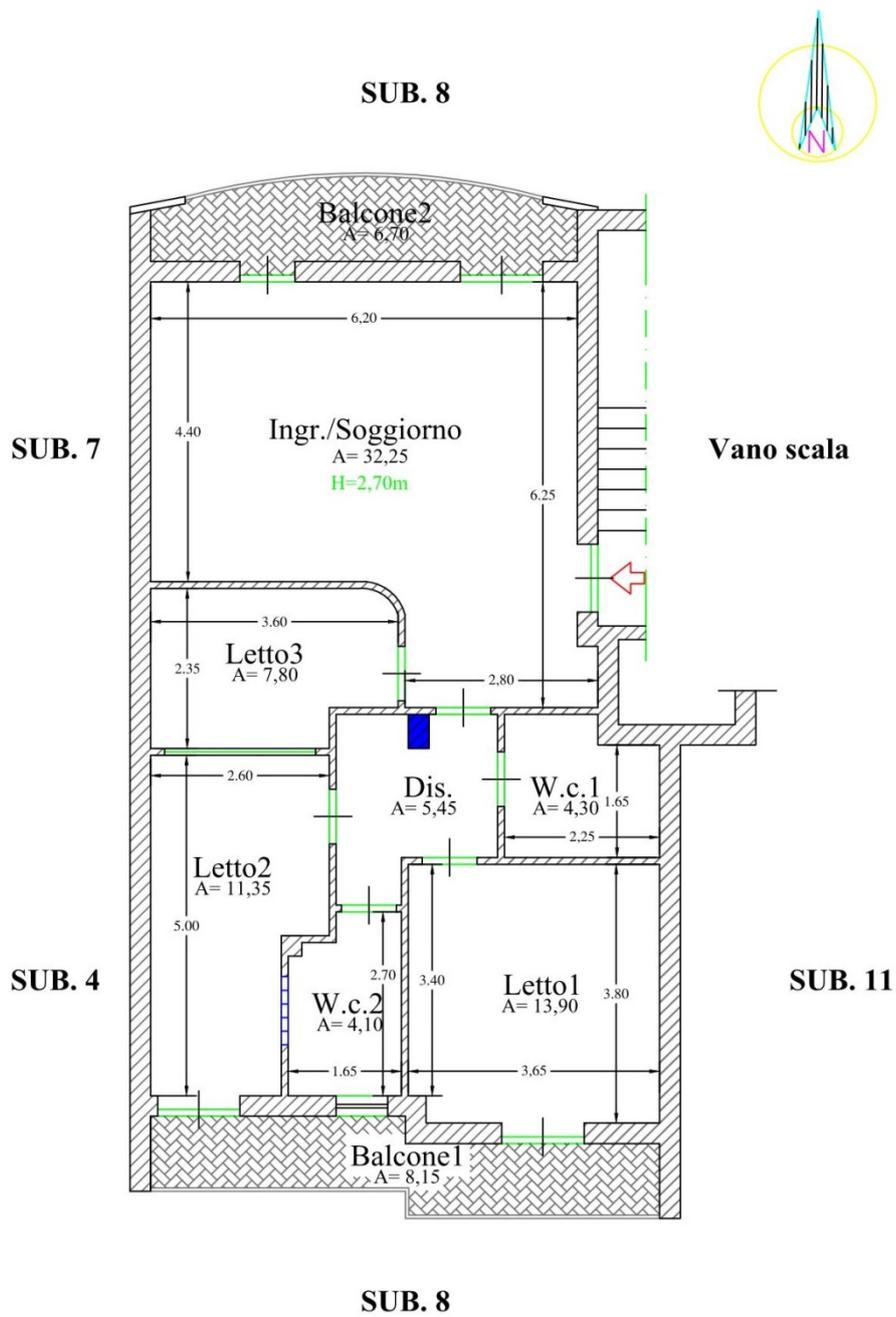


Figura 1 – Fog. 11 P.la 5491 Sub 10 (Stato di fatto)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

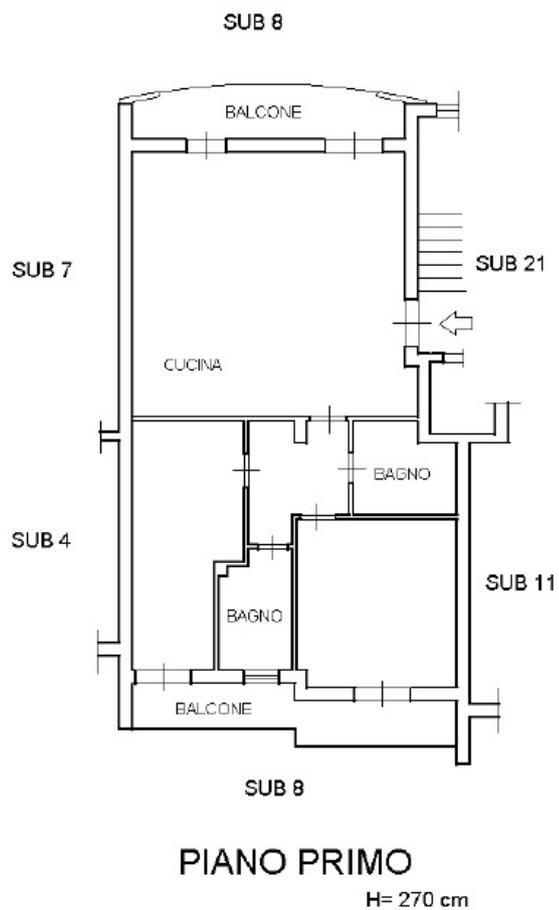
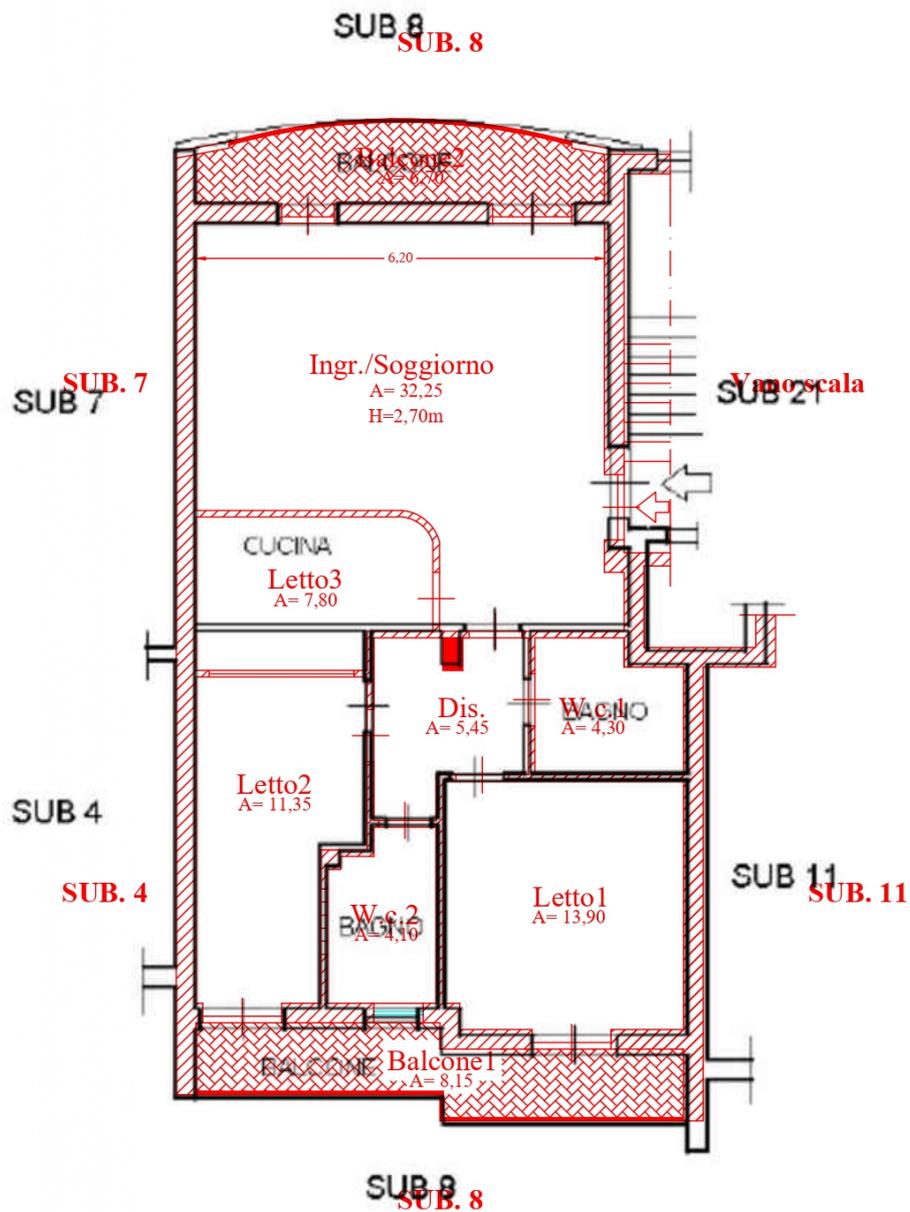


Figura 2 – Fog. 11 P.Ila 5491 Sub 10 (Planimetria catastale)

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO PRIMO

H= 270 cm

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 10

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2) in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare è stato ricavato nell'ambiente Ingr./Soggiorno una stanza da letto (Letto3) che ha ridotto le dimensioni della stanza da Letto2, come meglio rappresentato nei grafici esplicativi di cui al quesito1. Per riportare in catasto l'attuale stato dei luoghi è necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico mediante procedura docfa, al costo, spese tecniche comprese, di € 800,00.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a comparare la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale comparazione, non emergono difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, **Figura 4**.

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 17

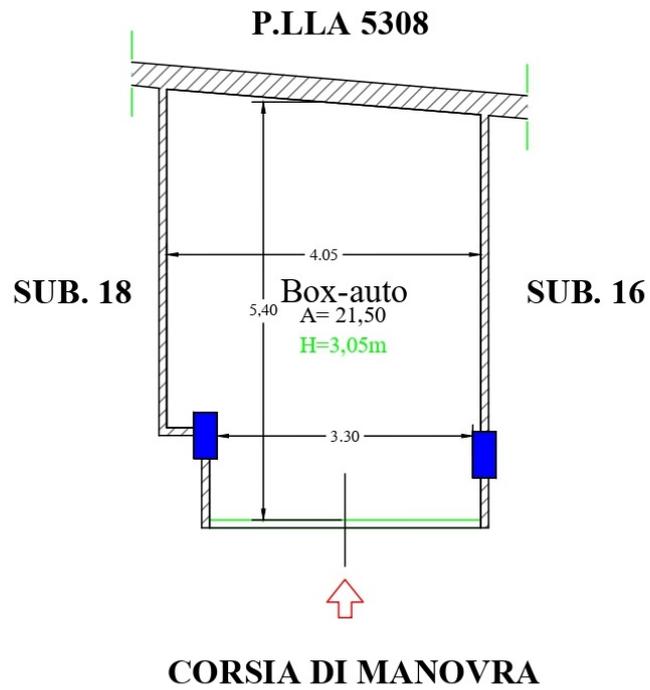
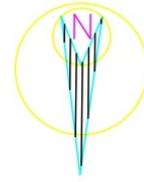


Figura 1 – Fog. 11 P.lla 5491 Sub 17 (Stato di fatto)

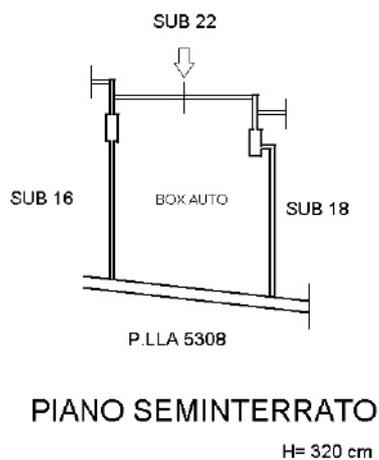


Figura 2 – Fog. 11 P.la 5491 Sub 17 (Planimetria catastale)

FOG. 11 P.LLA 5491 SUB 17

Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2), come meglio rappresentato nei grafici esplicativi di cui al quesito1.

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i 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 sospende le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio mediante accertamenti meccanografici nonché presso l'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

I beni costituenti il presente LOTTO UNICO sono parte di un condominio denominato “Condominio Silvestre” sito in Orta di Atella (CE) alla Via G. Silvestre n. 12.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: **€ 600,00 (€ 50,00 mensili)**;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati: **nessuno**.

Per ogni altro chiarimento mi riporto integralmente all'attestazione rilasciatami dall'amministratore di condominio pro-tempore in allegato (Cfr.: Allegato n. 10).

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

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. *contro Omissis*

trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteria di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento

differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

***IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE
CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO***

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di

capitalizzazione.

- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il Metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità dei dati.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili pignorati con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = S. c. (superficie commerciale in mq) x Valore Unitario (€/mq).

La superficie commerciale complessiva (Subalterno 3 mq 118,21, Subalterno 4 mq 104,94 e Subalterno 5 mq 31,08) , determinata al precedente QUESTITO n. 2, è pari a 254,23mq.

INDAGINE ESEGUITA

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto nel rispetto dei procedimenti di stima di cui sopra, ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento, interpellando agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine di mercato condotta presso agenzie immobiliari ha indicato un valore €/mq che oscilla tra un minimo di 840,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00€/mq, con un valore medio pari a **1.020,00 €/mq** per immobili aventi uno stato conservativo normale. Nel caso in specie, gli immobili staggiti nel complesso generale possono ritenersi in stato di manutenzione e conservazione normale.

Fonti di informazione / Agenzie Immobiliari locali consultate

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

TecnoHouse – Via Canapa civ. 16, 81030 Orta di Atella (CE)

TecnoImmobiliare 4 S.r.l. – Via Toscanini civ. 4, 81030 Orta di Atella (CE)

Orta Real Estate – Via Bugnano civ. 67, 81030 Orta di Atella (CE)

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative ai cespiti pignorati, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

- a) Caratteristiche di localizzazione: **Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;**
- b) Caratteristiche di posizione: **esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;**
- c) Caratteristiche tipologiche: **età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;**
- d) Caratteristiche di tipo produttivo: **situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.**

Definite tale caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

- a) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1,00
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Nel caso specifico, va considerata la localizzazione del bene in zona semi-periferica del comune di Orta di Atella Via Gennaro Silvestre, con presenza di servizi pubblici e privati.

L'edificio può considerarsi nella situazione intermedia e viene attribuito un coefficiente pari a **0,95**.

b) Caratteristiche di posizione **nel caso in esame, perché più significativi, si prendono in considerazione il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.**

1. Coefficiente di orientamento: **è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:**

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
NORD	1,00
SUD-EST	0,97
SUD-OVEST	0,97
EST	0,95
OVEST	0,95
NORD-EST	0,93
NORD-OVEST	0,93
SUD	0,90

Gli ambienti abitativi presentano affaccio a nord e a sud, per cui si considera valido il coefficiente pari a **0,95**.

2. Coefficiente di quota: **prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:**

Il cespite in oggetto è al piano primo, per cui si considera valido il coefficiente pari a **1,00**.

EDIFICIO CON ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Terra	0,85
Secondo	0,95
Primo	1,00

c) Caratteristiche tipologiche **sono numerosi i parametri analizzarli:**

1. Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
------	--------------

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Nel caso specifico, l'edificio de quo è un fabbricato realizzato negli anni 2000, per cui si considera valido il coefficiente pari a **0,95**.

2. Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,70

In riferimento all'intero complesso, essendo lo stato conservativo normale, il coefficiente da prendere in esame è **0,85**.

1. Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Buono	1,00
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non Buono	0,85

In riferimento all'immobile in oggetto, il coefficiente da prendere in esame è **1,00**.

4. Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1,00
Irregolare	0,70

In riferimento all'appartamento in oggetto, si ritiene che i vani costituenti sono di forma irregolare; pertanto, il coefficiente da prendere in esame è **1,00**.

5. Coefficiente legato alla presenza di impianti: **il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.**

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
Insufficiente	0,90

In riferimento all'appartamento in oggetto, si attribuisce il coefficiente pari a **0,90**, in quanto gli impianti necessitano di essere verificati e/o revisionati.

6. Coefficiente di destinazione: **prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:**

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Inadeguato	1,00
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Adeguato	0,70

Il coefficiente da prendere in esame è **0,95**.

d) Caratteristiche produttive

Nel caso in esame, essendo l'immobile occupato, il coefficiente da prendere in esame è **0,90**.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

localizzazione	0,95
orientamento	0,95
quota	1,00
vetustà	0,95
tecnologia costruttiva	0,85
manutenzione	1,00

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

forma vani	1,00
impianti	0,90
destinazione	0,95
caratteristiche produttive	0,90
Coefficiente correttivo	0,94

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a **0,94**.

Il valore di stima dei cespiti pignorati ammonta a € 89.753,27, come di seguito esplicitato:

Superficie commerciale mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
82,86 (Appartamento sub. 10)	1.020,00	0,94	€ 79.446,17
10,75 (Box-auto sub. 17)	1.020,00	0,94	€ 10.307,10

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale “Libero Mercato”, ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. [contro Omissis](#)

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la

compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%,

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
 Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILI	€ 89.753,27
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 13.462,99
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	€ 10.000,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	€ 1.033,30
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.300,00
MOROSITA' CONDOMINIALI	€ -
TOTALE LOTTO	€ 63.156,98
TOTALE LOTTO QUOTA DI 1/2	€ 31.578,49
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 31.600,00

Tabella 12

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 31'600,00.

QUESITO n. 13

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto 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 pignoramento oggetto della presente procedura ha ad oggetto una quota indivisa, ed in particolare la quota pari ad 1/2 delle unità immobiliari staggite. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche degli

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

immobili, si rappresenta che gli stessi non risultano essere comodamente divisibili.

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**.

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza del sig. Pisano Salvatore, in Orta di Atella (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato sig. Omissis, nato a NAPOLI (NA) il 08.02.1978, così come risulta dall'Estratto Per Riassunto Dell'Atto di Matrimonio rilasciatomi dal Comune di Caivano (NA) il 12.01.2023, ha contratto matrimonio in Caivano (NA) con la Sig.ra Omissis, nata a NAPOLI (NA) il 16.05.1986, in data 12 luglio dell'anno 2007 alle ore 16:49.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Cfr.: Allegato n. 6).

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA – COMUNE DI NAPOLI (NA)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE), in data 03.01.2023 rilasciava a mezzo PEC "Certificato di residenza storica" dal quale si evince che nella popolazione risulta iscritto il sig. Omissis, nato a DI NAPOLI (NA) il 08.02.1978, residente in VIA GENNARO SILVESTRE Nr. 12 dal 18.04.2012 - Prat. n. 148 / 2012.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presente relazione di stima (Cfr.: Allegato n. 6).

CONCLUSIONI

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO:

Quota di 1/2 di Appartamento ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Gennaro Silvestre civ. SNC, piano primo; è composto nel complesso da: Ingresso/Soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi; confina con Subalterno 8 a sud, con Subalterno 8 a nord, con Subalterni 4 e 7 ad ovest, con vano scala e Subalterno 11 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5491 sub 10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare è stato ricavato nell'ambiente Ingr./Soggiorno una stanza da letto (Letto3) che ha ridotto le dimensioni della stanza da Letto2; vi sono Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007, Variante al Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa sagoma nonché ad una diversa distribuzione interna degli ambienti e variazioni prospettiche rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato; non risulta ordine di demolizione del bene.

Quota di 1/2 di Box-auto ubicato in Orta di Atella (CE) alla Via Gennaro Silvestre civ. SNC, piano seminterrato; è composto nel complesso da: un unico ambiente; confina con P.lla 5308 a sud, con corsia di manovra a nord, con Subalterno 16 ad ovest, con Subalterno 18 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5491 sub 17**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007, Variante al Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. Omissis anno 2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa sagoma rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato; non risulta ordine di demolizione del bene.

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

PREZZO BASE euro 31.600,00

Capua (CE), li 24/02/2023

L'Esperto Stimatore

Luigi geom. Nespoli

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II.;
6. Documentazione anagrafica:
 - Certificato di Residenza e Certificato Stato di Famiglia;
 - Certificato di Residenza Storico;
 - Certificato di Stato di Famiglia;
 - Estratto di Matrimonio.
7. Atto di compravendita del 30 luglio 2010 - n.ro Repertorio 236382 rogato dal Notaio Concetta Palermiti - Trascritto il 09/08/2010 ai nn. 33257/22531;
8. Atto di compravendita del 14 marzo 2007 - n.ro Repertorio 225143 rogato dal Notaio Concetta Palermiti - Trascritto il 02/04/2007 ai nn. 22232/11268;
9. Documentazione Urbanistica:
 - Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (CE) in data 23 marzo 2007;
 - Variante al Permesso di Costruire n. Omissis, rilasciata da detto Comune in data 19.05.2008, Pratica Edilizia n. 94 anno 2007;
10. Documentazione Condominiale:
 - Attestazione amministratore pro-tempore;
 - Tabelle millesimali.
11. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c;

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)

Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis

12. Richiesta Onorario;
13. Attestazione di avvenuta trasmissione elaborato peritale;
14. CD ROM (cfr.: allegato).

Geom. Nespoli Luigi Viale Ferrovia, 25 - 81043 Capua (CE)
Tel. 0823.968391 - cell.338.67.56.978 - e-mail: luiginespoli75@gmail.com
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2020 promossa da BRASILENA CAFFE' S.R.L. contro Omissis