

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 384/18 promosso da
Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a.
contro
OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS



LOTTO UNICO

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 384/18 promosso da
Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a.**
contro
OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Margherita LOJODICE

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 384/18.

La **Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a.**, con sede legale in Roma, alla via Lucrezia Romana, n. 41/47, risulta creditrice nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, in forza di decreto ingiuntivo n. 436/2011, munito di formula esecutiva in data 30.09.2016. Il creditore procedente provvedeva a notificare all'esecutato atto di precetto in data 12.03.2018, con intimazione di pagamento della somma di € **437.270,37**, oltre interessi fino all'effettivo soddisfo ed oltre alle spese successive ed occorrente in uno con gli oneri ed accessori di legge. Rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il creditore provvedeva a notificare atto di pignoramento in data 31.05.2018 all'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS relativamente a:

"... i seguenti beni immobili di sua proprietà:

- 1) Abitazione sita nel comune di Teverola (CE) alla via Galilei n. 12 riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 6, p.lla 5057, sub 4, cat A/2, vani 6 piano 2;*
- 2) Abitazione sita nel comune di Teverola (CE) alla via Galilei n. 12 riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 6, p.lla 5057, sub 7, cat A/2, vani 7 piano 3;"*

Con decreto del 14.04.2020, codesto rispettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e successivamente la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 18.10.2021.

Nei termini previsti la sottoscritta ha depositato il modulo di controllo della documentazione e, a seguito del sopralluogo presso i cespiti pignorati, la scrivente comunicava al G.E., con nota depositata il 29.06.2020, lo stato di occupazione di tutti i cespiti pignorati.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di causa, la sottoscritta ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 22.06.2020 alle ore 15:30 presso gli immobili pignorati siti in Teverola, via Galileo Galilei n. 18.

In tale data, alla presenza della moglie dell'esecutato sig. OMISSIS, è stato effettuato l'accesso a tutti gli immobili pignorati.

Nel corso del predetto sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

A valle di detto sopralluogo la scrivente comunicava al G.E., con nota depositata il 29.06.2020, lo stato di occupazione di tutti i cespiti pignorati che risultavano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Successivamente, a seguito della sospensione ex art. 54 ter del D.L. 18/2020 e della conseguente proroga, veniva depositato dalla sottoscritta, con apposita nota del 13.01.2021, il certificato di residenza storico dell'esecutato che confermava la residenza presso i beni pignorati.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C.V., l'ufficio Anagrafe di Teverola e di Casaluce per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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 superficiaria; 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 comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come già evidenziato, il creditore procedente ha pignorato, in danno del sig. OMISSIS OMISSIS, "le quote di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS", coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 24770/19568 del 16.07.2018), dove è indicato il diritto di proprietà di 1/1 pignorato a favore della Banca per lo sviluppo della cooperazione di credito contro la quota di 1/1 in danno di OMISSIS OMISSIS.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutato sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che allo stesso debitore i cespiti sono pervenuti in forza di un atto di donazione del 13.09.2002 (trascritto il 02.10.2002 ai nn. 28484/22496) con il quale il sig. OMISSIS OMISSIS (Teverola, OMISSIS) dona al sig. **OMISSIS OMISSIS** (Aversa, OMISSIS) i seguenti cespiti:

1. immobile sito in Teverola (CE), via Galilei 12, riportato in CF al foglio 6, p.lla 5057, sub 4, cat. A/2, consistenza 6 vani, piano 2;
2. immobile sito in Teverola (CE), via Galilei 16, riportato in CF al foglio 6, p.lla 5057, sub 5, cat. C/6, consistenza 210 mq, piano S1,
per le seguenti quote di proprietà:
 - a. la quota di 10/15 di piena proprietà e la quota di 5/15 di nuda proprietà* relativamente al bene di cui al precedente punto 1;
 - b. la quota di 10/45 di piena proprietà e la quota di 5/45 di nuda proprietà relativamente al bene di cui al precedente punto 2.

**L'usufrutto si è estinto con la morte di OMISSIS OMISSIS, occorsa in data 20.08.2006 (già usufruttuario in forza di atto a favore di OMISSIS OMISSIS).*

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione si riferiscono ai seguenti beni:

- 1) "Abitazione sita nel comune di Teverola (CE) alla via Galilei n. 12 riportata nel Catasto Fabbricati al **Foglio 6 p.lla 5057, sub 4** cat A/2, vani 6 piano 2;
- 2) Abitazione sita nel comune di Teverola (CE) alla via Galilei n. 12 riportata nel Catasto Fabbricati al **Foglio 6 p.lla 5057, sub 6** cat A/2, vani 7 piano 3;"

In merito al regime patrimoniale del debitore, la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Stato Civile del comune di celebrazione del matrimonio (Casaluce), copia dell'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dell'esecutato e, da tale certificato, è emerso che il sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con la sig.ra OMISSIS a Casaluce in data 29.07.2000. Successivamente, con atto del 24.11.2009, a rogito del notaio Giordana Francesca Parisi, gli sposi sceglievano il regime patrimoniale della separazione dei beni. Si rappresenta che il primo atto di provenienza consiste in un atto di donazione del 2002 da parte del genitore, per cui i beni possono ritenersi di proprietà personale dell'esecutato (art. 179 c.c.).

Relativamente alla rispondenza dei suddetti identificativi catastali, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati), è emerso che i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrispondono agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento; pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che esistono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici anche in ordine alla destinazione d'uso, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n.1 lotto per la vendita**, come di seguito indicato:

LOTTO UNICO – Piena proprietà di un appartamento al piano secondo e un sottotetto al piano terzo (attualmente consistente in un appartamento, in difformità alla destinazione urbanistica) comunicanti, siti in Teverola alla via Galilei n. 18, riportati in C.F. del medesimo comune al **folio 6, particella 5057, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20 e **folio 6, particella 5057, sub 6**, cat. A/2 classe 4 consistenza 7 vani.

Ai fini della esatta individuazione di tutti i lotti pignorati si riporta una foto satellitare con indicazione dell'intero stabile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

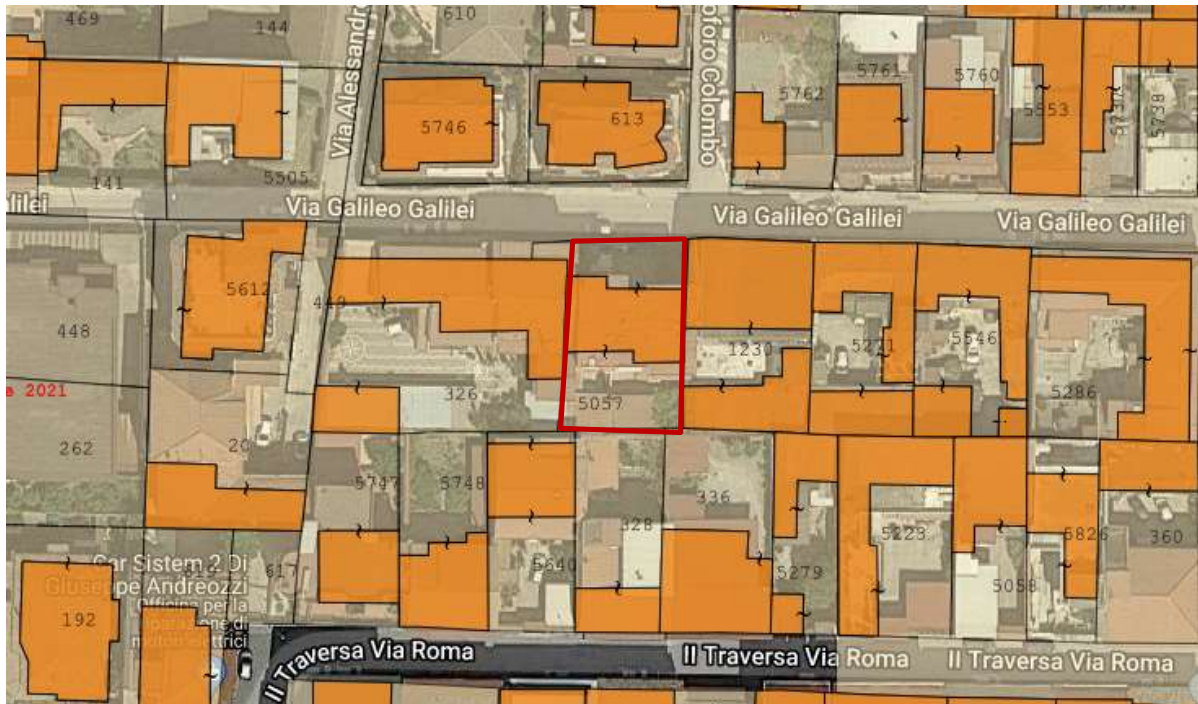


Foto satellitare con individuazione catastale

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Via Galileo Galilei
Ovest	Fabbricato in aderenza p.lla 326
Est	Fabbricato in aderenza p.lla 1230
Sud	Fabbricato p.lla 328

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento e comunicante sottotetto sovrastante (attualmente consistente in un appartamento, in difformità alla destinazione urbanistica),



posti ai piani secondo e terzo, facenti parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, sito alla via Galileo Galilei n. 18 nel comune di Teverola, un comune della provincia di Caserta di circa 14.000 abitanti situato nell'Agro Aversano, non lontano da corsi fluviali come il Volturno e i Regi Lagni.

L'immobile è inserito in un contesto urbanizzato, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto ed è situato a

circa 200 m dal centro cittadino, a circa 2,0 km dall'ingresso alla SS7 bis che collega Nola a Villa Literno, a circa 10 km dal casello autostradale di Santa Maria Capua Vetere e a circa 12 km dalla città di Caserta.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un vialetto comune che collega il vano scala con via Galilei. L'accesso alle unità pignorate avviene direttamente sulla rampa di scala comune che collega il primo piano al piano secondo. In particolare, si evidenzia che, sul secondo pianerottolo di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, è stato realizzato impropriamente un portoncino di ingresso, il quale, attraverso un'altra rampa, permette di accedere all'unità pignorata del piano secondo e, attraverso altre quattro rampe, si arriva al piano terzo. Pertanto, la scala comune, che dalla quota stradale arriva fino al terzo livello, risulta chiusa all'altezza del secondo pianerottolo di collegamento tra il piano primo e secondo con l'inibizione, di fatto, dell'accesso agli altri aventi diritto.

Il collegamento tra le due unità (secondo e terzo piano) quindi avviene esclusivamente tramite detta scala, ovvero tramite una porzione della scala comune; non sono presenti altre scale interne o ascensori.

Lo stabile ha una struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento e con copertura piana, inaccessibile. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra e uno interrato.

Il **piano secondo**, a destinazione residenziale, è composto da una zona giorno articolata in cucina, ampio soggiorno, due camere da letto, disimpegno e due servizi igienici per una superficie netta interna pari a circa 125 mq e un'altezza di 2,75 m, oltre a quattro balconi aventi una superficie complessiva di circa 32 mq.

Il **piano terzo**, a destinazione urbanistica non residenziale (sottotetto-deposito), consiste attualmente in un appartamento (la copertura non è stata realizzata a falde come da progetto assentito, ma risulta piana) ed è composto dalla zona notte che si articola in n.4 camere da letto, salone, n. 2 servizi igienici, cabina armadio, ripostiglio e veranda per una superficie netta interna pari a circa 130 mq e un'altezza di 2,73m (uguale per tutti gli ambienti), oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 16 mq.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del lotto:



Portoncino di ingresso realizzato sulla scala comune (vista esterna all'appartamento)



Portoncino di ingresso realizzato sulla scala comune (vista interna all'appartamento)



Cucina, piano secondo



Soggiorno, piano secondo



Camera 1, piano secondo



Camera 2, piano secondo



w.c., piano secondo



w.c., piano secondo



Balcone 3, piano secondo



Vano scala comune interno all'appartamento



Porta di accesso al piano terzo



Camera da letto 1, piano terzo



Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento possono ritenersi buone. Le rifiniture possono definirsi superiori/di lusso anche con pavimentazioni in gres al piano secondo e parquet al piano terzo.

I cespiti attualmente sono adibiti a scopo residenziale compatibile con la natura catastale dell'immobile che è A/2. È da precisare che il piano terzo è accatastato con categoria residenziale (A/2), ma urbanisticamente risulta essere un sottotetto, come meglio specificato nel quesito n. 6.

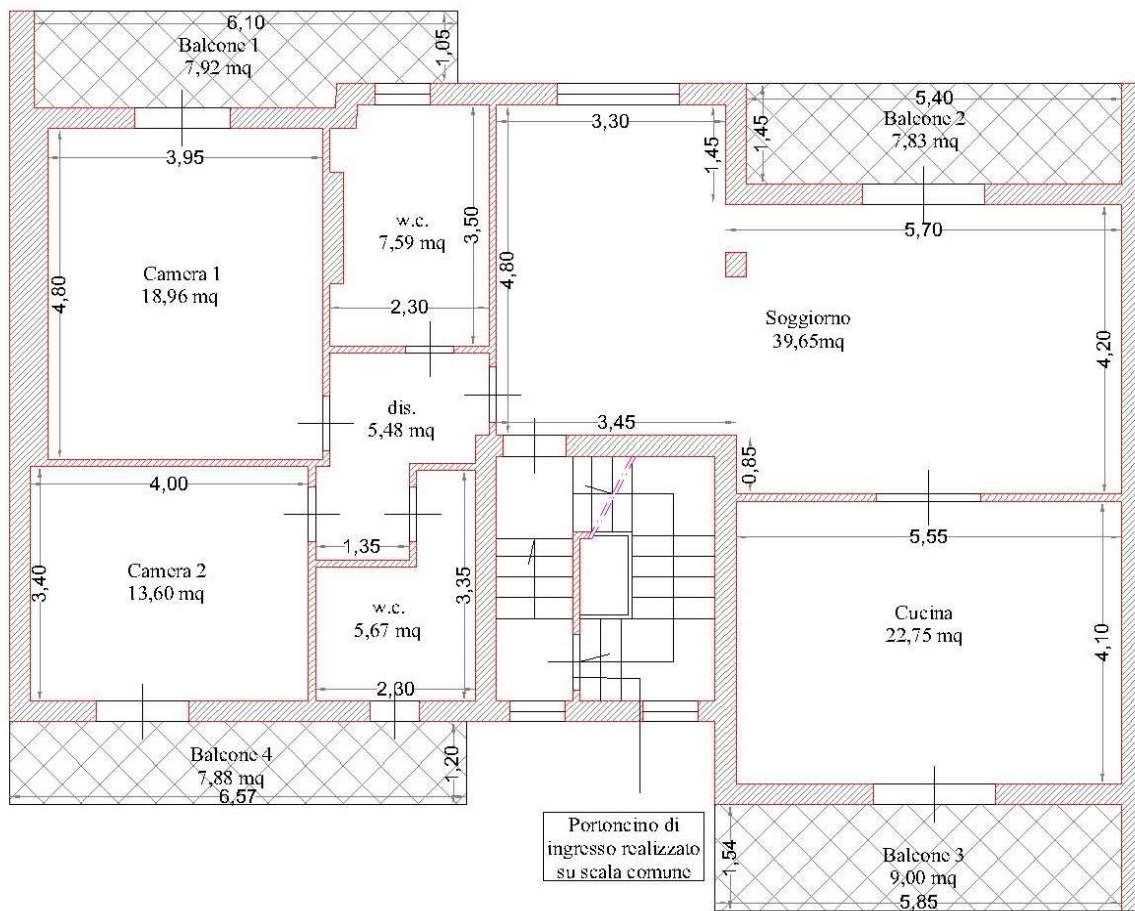
La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
Appartamento piano secondo			
Secondo	Cucina	34,22	H= 2,75
Secondo	Soggiorno	39,65	
Secondo	w.c.	5,67	
Secondo	w.c.	7,59	
Secondo	Disimpegno	5,48	
Secondo	Camera 1	18,96	
Secondo	Camera 2	13,60	
SubTotale		125,17	
Accessori appartamento piano secondo			
Secondo	Balcone 1	7,92	
Secondo	Balcone 2	7,83	
Secondo	Balcone 3	9,00	
Secondo	Balcone 4	7,88	
SubTotale		32,63	
Sottotetto piano terzo			
Terzo	Salone	23,06	H=2,73
Terzo	Letto 1	29,41	
Terzo	Letto 2	20,66	
Terzo	Letto 3	15,01	
Terzo	Letto 4	9,24	
Terzo	Cabina	10,38	
Terzo	w.c.	6,97	
Terzo	Veranda	5,00	
Terzo	Rip.	1,81	
Terzo	w.c.	8,94	
SubTotale		130,48	
Accessori sottotetto			
Terzo	Balcone 5	7,88	
Terzo	Balcone 6	8,30	
SubTotale		16,18	

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dalla sottoscritta al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

FABBRICATO A CONFINE P.LLA 1230



FABBRICATO A CONFINE P.LLA326

VIA GALILEI

PIANTA PIANO SECONDO

II = 2,75 m



Procedura esecutiva r

Relativamente all'esposizione prevalente, l'unità si trova nella posizione N-S.

Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in alluminio; le porte interne sono in legno di buona fattura, mentre il portoncino di ingresso è blindato, anch'esso di buona fattura. In tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in gres porcellanato ad eccezione del piano notte dove è presente il parquet.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, oltre agli impianti classici delle civili abitazioni. L'unità possiede anche l'impianto di riscaldamento composto dai caloriferi alimentati da una caldaia murale esterna. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa.

I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente riportati al C.F. del comune di Teverola, come di seguito indicato:

- **appartamento**, sito in Teverola, alla via Galileo Galilei n. 12, piano 2, interno 3, riportato al **foglio 6, particella 5057, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20 e **sottotetto (attualmente consistente in un appartamento)**, sito al medesimo indirizzo, piano 3, riportato al **foglio 6, particella 5057, sub 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprietà per 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

Alla luce delle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Subalterno 4

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1997:**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Teverola, **foglio 6, particella 5057, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VOLTURA D'UFFICIO del 13/09/2002 protocollo n. CE0228985 in atti dal 08/05/2007 DONAZIONE ACCETTATA (n. 11555.1/2007);
 - COSTITUZIONE del 20/02/1997 in atti dal 20/02/1997 (n. D00519.1/1997).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 6 - Particella 5057

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 20/08/2006**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprieta` per 1/1.
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/08/2006 protocollo n. CE0190425 in atti dal 30/04/2010 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 7000.1/2010)

- **Situazione degli intestati dal 13/09/2002**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, DA VERIFICARE fino al 13/09/2002;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto per 5/15 fino al 20/08/2006;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a AVERSA il OMISSIS OMISSIS, Nuda proprieta` per 5/15 BENE PERSONALE in regime di comunione dei beni fino al 20/08/2006;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 10/15 BENE PERSONALE in regime di comunione dei beni fino al 20/08/2006
 - VOLTURA D'UFFICIO del 13/09/2002 protocollo n. CE0228985 Voltura in atti dal 08/05/2007 Repertorio n.: 30007 Rogante: MACIARIELLO Sede: LATINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 11555.1/2007);
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2002 protocollo n. CE0261984 Voltura in atti dal 06/10/2006 Repertorio n.: 30007 Rogante: MACIARIELLO Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 5148 del 24/09/2002 DONAZIONE (n. 73643.1/2006)

- **Situazione degli intestati dal 20/02/1997**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` fino al 13/09/2002;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, Usufruttuario parziale fino al 13/09/2002.
 - COSTITUZIONE del 20/02/1997 in atti dal 20/02/1997 Registrazione: (n. D00519.1/1997)

Subalterno 6

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2006

- Catasto Fabbricati del Comune di Teverola - **foglio 6, particella 5057, sub 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2006 protocollo n. CE0290670 in atti dal 30/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17892.1/2006);
 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/10/2006 protocollo n. CE0264102 in atti dal 09/10/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3391.1/2006).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 6 - Particella 5057

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 09/10/2006

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprietà per 1/1.
 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/10/2006 protocollo n. CE0264102 in atti dal 09/10/2006 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3391.1/2006).

Gli immobili pignorati sono stati realizzati sulla particella di terreno riportata al **foglio 6, p.lla 5057**, di cui la sottoscritta ha reperito l'allegata visura storica catastale. Da detta visura, è stata ricostruita la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'immobile dal 03/02/1997

- Catasto Terreni del comune di Teverola – **foglio 6, p.la 5057**, qualità ente urbano, superficie are 04.17;
 - TIPO MAPPALE del 03/02/1997 in atti dal 19/02/1997 (n. 20252.1/1997);
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/02/1997 in atti dal 19/02/1997 (n. 20252.1/1997).

Mappali Fabbricati Correlati

*Codice Comune L155 - Sezione - SezUrb - **Foglio 6 - Particella 76***

Codice Comune L155 - Sezione - SezUrb - Foglio 6 - Particella 5057

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 332

Come desumibile dalla visura a terreni, alla p.la 5057 risulta correlato il fabbricato riportato al **f. 6, p.la 76**; infatti, la p.la 5057 a terreni non è altro che l'area di risulta residua dopo la demolizione del fabbricato riportato proprio al f.6 p.la 76.

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**
 - o Catasto Terreni del comune di Teverola – **foglio 6, p.lla 322**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 04.24;
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - o **OMISSIS**, nata a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, fino al 03/02/1997;
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/02/1997 in atti dal 19/02/1997 Registrazione: (n. 20252.1/1997);
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Le intestazioni catastali risultano coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

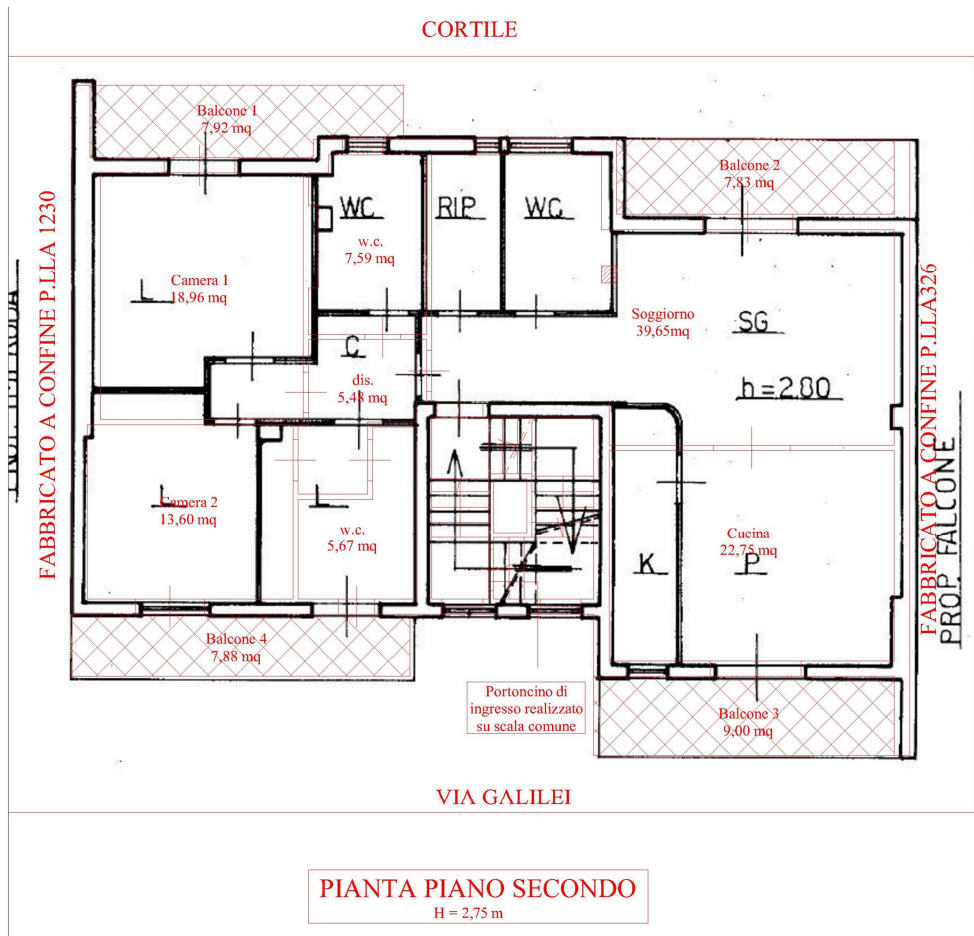
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

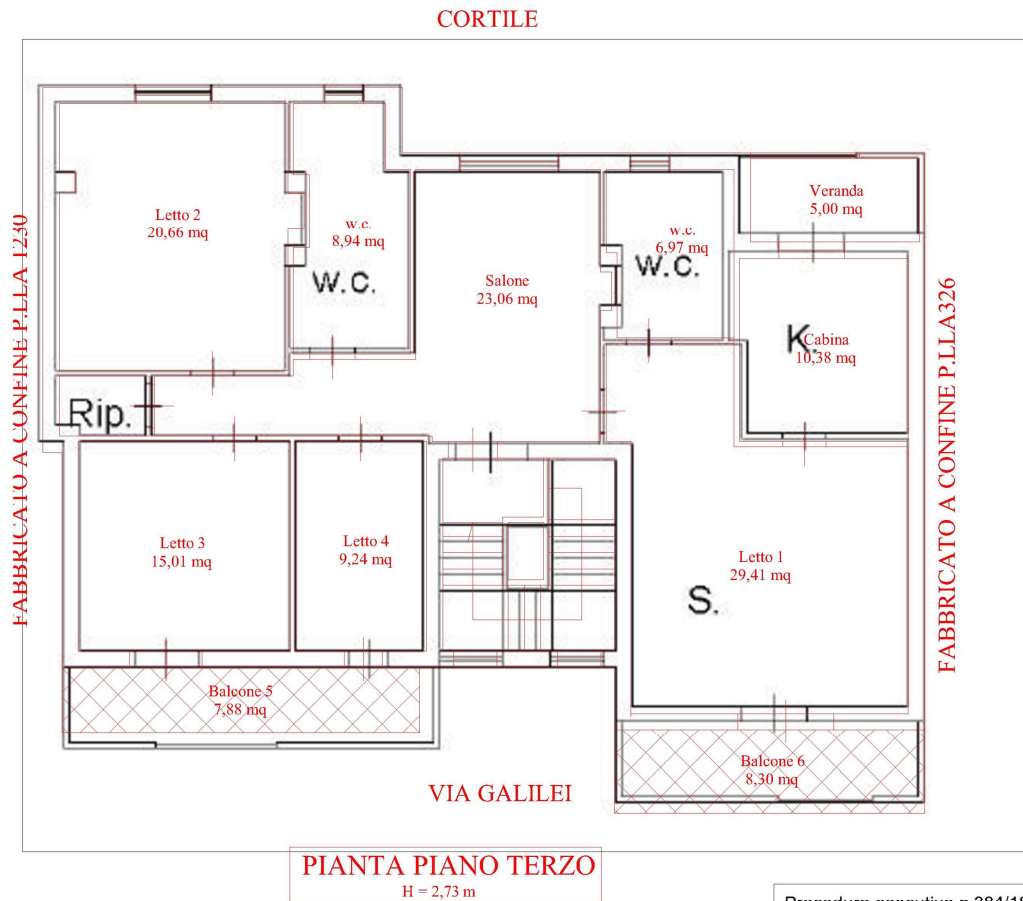
	<i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di donazione del 2002*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	Via Galilei, 12, piano 2 e piano 3	Via Galilei, 16, piano 2	Via Galilei, 12, piano 2 e piano 3
Località	Teverola	Teverola	Teverola
Foglio n°	6	6	6
Particella n°	5057	5057	5057
Sub n°	4 e 6	4	4 e 6
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	---	4	4
Consistenza in vani	6 e 7	6	6 e 7
Sup. Catastale (mq)		135 mq	---
Rendita (in euro)	---	728,20	728,20 e 849,57

**Atto di donazione del 13.09.2002 (trascritto il 02.10.2002 ai nn. 28484/22496)*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali mentre quelli del titolo di acquisto, ovvero l'atto di donazione del 2002 coincidono solo parzialmente, in quanto, come dettagliato nel seguito, il sub 6 (sottotetto al piano terzo) è stato realizzato in elevazione sul lastrico solare esistente in epoca successiva al 2002, ma comunque prima del pignoramento occorso nel 2018.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme rispetto alle planimetrie catastali in atti (vedi allegati e planimetrie di sovrapposizione riportate nel seguito), salvo piccole traslazioni di tramezzi ininfluenti dal punto di vista catastale. Tuttavia, come specificato nel quesito n.6, il piano terzo è classificato, dal punto di vista urbanistico, come sottotetto e, pertanto, sarebbe necessario provvedere al cambio di destinazione d'uso catastale di detto piano, dall'attuale A/2 (residenziale) al C/2 (sottotetto – deposito) mediante la presentazione di un Docfa per demolizione e cambio di destinazione d'uso avente un costo stimato di **circa 1000 euro**, comprensivo di oneri e spese tecniche.





— Planimetria catastale
 — Planimetria di rilievo

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 art. _____ (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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena proprietà di appartamento** al piano secondo e **sottotetto** al piano terzo (attualmente consistente in un appartamento, in difformità alla destinazione urbanistica) comunicanti attraverso porzione di scala condominiale, ubicati in Teverola (CE), via Galilei, 18. L'appartamento è composto da cucina, ampio soggiorno, due camere da letto, disimpegno e due servizi igienici per una superficie pari a circa 125mq, con altezza interna di 2,75m, oltre a n.4 balconi per una superficie complessiva di circa 32 mq, il sottotetto è composto da n.4 camere da letto, salone, n. 2 servizi igienici, cabina armadio, ripostiglio e veranda per una superficie pari a circa 130 mq, con altezza interna di 2,73m, oltre a n.2 balconi per una superficie complessiva di circa 16 mq; confinano con via G. Galilei a nord, con fabbricato in aderenza p.lla 326 ad ovest, con fabbricato in aderenza p.lla 1230 ad est e fabbricato p.lla 328 a sud; l'appartamento è riportato nel C.F. di Teverola al **foglio 6, particella 5057, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20, il sottotetto è riportato al CF del medesimo comune al **foglio 6, particella 5057, sub 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo la categoria catastale del sottotetto; vi è Concessione edilizia n. 29 del 17.07.1996 con successiva Concessione Edilizia in variante n.195 del 24.06.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi per diversa disposizione degli spazi interni, numerosi volumi abusivi (che si ritengono non sanabili né condonabili) ed una diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare al piano terzo (attualmente residenziale invece che sottotetto-deposito); non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 178.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente in un atto di donazione del 2002

I. ATTO di DONAZIONE (trascritto il 02.10.2002 ai nn. 28484/22496)

Con atto di donazione per notaio Maciariello del 13.09.2002 (vedi allegato), il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) dona al figlio sig. **OMISSIS OMISSIS** (Aversa, OMISSIS) i seguenti cespiti:

1. immobile sito in Teverola (CE), via Galilei 12, riportato in CF al **foglio 6, p.lla 5057, sub 4**, cat. A/2, consistenza 6 vani, piano 2;
2. immobile sito in Teverola (CE), via Galilei 16, riportato in CF al foglio 6, p.lla 5057, sub 5, cat. C/6, consistenza 210 mq, piano S1,

per le seguenti quote di proprietà:

- a. la quota di 10/15 di piena proprietà e la quota di 5/15 di nuda* proprietà relativamente al bene di cui al precedente punto 1;
- b. la quota di 10/45 di piena proprietà e la quota di 5/45 di nuda proprietà relativamente al bene di cui al precedente punto 2.

**L'usufrutto si è estinto con la morte di OMISSIS OMISSIS, occorsa in data 20.08.2006 (vedi atto di cui al successivo punto III).*

In particolare, come desumibile dall'atto di donazione in parola, "*Il signor OMISSIS OMISSIS dona e trasferisce al signor OMISSIS OMISSIS, che accetta ed acquista, i seguenti diritti immobiliari sugli infrascritti beni immobili facenti parte di un fabbricato sito in comune di Teverola, via Galilei, n. 16 e precisamente: 1) piena proprietà, in ragione di dieci quindicesimi (10/15) indivisi e nuda proprietà, in ragione di cinque quindicesimi (5/15) indivisi dell'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, distinto con il numero interno tre (int. 3), con sovrastante lastrico solare in proprietà esclusiva [...]; il tutto risulta censito nel catasto dei fabbricati del comune di Teverola al **foglio 6, particelle: n. 5957 sub 4**, via Galilei, n. 12, piano 2, interno 3, categoria A/2, classe 4, vani 6, [...]*"

Subalterno 4

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1997:
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Teverola, foglio 6, particella 5057, sub 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VOLTURA D'UFFICIO del 13/09/2002 protocollo n. CE0228985 in atti dal 08/05/2007 DONAZIONE ACCETTATA (n. 11555.1/2007);
 - COSTITUZIONE del 20/02/1997 in atti dal 20/02/1997 (n. D00519.1/1997).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 6 - Particella 5057

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 20/08/2006
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprietà per 1/1.
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/08/2006 protocollo n. CE0190425 in atti dal 30/04/2010 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 7000.1/2010)

Subalterno 6

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2006
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Teverola - foglio 6, particella 5057, sub 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2006 protocollo n. CE0290670 in atti dal 30/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17892.1/2006);
 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/10/2006 protocollo n. CE0264102 in atti dal 09/10/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3391.1/2006).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 6 - Particella 5057

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 09/10/2006
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprietà per 1/1.
 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/10/2006 protocollo n. CE0264102 in atti dal 09/10/2006 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3391.1/2006).

II. ATTO di CESSIONE (trascritto il 28.10.1992 ai nn. 27774/23566)

Con atto di cessione per notaio De Rosa del 29.09.1992, le sigg. **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS), **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS), **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) cedevano al sig. **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) la piena proprietà, per 8/15, dell'alloggio in Teverola, foglio 6, particella 76

III. ATTO di DONAZIONE (trascritto il 28.10.1992 ai nn. 27773/23565)

Con atto di donazione a rogito del notaio De Rosa del 29.09.1992, il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) donava a **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) la nuda proprietà, per 5/15, riservandosi l'usufrutto vitalizio, dell'alloggio in Teverola al foglio 6, particella 76

Come desumibile dalla visura a terreni allegata, alla p.lla 5057 risulta correlato il fabbricato riportato al **f. 6, p.lla 76**; infatti, la p.lla 5057 a terreni non è altro che l'area di risulta residua dopo la demolizione del fabbricato riportato proprio al f.6 p.lla 76.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 13/09/2002
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, DA VERIFICARE fino al 13/09/2002;

- *OMISSIS OMISSIS, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, Usufrutto per 5/15 fino al 20/08/2006;*
- *OMISSIS OMISSIS, nato a AVERSA il OMISSIS OMISSIS, Nuda proprieta` per 5/15 BENE PERSONALE in regime di comunione dei beni fino al 20/08/2006;*
- *OMISSIS OMISSIS, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 10/15 BENE PERSONALE in regime di comunione dei beni fino al 20/08/2006*
 - *VOLTURA D'UFFICIO del 13/09/2002 protocollo n. CE0228985 Voltura in atti dal 08/05/2007 Repertorio n.: 30007 Rogante: MACIARIELLO Sede: LATINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 11555.1/2007);*
 - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2002 protocollo n. CE0261984 Voltura in atti dal 06/10/2006 Repertorio n.: 30007 Rogante: MACIARIELLO Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 5148 del 24/09/2002 DONAZIONE (n. 73643.1/2006)*
- *Situazione degli intestati dal 20/02/1997*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` fino al 13/09/2002;*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a TEVEROLA il OMISSIS, OMISSIS, Usufruttuario parziale fino al 13/09/2002.*
 - *COSTITUZIONE del 20/02/1997 in atti dal 20/02/1997 Registrazione: (n. D00519.1/1997)*

IV. SUCCESSIONE LEGITTIMA (trascritta il 26.08.1994 ai nn. 22875/19146)

Alla morte della sig. **OMISSIS** (Teverola, OMISSIS), occorsa in data 08.10.1991, la piena proprietà dell'alloggio in Teverola (quota di 15/15), riportata al **folio 6, particella 76**, viene devoluta ai signori

- **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) per la quota di 5/15;
- **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) per la quota di 2/15;
- **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) per la quota di 2/15;
- **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) per la quota di 2/15;
- **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) per la quota di 2/15;
- **OMISSIS OMISSIS** (Teverola, OMISSIS) per la quota di 2/15.

Per detta successione sono state trascritte accettazioni tacita di eredità il 18.03.2020 ai nn.9286/7120 e nn.9287/7121, in virtù degli atti di donazione e cessione di cui ai precedenti punti II e III.

In merito al regime patrimoniale del debitore, la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Stato Civile del comune di celebrazione del matrimonio (Casaluce), copia dell'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dell'esecutato e, da tale certificato, è emerso che il sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con la sig.ra OMISSIS a Casaluce in data 29.07.2000. Successivamente, con atto del 24.11.2009, a rogito del notaio Giordana Francesca Parisi, gli sposi sceglievano il regime patrimoniale della separazione dei beni. Si rappresenta che il primo atto di provenienza consiste in un atto di donazione del 2002 da parte del genitore, per cui i beni possono ritenersi di proprietà personale dell'esecutato (art. 179 c.c.).

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

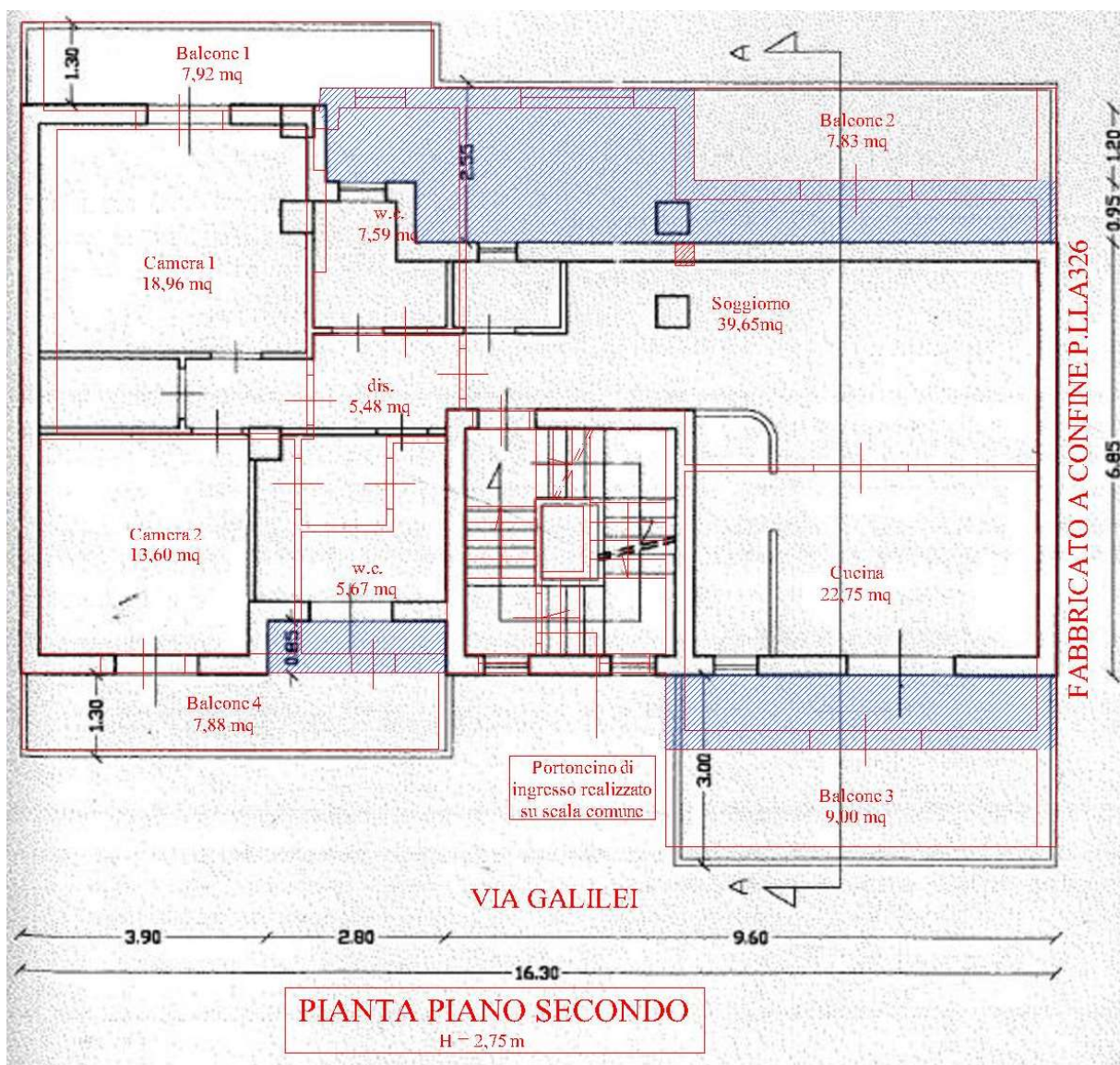
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Teverola, è emerso che il fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati, è stato edificato in forza della Concessione edilizia n. 29 del 17.07.1996 e della successiva Concessione Edilizia in variante n.195 del 24.06.2002 rilasciata al sig. OMISSIS OMISSIS per i lavori di “*Parziale demolizione e realizzazione di una copertura in c.a. di un fabbricato per civili abitazioni alla via Galilei*”.

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla predetta Concessione Edilizia in variante, con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dalla sottoscritta (vedi allegato e planimetria di sovrapposizione di seguito riportata), sono emerse le seguenti difformità:

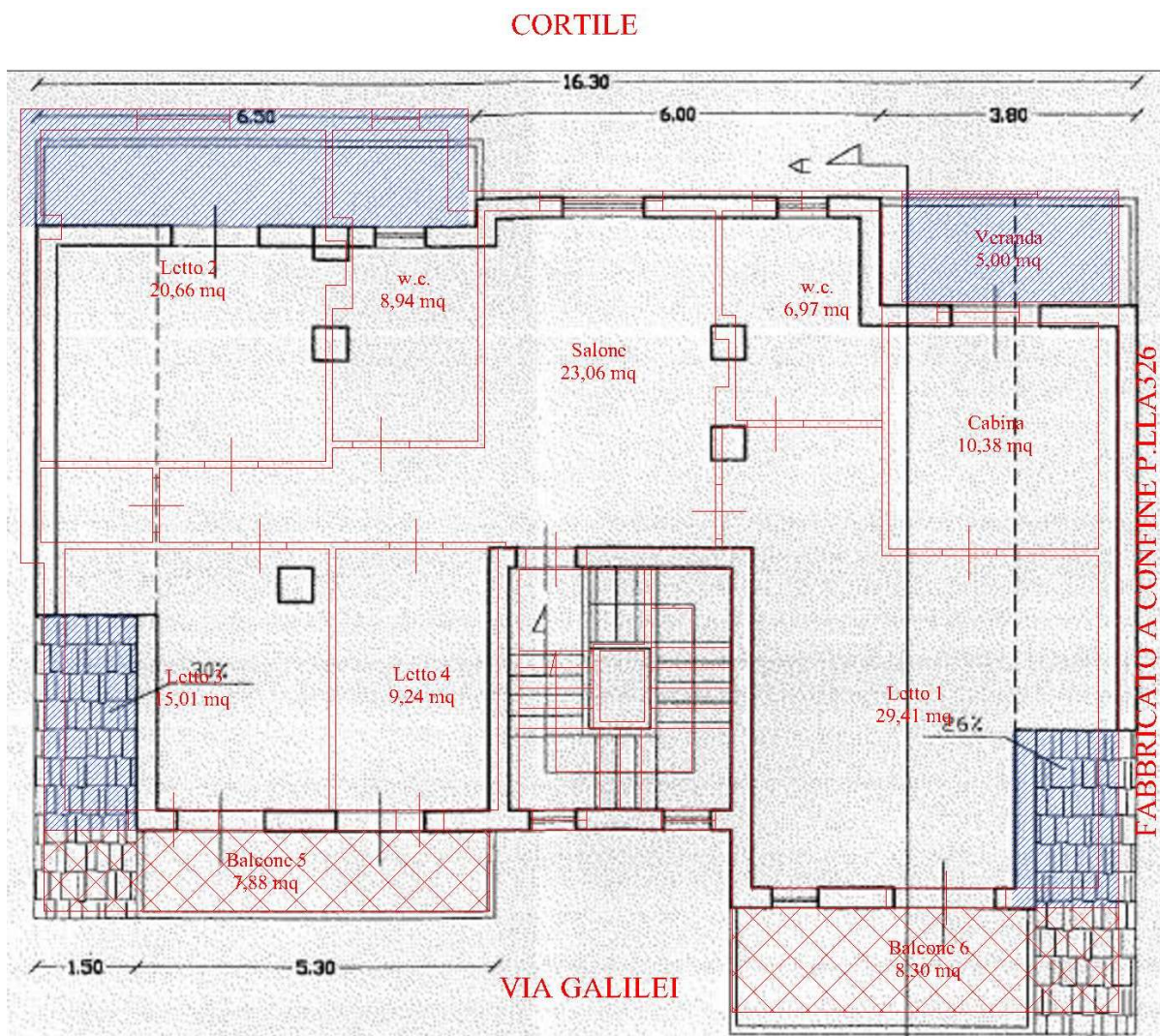
- al **piano secondo** è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e sono presenti n.3 ampliamenti realizzati uno a sud su una superficie di circa 19 mq (campitura azzurra) e due a nord (lato strada- campitura azzurra) su una superficie complessiva di circa 10 mq. Inoltre, è stato realizzato il portoncino di ingresso alle unità pignorate sulla seconda rampa di

collegamento tra il piano primo e il piano secondo della scala comune. Tale portoncino funge da ingresso alle unità pignorate e inibisce, di fatto, l'ingresso agli altri aventi diritto sul vano scala comune. Pertanto, il vano scala condominiale fruibile da tutti gli aventi diritto parte attualmente da terra e arriva al secondo pianerottolo di collegamento tra il piano primo e il piano secondo.



- il **piano terzo** presenta un improprio cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a unità abitativa, con la realizzazione di tramezzi divisorii interni. La copertura, anziché a falda come da progetto assentito, con altezza minima e massima, è stata realizzata come copertura

piana con un'unica altezza interna pari a 273 cm. Inoltre, sono presenti quattro ampliamenti (campitura azzurra) rispetto alla volumetria autorizzata, due realizzati lungo il lato sud per una superficie di circa 17 mq e due lungo il lato nord (lato strada) di circa 9 mq.



Dalla consultazione delle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico, nonché dalle informazioni assunte presso l'UTC, è emerso che le difformità sopra riscontrate, fatta eccezione per la diversa disposizione interna, non sono né sanabili e né condonabili ai sensi della vigente normativa, in quanto la volumetria del lotto è stata già completamente assorbita nella realizzazione dell'intero stabile. Pertanto, gli abusi riscontrati andrebbero rimossi allo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici assentiti dalla C.E. n.195 del 24.06.2002. Da quanto comunicato dall'UTC non è presente alcun ordine di demolizione dei volumi abusivi.

Le parti abusive di cui dovrebbe prevedersi la demolizione sono le seguenti:

1. PIANO SECONDO

- Rimozione degli ampliamenti con abbattimento delle rompagnature esterne, previo smontaggio degli infissi e dei sanitari;
- Integrazione e adeguamento delle pavimentazioni e degli impianti;
- Realizzazione delle nuove rompagnature, degli impianti e rimontaggio dei serramenti come da grafici di progetto;
- Demolizione del portoncino di ingresso realizzato sul vano scala comune;

2. PIANO TERZO

- Demolizione del solaio piano di copertura e rifacimento dello stesso con la pendenza prevista dai grafici progettuali;
- Rimozione di tutti i tramezzi interni;
- Rimozione degli ampliamenti con abbattimento delle rompagnature esterne, previo smontaggio degli infissi e dei sanitari;
- Integrazione e adeguamento delle pavimentazioni e degli impianti;
- Realizzazione delle nuove rompagnature, degli impianti e rimontaggio dei serramenti come da grafici di progetto;

I costi relativi alle demolizioni e ai rifacimenti sopra riportati, a parere dell'esperto, possono essere approssimabili a circa € 50.000,00 comprensivi delle spese tecniche di presentazione della SCIA di demolizione. Detti oneri non saranno detratti dal valore di stima, come previsto da codesto GE, ma sarà stimato il valore d'uso delle porzioni abusive e con impropria destinazione d'uso.

A valle di tutte le demolizioni e rifacimenti sopra descritti, l'unità pignorata andrebbe regolarizzata attraverso una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, avente un costo stimato di circa **3.000 euro**, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali.

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile al **piano secondo** è residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dalla suddetta autorizzazione edilizia e con la classe catastale di appartenenza degli immobili (A/2). Diversamente, la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile al **piano terzo** è sottotetto/locale di deposito (come espressa dalla suddetta autorizzazione edilizia) e risulta in difformità con quella attualmente esistente (residenziale), nonché con la classe catastale di appartenenza degli immobili (A/2 anziché C/2).

Le unità immobiliari, secondo quanto è stato possibile verificare, non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica e i costi previsti per dotare i cespiti di tale attestato ammontano a circa €500,00.

Il comune di Teverola è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del C.C. n.36 del 18.11.2013, i cui atti sono stati richiesti all'UTC per rispondere a quanto richiesto nel presente quesito; tale ufficio ha rimandato al sito istituzionale dell'ente, da cui, però, non è stato possibile scaricare detta documentazione per un persistente problema informatico.

Da quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'UTC, sul terreno di sedime del fabbricato non gravano vincoli di alcun genere, censi o livelli.

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.).

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 07.07.2020 presso il lotto pignorato, è stato verificato che lo stesso cespite, secondo anche quanto dichiarato dall'esecutato, è occupato dallo stesso debitore e dal proprio nucleo familiare.

A tal proposito, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato storico di residenza del debitore, da cui si desume che il sig. OMISSIS OMISSIS risiede presso il cespite staggito (via Galilei) dal 1976 ad oggi.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.) relativamente ad entrambi gli esecutati, da cui è emerso che le formalità presenti sui cespiti pignorati sono:

- ✓ **ISCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 11622 Registro Generale 33230**
Pubblico ufficiale LUPOLI GIOVANNI Repertorio 68629/19130 del 18/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Tale iscrizione è relativa al titolo esecutivo che il CP ha azionato nella presente procedura esecutiva

✓ **TRASCRIZIONE del 23/10/2015 - Registro Particolare 23257 Registro Generale 30125**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 36018/2015 del 25/09/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tale trascrizione ha dato origine alla p.e. n.590/2015 R.E. pendente presso il Tribunale di Napoli Nord che, dalle ricerche effettuate presso la Cancelleria di detto tribunale, è stata dichiarata estinta per inefficacia in data 20/11/2015

✓ **TRASCRIZIONE del 16/07/2018 - Registro Particolare 19568 Registro Generale 24770**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 1460 del 31/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tale trascrizione ha dato origine alla presente p.e. rubricata al n.348/2018 R.E.

Inoltre, è stato verificato che non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici o atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio

Dalle visure ipocatastali effettuate (vedi allegati) risultano pignoramenti precedenti, come sopra specificato

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali ma solo urbanistiche:

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** lievi difformità interne e diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare al terzo piano; docfa per demolizione e cambio destinazione d'uso con un costo di **circa 1.000 euro**;
- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** difformità nella volumetria e nella distribuzione degli spazi interni al piano secondo, diversa destinazione d'uso ed ampliamenti al piano terzo;

presentazione di una SCIA in sanatoria con un costo di circa **€3.000** comprensiva di oneri concessori e spese tecniche.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata la seguente formalità pregiudizievole gravante sulle unità pignorate:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 16/07/2018 - Registro Particolare 19568 Registro Generale 24770**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 1460 del 31/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Teverola è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Teverola, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.

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

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

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

Secondo quanto riportato dall'esecutato nel corso del sopralluogo, non risulta costituito alcun condominio, laddove le altre unità immobiliari ricadenti nel fabbricato ove si trova il bene pignorato risultano occupate da parenti del debitore; la spese per la manutenzione e pulizia delle parti comuni sono suddivise in maniera forfetaria fra tutti gli occupanti delle varie unità immobiliari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* 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. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* 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. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 122 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

|< <

122° di
122/122

> >|

ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA GENERALE	ID Riferimento 122 1 Creazione Modifica 18-09-2021 18-09-2021	Appartamento in via Galileo Galilei, 12 - Teverola - Caserta - Campania (piano 2)		
	Perizia ⓘ Riferimento <input type="text"/>	Data redazione perizia <input type="text"/>	Data di stima ⓘ <input type="text" value="settembre 2021"/>	Proprietà <input type="text"/>
	Destinazione <input type="text" value="Residenziale"/>	Foglio <input type="text" value="6"/>	Particella <input type="text" value="5057"/>	Subalterno <input type="text" value="4"/>
	Categoria <input type="text" value="A/2"/>	Valore di mercato della proprietà EUR <input type="text" value="212.482"/>		<input type="text"/>
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE				
Tipo immobile <input type="text" value="Appartamento"/> Legame con indirizzo <input type="text" value="in"/> <input type="checkbox"/> Escludi				
Indirizzo <input type="text" value="via Galileo Galilei, 12"/>				
Cap <input type="text"/> Comune <input type="text" value="Teverola"/>				
Provincia <input type="text" value="Caserta"/> <input type="checkbox"/> Escludi				
Regione <input type="text" value="Campania"/> <input type="checkbox"/> Escludi				
Nazione <input type="text"/>				
Scala <input type="text"/> Piano <input type="text" value="2"/> <input type="checkbox"/> Escludi Interno <input type="text"/>				
Zona di riferimento <input type="text"/>				
		Latitudine <input type="text"/>	Longitudine <input type="text"/>	
		<input type="text" value="RICAVA COORDINATE"/>	<input type="text" value="TROVA COORDINATE"/>	

75



Usa



STIMA IMMOBILE ID 122 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

|<

<

122° di
122/122
■■■■■■■■■■

>

>|

ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA GENERALE	ID 122 Riferimento 1 Creazione 18-09-2021 Modifica 18-09-2021	Appartamento in via Galileo Galilei, 12 - Teverola - Caserta - Campania (piano 2)																																																									
	Perizia ⁱ Riferimento <input type="text"/> Data redazione perizia <input type="text"/> Data di stima ⁱ settembre 2021	Proprietà <input type="text"/> Valore di mercato della proprietà EUR 212.482																																																									
	Destinazione Residenziale Foglio 6 Particella 5057 Subalterno 4 Categoria A/2	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																									
	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ Modalità di rilevamento delle misure <input type="text"/> Criterio di calcolo adottato Uni 10750:2005	Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/>																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie mq</td> <td>Superficie mq</td> <td>Descrizione</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>125,17</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>125,48</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>48,86</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Piscina interrata</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td>217,56</td> </tr> </tbody> </table>	UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie mq	Superficie mq	Descrizione			Superficie al 100%	125,17	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.			Superficie al 60%	125,48	Garage, sottotetti, cantinole, depositi			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	48,86	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.			Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati			Sup. al		Piscina interrata			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				217,56	CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO Arrotondamento unità Superficie commerciale netta mq <input type="text"/> Superficie commerciale mq 218,00		
UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																							
Superficie mq	Superficie mq	Descrizione																																																									
Superficie al 100%	125,17	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.																																																									
Superficie al 60%	125,48	Garage, sottotetti, cantinole, depositi																																																									
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																									
Superficie al 35%	48,86	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																									
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																									
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.																																																									
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati																																																									
Sup. al		Piscina interrata																																																									
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				217,56																																																							
STAMPA SUPERFICIE	STAMPA SUPERFICIE																																																										

75



Usa



STIMA IMMOBILE ID 122 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 122° di 122/122 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento 122 1</p> <p>Creazione Modifica 18-09-2021 18-09-2021</p> <p style="text-align: center;">Appartamento in via Galileo Galilei, 12 - Teverola - Caserta - Campania (piano 2)</p> <p>Perizia (i) Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i)</p> <p>+ settembre 2021</p> <p>Proprietà </p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>Residenziale 6 5057 4 A/2 212.482</p>
---	---

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE **CORRETTIVI** STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

<p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>Anno di costruzione o ristrutturazione (i) 2010</p> <p style="text-align: center;">STAMPA COEFFICIENTI</p>	<p>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO (i)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Piano con ascensore</td><td> </td></tr> <tr><td>Piano senza ascensore</td><td>Secondo: 0,90</td></tr> <tr><td>Orientamento</td><td>Nord-Sud 0,95</td></tr> <tr><td>Esposizione</td><td>Su due lati: 1,00</td></tr> <tr><td>Affaccio</td><td>Su strada: 1,00</td></tr> <tr><td>Taglio</td><td>> mq 100 con 2 bagni: 1,05</td></tr> <tr><td>Balconi</td><td> </td></tr> <tr><td>Distribuzione</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Luminosità</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Vetustà</td><td>11 anni VET inserito</td></tr> <tr><td>Finitura</td><td>Ordinaria: 1,00</td></tr> <tr><td>Manutenzione: immobile</td><td>Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Riscaldamento</td><td>Autonomo: 1,05</td></tr> <tr><td>Efficienza energetica</td><td> </td></tr> <tr><td>Localione</td><td> </td></tr> <tr><td>Stabile</td><td>Nella media della zona: 1,00</td></tr> <tr><td>Parcheggio</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Trasporti</td><td>Nella media della zona: 1,00</td></tr> <tr><td>Traffico</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Zona</td><td>Nella media della zona: 1,00</td></tr> <tr><td>Produttività</td><td>1</td></tr> <tr><td>Altro</td><td>C</td></tr> </table> <p style="text-align: right;">Prezzi marginali (i)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>PCA</td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>PSA</td><td>0,900</td><td>x</td><td>-23.980</td></tr> <tr><td>ORI</td><td>0,950</td><td>x</td><td>-11.990</td></tr> <tr><td>ESP</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>AFF</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TAG</td><td>1,050</td><td>x</td><td>11.990</td></tr> <tr><td>BAL</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>DIS</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>LUM</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>VET</td><td>0,940</td><td>x</td><td>-14.388</td></tr> <tr><td>FIN</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>MAN</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>RIS</td><td>1,050</td><td>x</td><td>11.990</td></tr> <tr><td>EFF</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>LOC</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>STA</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PAR</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAS</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAF</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ZON</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PROD</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ALT</td><td>=</td><td></td><td></td></tr> </table> <p style="text-align: right;">Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,886079 Coefficiente correttivo 0,886079 -27.318</p>	Piano con ascensore	 	Piano senza ascensore	Secondo: 0,90	Orientamento	Nord-Sud 0,95	Esposizione	Su due lati: 1,00	Affaccio	Su strada: 1,00	Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	Balconi	 	Distribuzione	Normale: 1,00	Luminosità	Normale: 1,00	Vetustà	11 anni VET inserito	Finitura	Ordinaria: 1,00	Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	Riscaldamento	Autonomo: 1,05	Efficienza energetica	 	Localione	 	Stabile	Nella media della zona: 1,00	Parcheggio	Normale: 1,00	Trasporti	Nella media della zona: 1,00	Traffico	Normale: 1,00	Zona	Nella media della zona: 1,00	Produttività	1	Altro	C	PCA	x		PSA	0,900	x	-23.980	ORI	0,950	x	-11.990	ESP	1,000	x	0	AFF	1,000	x	0	TAG	1,050	x	11.990	BAL		x		DIS	1,000	x	0	LUM	1,000	x	0	VET	0,940	x	-14.388	FIN	1,000	x	0	MAN	1,000	x	0	RIS	1,050	x	11.990	EFF		x		LOC		x		STA	1,000	x	0	PAR	1,000	x	0	TRAS	1,000	x	0	TRAF	1,000	x	0	ZON	1,000	x	0	PROD	1,000	x	0	ALT	=		
Piano con ascensore	 																																																																																																																																			
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90																																																																																																																																			
Orientamento	Nord-Sud 0,95																																																																																																																																			
Esposizione	Su due lati: 1,00																																																																																																																																			
Affaccio	Su strada: 1,00																																																																																																																																			
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05																																																																																																																																			
Balconi	 																																																																																																																																			
Distribuzione	Normale: 1,00																																																																																																																																			
Luminosità	Normale: 1,00																																																																																																																																			
Vetustà	11 anni VET inserito																																																																																																																																			
Finitura	Ordinaria: 1,00																																																																																																																																			
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00																																																																																																																																			
Riscaldamento	Autonomo: 1,05																																																																																																																																			
Efficienza energetica	 																																																																																																																																			
Localione	 																																																																																																																																			
Stabile	Nella media della zona: 1,00																																																																																																																																			
Parcheggio	Normale: 1,00																																																																																																																																			
Trasporti	Nella media della zona: 1,00																																																																																																																																			
Traffico	Normale: 1,00																																																																																																																																			
Zona	Nella media della zona: 1,00																																																																																																																																			
Produttività	1																																																																																																																																			
Altro	C																																																																																																																																			
PCA	x																																																																																																																																			
PSA	0,900	x	-23.980																																																																																																																																	
ORI	0,950	x	-11.990																																																																																																																																	
ESP	1,000	x	0																																																																																																																																	
AFF	1,000	x	0																																																																																																																																	
TAG	1,050	x	11.990																																																																																																																																	
BAL		x																																																																																																																																		
DIS	1,000	x	0																																																																																																																																	
LUM	1,000	x	0																																																																																																																																	
VET	0,940	x	-14.388																																																																																																																																	
FIN	1,000	x	0																																																																																																																																	
MAN	1,000	x	0																																																																																																																																	
RIS	1,050	x	11.990																																																																																																																																	
EFF		x																																																																																																																																		
LOC		x																																																																																																																																		
STA	1,000	x	0																																																																																																																																	
PAR	1,000	x	0																																																																																																																																	
TRAS	1,000	x	0																																																																																																																																	
TRAF	1,000	x	0																																																																																																																																	
ZON	1,000	x	0																																																																																																																																	
PROD	1,000	x	0																																																																																																																																	
ALT	=																																																																																																																																			

STIMA IMMOBILE ID 122 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 122° di 122/122 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento 122 1</p> <p>Creazione Modifica 18-09-2021 18-09-2021</p> <p style="text-align: center;">Appartamento in via Galileo Galilei, 12 - Teverola - Caserta - Campania (piano 2)</p> <p>Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ</p> <p><input type="text"/> settembre 2021</p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>Residenziale <input type="text" value="6"/> <input type="text" value="5057"/> <input type="text" value="4"/> <input type="text" value="A/2"/> 212.482</p>									
	<p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>									
<p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p>	<p>Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto</p> <p style="text-align: center;">STIMA PER COMPARAZIONE ⓘ</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"> <p>Valore zona per mq EUR</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="1.100,00"/></p> <p><i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i></p> </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%;"> <p>Coefficiente correttivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="0,886079"/></p> <p><i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i></p> </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%;"> <p>Valore per mq EUR</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="974,69"/></p> <p><i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i></p> </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%;"> <p>Superficie commerciale mq</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="218,00"/></p> <p><i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i></p> </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%;"> <p>Valore di comparazione EUR</p> <p style="text-align: center;">212.482</p> <p><i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i></p> </td> </tr> </table> <p>Valore zona per mq EUR <input type="text" value="1.100,00"/> <input checked="" type="radio"/></p> <p>Prezzo marginale per mq EUR <input type="text" value="-125,31"/></p> <p>Valore medio immobili comparati per mq - <input type="text"/></p>	<p>Valore zona per mq EUR</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="1.100,00"/></p> <p><i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i></p>	x	<p>Coefficiente correttivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="0,886079"/></p> <p><i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i></p>	=	<p>Valore per mq EUR</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="974,69"/></p> <p><i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i></p>	x	<p>Superficie commerciale mq</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="218,00"/></p> <p><i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i></p>	=	<p>Valore di comparazione EUR</p> <p style="text-align: center;">212.482</p> <p><i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i></p>
<p>Valore zona per mq EUR</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="1.100,00"/></p> <p><i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i></p>	x	<p>Coefficiente correttivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="0,886079"/></p> <p><i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i></p>	=	<p>Valore per mq EUR</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="974,69"/></p> <p><i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i></p>	x	<p>Superficie commerciale mq</p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="218,00"/></p> <p><i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i></p>	=	<p>Valore di comparazione EUR</p> <p style="text-align: center;">212.482</p> <p><i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i></p>		
GENERALE	<p>STAMPA STIMA COMPARAZIONE</p>									

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: TEVEROLA
Fascia/zona: Via Galilei, via Leopardi
Codice zona: B4
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	740	1050	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	1200	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.100, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 212.482,00, approssimabili a: **€ 212.000,00**

Decurtazioni alla stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso),

nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali e difformità urbanistiche, per cui è necessario procedere a tali tipi di correzioni. Non sono presenti debenze condominiali. Si rappresenta che, nell'ambito della stima effettuata, come evidenziato al quesito n.6, per l'unità immobiliare al piano terzo è stato considerato il valore d'uso della stessa, attribuendo un coefficiente di 0.60, per tener conto della natura urbanistica di sottotetto di tale porzione di immobile. Per gli altri volumi abusivi, attesa la loro limitata estensione, il valore d'uso è stato considerato pressoché coincidente con il valore stimato.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 178.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
€ 212.000,00	€ 4.000,00	€ 198.000,00	-€ 19.800,00	€ 178.200,00

PREZZO A BASE D'ASTA euro 178.000,00

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto 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.

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto in capo all'esecutato.

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.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Teverola (CE) è emerso che l'esecutato risulta residente nel predetto comune in via Galilei dal 1976 ad oggi, presso l'immobile pignorato.

In merito al regime patrimoniale del debitore, la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Stato Civile del comune di celebrazione del matrimonio (Casaluce), copia dell'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio dell'esecutato e, da tale certificato, è emerso che il sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con la sig.ra OMISSIS a Casaluce in data 29.07.2000. Successivamente, con atto del 24.11.2009, a rogito del notaio Giordana Francesca Parisi, gli sposi sceglievano il regime patrimoniale della separazione dei beni. Si rappresenta che il primo atto di provenienza consiste in un atto di donazione del 2002 da parte del genitore, per cui i beni possono ritenersi di proprietà personale dell'esecutato (art. 179 c.c.).

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°16 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-8:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°9-16:	Viste interne dell'immobile

4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento e comunicante sottotetto sovrastante (attualmente consistente in un appartamento, in difformità alla destinazione urbanistica), posti ai piani secondo e terzo, facenti parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, sito alla via Galileo Galilei n. 18 nel comune di Teverola

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un vialetto comune che collega il vano scala con via Galilei. L'accesso alle unità pignorate avviene direttamente sulla rampa di scala comune che collega il primo piano al piano secondo. In particolare, si evidenzia che, sul secondo pianerottolo di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, è stato realizzato impropriamente un portoncino di ingresso, il quale, attraverso un'altra rampa, permette di accedere all'unità pignorata del piano secondo e, attraverso altre quattro rampe, si arriva al piano terzo. Pertanto, la scala comune, che dalla quota stradale arriva fino al terzo livello, risulta chiusa all'altezza del secondo pianerottolo di collegamento tra il piano primo e secondo con l'inibizione, di fatto, dell'accesso agli altri aventi diritto.

Il **piano secondo**, a destinazione residenziale, è composto da una zona giorno articolata in cucina, ampio soggiorno, due camere da letto, disimpegno e due servizi igienici per una superficie netta interna pari a circa 125 mq e un'altezza di 2,75 m, oltre a quattro balconi aventi una superficie complessiva di circa 32 mq.

Il **piano terzo** a destinazione urbanistica non residenziale (sottotetto-deposito) consiste attualmente in un appartamento (la copertura non è stata realizzata a falde come da progetto assentito, ma risulta piana) ed è composto dalla zona notte che si articola in n.4 camere da letto, salone, n. 2 servizi igienici, cabina armadio, ripostiglio e veranda per una superficie netta interna pari a circa 130 mq e un'altezza di 2,73m (uguale per tutti gli ambienti), oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 16 mq.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente riportati al C.F. del comune di Teverola, come di seguito indicato:

- **appartamento**, sito in Teverola, alla via Galileo Galilei n. 12, piano 2, interno 3, riportato al **foglio 6, particella 5057, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20 e **sottotetto (attualmente consistente in un appartamento)**, sito al medesimo indirizzo, piano 3, riportato al **foglio 6, particella 5057, sub 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprietà per 1/1.

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 07.07.2020 presso il lotto pignorato, è stato verificato che lo stesso cespite, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, è occupato dallo stesso debitore e dal proprio nucleo familiare.

A tal proposito, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato storico di residenza del debitore, da cui si desume che il sig. OMISSIS OMISSIS risiede presso il cespite staggito (via Galilei) dal 1976 ad oggi.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena proprietà di appartamento** al piano secondo e **sottotetto** al piano terzo (attualmente consistente in un appartamento, in difformità alla destinazione urbanistica) comunicanti attraverso porzione di scala condominiale, ubicati in Teverola (CE), via Galilei, 18. L'appartamento è composto da cucina, ampio soggiorno, due camere da letto, disimpegno e due servizi igienici per una superficie pari a circa 125mq, con altezza interna di 2,75m, oltre a n.4 balconi per una superficie complessiva di circa 32 mq, il sottotetto è composto da n.4 camere da letto, salone, n. 2 servizi igienici, cabina armadio, ripostiglio e veranda per una superficie pari a circa 130 mq, con altezza interna di 2,73m, oltre a n.2 balconi per una superficie complessiva di circa 16 mq; confinano con via G. Galilei a nord, con fabbricato in aderenza p.lla 326 ad ovest, con fabbricato in aderenza p.lla 1230 ad est e fabbricato p.lla 328 a sud; l'appartamento è riportato nel C.F. di Teverola al **foglio 6, particella 5057, sub 4**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20, il sottotetto è riportato al CF del medesimo comune al **foglio 6, particella 5057, sub 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo la categoria catastale del sottotetto; vi è Concessione edilizia n. 29 del 17.07.1996 con successiva Concessione Edilizia in variante n.195 del 24.06.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi per diversa disposizione degli spazi interni, numerosi volumi abusivi (che si ritengono non sanabili né condonabili) ed una diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare al piano terzo (attualmente residenziale invece che sottotetto-deposito); non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 178.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

- All. n°1: verbale di sopralluogo;
- All. n°2: rilievo fotografico;
- All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
- All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Teverola;
- All. n°6: documentazione ipocatastale;
- All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;
- All. n°8: documentazione stato civile;
- All. n°9: riepilogo spese sostenute;
- All. n°10: richiesta liquidazione;
- All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

