



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO n. 228/2022 R.G.E.**

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rosanna Misso  
nell'Esecuzione Immobiliare 228/2022 del R.G.E.

promossa da

**#omissis#**

contro

**##omissis##**

## INCARICO

---

All'udienza del 12/12/2023, la sottoscritta Arch. Rosanna Misso, veniva nominato *esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.*, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con deposito del documento nel fascicolo telematico e accettazione da parte della cancelleria in data 14/12/2023.

## PREMESSA

---

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali dopo pochi giorni dall'incarico, effettuando preliminarmente indagini catastali e sui titoli di provenienza del bene per individuare l'esatta localizzazione sul territorio dell'immobile ed accertare la proprietà dell'esecutato. Il primo accesso è stato effettuato in data 12 gennaio 2024 durante il quale è stato possibile accedere all'immobile (verbale di accesso depositato in atti dal custode della procedura Avv. Angela Rullo). Seguiva un secondo accesso in data 16 gennaio per effettuare i rilievi metrici e fotografici ed eseguire l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gricignano d'Aversa.

Al fine di redigere la presente relazione e corredarla di tutta la documentazione necessaria a verificare la titolarità e la regolarità del bene pignorato la sottoscritta si è recata presso i seguenti uffici e organi competenti:

- **Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano d'Aversa** settore urbanistica, territorio ed edilizia privata – al fine di acquisire informazioni sulla regolarità del bene, verificare i dati emersi dalla lettura dei titoli ed i vincoli territoriali dell'area su cui esso è stato edificato e acquisire informazioni su usi civici e destinazioni, eventuali proprietà demaniali;
- **Ufficio del Catasto di Caserta (ispezioni telematiche piattaforma Sister2)** – per acquisire visure al terreno, al fabbricato, planimetrie catastali, estratti dal foglio di mappa al catasto fabbricati, visionare le mappe cartacee al catasto terreni e verificarne l'allineamento catastale;
- **Agenzia del territorio di Caserta (ispezioni telematiche piattaforma Sister2)** – Archivio Notarile di S.M. Capua Vetere per effettuare la copia degli atti di provenienza del bene pignorato;
- **Comune di Gricignano d'Aversa – Servizi Demografici e Ufficio Stato Civile** per acquisire i certificati di residenza storico e stato civile dell'esecutato e degli occupanti.

### CONTROLLO PRELIMINARE

Come specificato nel verbale di giuramento la sottoscritta ha provveduto a depositare il modulo per il controllo preliminare dei documenti con la dicitura '*documentazione completa - si atti al GE*' nel fascicolo telematico in data 14/01/2024. In particolare a seguito dello studio del fascicolo e delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto, gli Uffici Stato Civile e Servizi Demografici si è proceduto ad individuare:

- creditore procedente
- titolo esecutivo posseduto
- presenza di altri creditori intervenuti
- assenza di comproprietari
- presenza della certificazione notarile sostitutiva ed integrazione
- presenza dell'estratto catastale storico
- stato civile dell'esecutato
- residenza attraverso l'acquisizione del 'certificato di residenza storico' dell'esecutato.

### Precisazioni:

- nel “modulo controllo documenti” si precisa che nel certificato notarile depositato dal creditore procedente non è indicata la trascrizione dell’atto di acquisto del terreno Rep. 48133 del 13/05/1976. La sottoscritta ha verificato che il presente atto risulta registrato ad Aversa il 26/05/1976 al n. 1150 vol. 196 e trascritto in S.Maria Capua Vetere il 04/06/1976 ai nn. 11931 R.G. e 10301 R.P. (Atto di compravendita in ALLEGATO 11).

- nello stesso modulo si precisa che dai certificati prodotti da chi scrive si evince che l’usufruttuario omissis, nato ad Aversa il 03/09/1936 è deceduto il 25 luglio 2023 a Gricignano d’Aversa (CE) (certificato di morte in ALLEGATO 6). Dalle visure ipotecarie effettuate non si evince il consolidamento della nuda proprietà acquisita dal debitore con atto di Donazione Rep. 78070 del 20 maggio 2003 trascritto a S. M. Capua Vetere il 27/05/2003. Nelle more del presente atto alla p. 34 si evince “i coniugi omissis e omissis, riservandosi l’usufrutto vitalizio ciascuno sulla quota da lui donata, donano e trasferiscono al figlio omissis, che accetta, la nuda proprietà dell’intero fabbricato (...) foglio 6, particella 1832 sub 2, piano T, categoria C2, classe 2, mq 359, con rendita di Euro 500,60 (...) Art. 4 - La parte donante dichiara che quanto donato è attribuito a titolo di anticipata successione, in conto di legittima e, per l’eventuale eccedenza, sulla disponibile, con espressa dispensa, per tale ultima parte, da collazione” (Atto di Donazione ALLEGATO 3, nota di trascrizione ALLEGATO V2 ).

## SOPRALLUOGO

Nel giorno 12 gennaio 2024 la sottoscritta con il custode Avv. omissis si recavano sul luogo dove era presente l’occupante dell’immobile pignorato. Si consentiva l’accesso da Via Filippo Turati per le formalità di rito e su richiesta dell’occupante si rimandavano i rilievi metrici e fotografici al giorno 16 gennaio 2024. In questa giornata è stato consentito l’accesso da Via Filippo Turati alle ore 8.14 si avviavano i rilievi metrici e fotografici per terminare alle ore 10.30. Per ulteriori dettagli si rimanda al verbale di accesso depositato nel fascicolo telematico. Si precisa che nei confini nord e nord-est l’immobile risulta confinante con altre proprietà immobiliari. Durante il sopralluogo si è verificato che dagli ambienti interni l’immobile interessato non è comunicante con tali proprietà. Non è stato possibile visionare il confine esterno perché incluso in una corte comune non liberamente accessibile e condivisa altri beni estranei alla presente procedura.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL 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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell’usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell’intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l’esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## DIRITTO REALE PIGNORATO

In risposta al presente quesito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento Rep. 1109 del 07/06/2022 trascritto a S. M. Capua Vetere ai nn. 24815 RG e n. 19693 RP del 27/06/2022 è la **nuda proprietà** per la quota di 1/1 a favore di **##omissis##** contro **##omissis##** (cfr. ALLEGATO V1), dell'immobile così descritto:

sezione B - Immobili; *Unità negoziale* n.1,

*Immobilie n.1 Comune* E173 - Gricignano d'Aversa (Ce), *Catasto* FABBRICATI; *Sezione urbana - Foglio 6, Particella 1832, Subalterno 101, X-FABBRICATO; Consistenza -; Indirizzo* CORSO UMBERTO I; *N. civico* SNC, *Piano* T.

Il bene oggetto di pignoramento proviene dal bene individuato nel Catasto Fabbricati del comune di Gricignano d'Aversa al **Foglio 6, particella 1832 subalterno 2, C2**, consistenza 359 mq, via Corso Umberto I, piano T, pervenuto all'esecutato **##omissis##** con atto di Donazione Rep. 78070, trascritto a S. M. Capua Vetere il 20/05/2003 ai NN. 15024 RG e 11406 RP (ALLEGATO V2), per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE da:

**##omissis##** relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con **##omissis##** e da **##omissis##** relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con **##omissis##**.

Nella Sezione D della nota di trascrizione dell'atto di donazione si precisa: "i donanti si sono riservati l'usufrutto vitalizio sui beni innanzi donati".

### **BENE PIGNORATO**

Il bene oggetto della presente procedura è indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 27/06/2022 ai NN. 24815 RG e 19693 RP con i seguenti dati: Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano d'Aversa, **foglio 6, particella 1832, subalterno 101**, via Corso Umberto I, piano T.

Sulla base delle visure catastali effettuate da chi scrive il bene pignorato è indicato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano d'Aversa con i seguenti dati: **foglio 6, particella 1832, subalterno 101**, categoria C/1, classe 4, consistenza 180 mq con variazione del classamento del 01/03/2018 pratica CE0027928.

I dati catastali del bene sono corrispondenti ai dati riportati nell'atto di pignoramento medesimo.

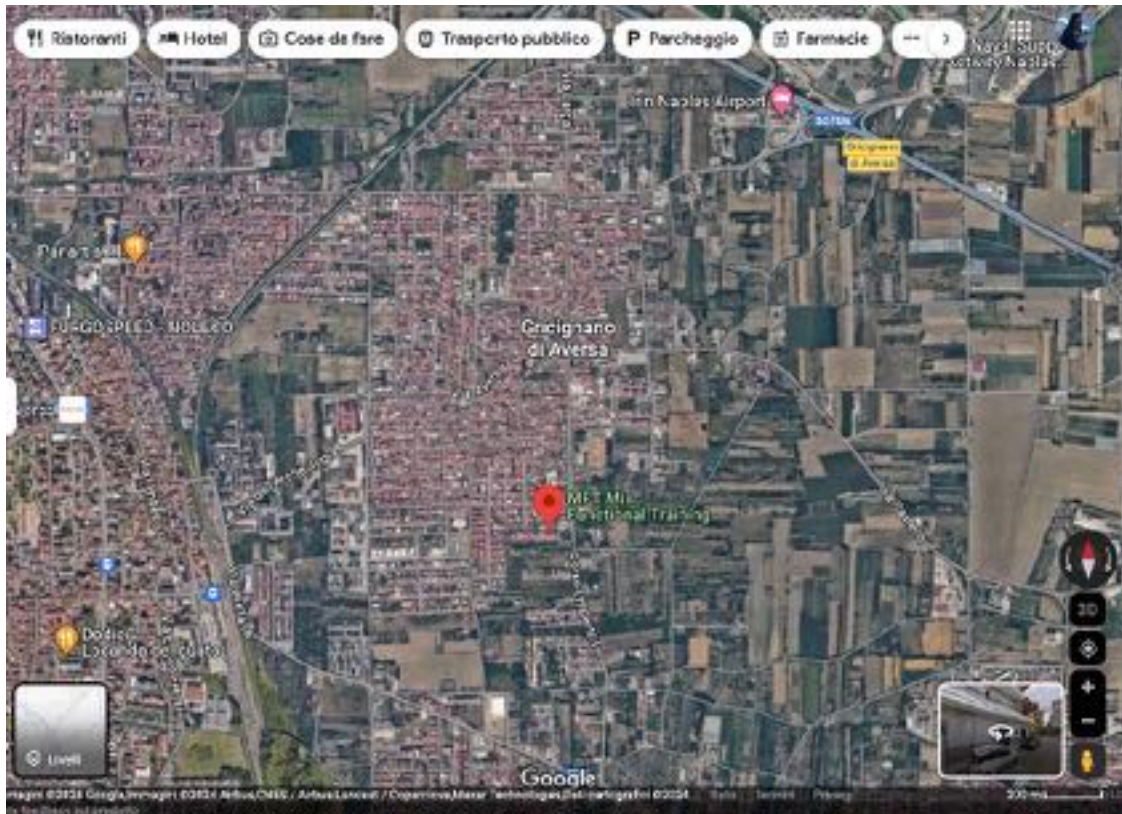
DIFFORMITA' FORMALI: non presenti.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI: si sono rilevate difformità di distribuzione dei vani rispetto alla planimetria catastale; si rinvia in risposta ai quesiti successivi per la regolarità catastale e quella urbanistica.

Al fine di individuare e localizzare esattamente l'immobile pignorato si è provveduto ad effettuare l'estratto di mappa (ALLEGATO C1) e sovrapporre la **vista satellitare** con la **mappa catastale**.

Si precisa che nell'estratto di mappa l'edificio risulta correttamente inserito.

**Inquadramento territoriale (ALLEGATO 1) .**



**Sovrapposizione mappa catastale-satellitare (ALLEGATO 2) .**



**FORMAZIONE LOTTI**  
**LOTTO UNICO**

In risposta al presente quesito si procede con la formazione di un lotto unico di vendita così descritto: nuda proprietà di un locale al piano terra ubicato a Gricignano d’Aversa (Ce) Via Filippo Turati n. 7, indicato al Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano d’Aversa al **foglio 6, particella 1832, sub 101**, è confinante su tre lati con Via Filippo Turati ad ovest, Via Alcide de Gasperi a sud, corte interna ad est altre unità immobiliari tra cui sub 102 a nord. L’immobile attrezzato a palestra è costituito da più vani con servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 180 mq ed H 3,80 ml.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gricignano d’Aversa è Comune nell’agro aversano della provincia di Caserta in Campania di circa 13.000 abitanti. Esso è collegato a Napoli e Caserta tramite l’asse ferroviario Napoli-Foggia ed è servito dalla stazione di Gricignano-Teverola; le reti stradali principali sono la Strada Statale 7bis e la Strada Provinciale 2. Il Comune di Gricignano dispone di una scuola dell’infanzia, una scuola primaria, un Istituto Comprensivo con Secondaria di Primo grado e Secondo grado. Le attività commerciali sono localizzate prevalentemente in centro storico da cui il fabbricato dista pochi minuti. L’immobile pignorato appartiene ad un piccolo fabbricato che si eleva su n. 2 piani escluso il piano terra che affaccia sulle strade di percorrimto per tre lati.

L’edificio è stato costruito negli anni Ottanta del Novecento e presenta caratteristiche non di lusso; la struttura è cemento armato con intonaco pitturato nei colori bianco e grigio; lo stato manutentivo

è buono; gli infissi esterni sono di tipo misto prevalentemente alluminio e vetro con persiane esterne a battenti di colore bianco nei piani superiori e saracinesche nel piano terra color marrone scuro. Nell'elaborato planimetrico e nell'elenco immobili nel fabbricato in questione si rilevano 8 immobili di cui n. 4 unità abitative al primo e al secondo piano, e n. 4 locali al piano terra per magazzini e depositi incluso l'oggetto del pignoramento.



UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

**Locale** al piano terra al foglio 6, part.1832, sub. 101, con una superficie di circa 180 mq, di categoria C/1 (negozi e botteghe) classe 4 .

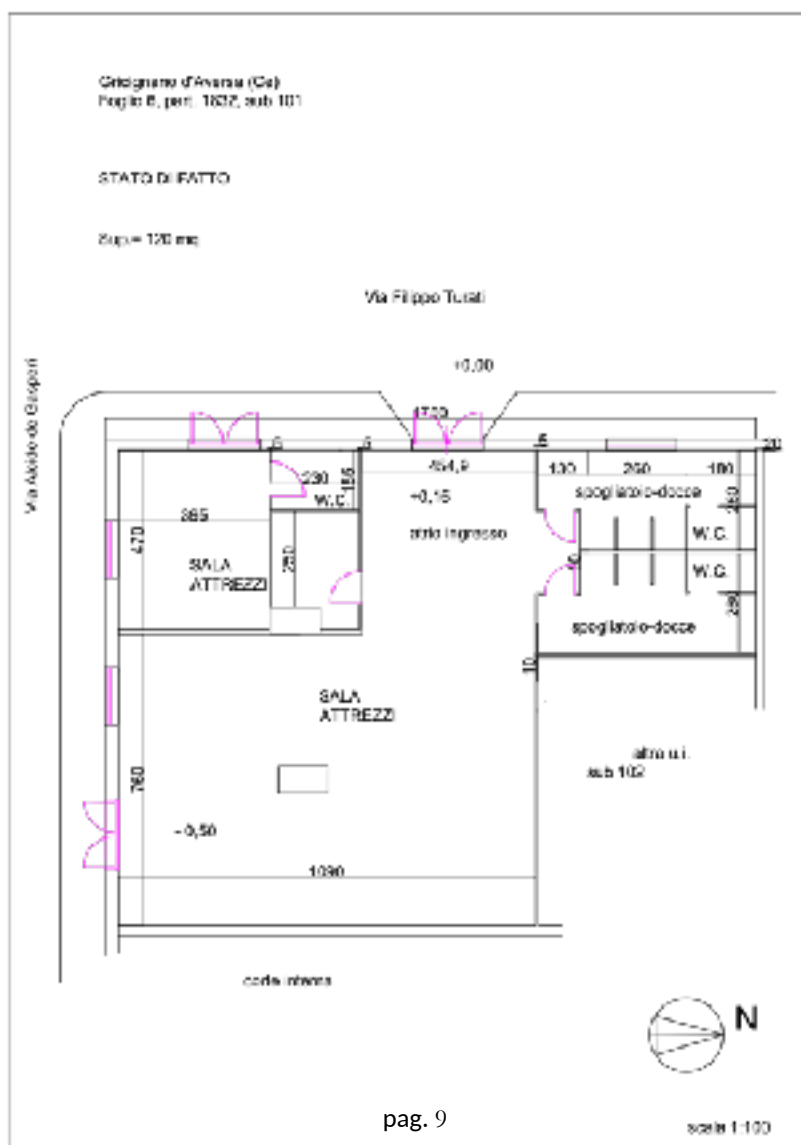
**RIEPILOGO DELLE SUPERFICI**

Unità immobiliare 1			
DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	SUP. lorda mq	SUP. commerciale
Negozi e botteghe H= 3,80 ml	100%	180,00	180,00

**PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI**

Di seguito si inserisce la planimetria dello stato dei luoghi in formato ridotto su rilievo eseguito da chi scrive ( c f r . D1).

ALLEGATO



**RILIEVO FOTOGRAFICO (cfr. ALLEGATI F).**



Fig.1. Vista da Via Turati, prospetti sud ed ovest .

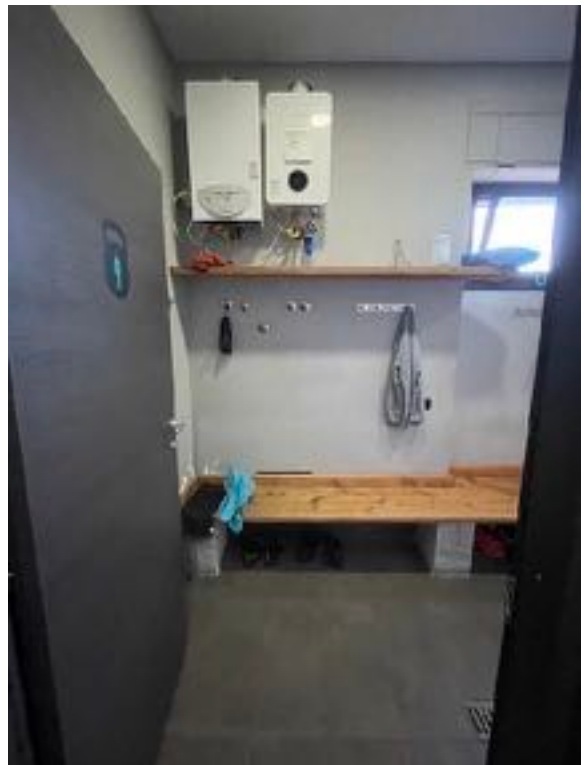


Fig. 2. Dettaglio dell'ingresso principale

**FOTO INTERNE**







## FINITURE

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono l'esito di una recente ristrutturazione per adeguare il magazzino a palestra, complessivamente sono di buona qualità. Gli infissi esterni con telaio in alluminio e vetrocamera sono dotati di maniglie antipanico. I divisori interni sono tramezzature leggere di compensato o elementi prefabbricati intonacati e verniciati di bianco. Le porte sono di mdf con finitura finto legno. Esistono tre spogliatoi dotati di docce, servizi igienici e lavabi. I pavimenti sono rivestiti di resina sintetica e di pannelli antiscivolo.

## MANUTENZIONE

Complessivamente lo stato conservativo, le condizioni igienico sanitarie e le finiture sono **buone**. Al momento dei sopralluoghi ad una prima osservazione non si sono rilevate lesioni sull'intonaco. È stato riferito di episodi di infiltrazioni dal piano superiore che sarebbero state risolte ma che comunque non sono visibili.

## IMPIANTI PRESENTI

Si precisa che l'immobile è dotato di impianti autonomi per l'elettricità, il condizionamento e l'acqua. L'allaccio comunale al gas è presente. Vi sono condizionatori del tipo split "spalla a spalla" di aria calda-fredda con macchine collocate sul prospetto sud. In tutto sono state rilevate n. 2 caldaie collocate nello spogliatoio maschile.

**Manutenzione impianti:** non essendo state fornite le certificazioni è consigliabile una verifica tecnica degli impianti.

Non è stato fornito, nemmeno mostrato, l'attestato di prestazione energetica.

Come richiesto, si indicano i costi per l'acquisizione dello stesso = 1.500,00 Euro.

### **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.

All'attualità l'immobile oggetto di pignoramento appartiene al cespite individuato in **Catasto Terreni** con i seguenti dati:

Partita 843, dal 11/10/2001, TIPO MAPPALE del 03/08/1984 pratica n.265684 in atti dal 11/10/2001 rec. arretrato (n.61882.1/1984) con i seguenti dati: **foglio 6 particella 1832**, Ente Urbano, 800 mq (cfr. ALLEGATO C10).

Dal 21/02/2017 sono intercorse le seguenti variazioni: variazione geometrica del 21/02/2017 Pratica n.CE0025306 in atti dal 21/02/2017 BIC (n.837.1/2017); allineamento cartografico-censuario, bonifica delle incoerenze (a16) variata graficamente.

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 11/10/2001 l'immobile predecessore è individuato nel Comune di Gricignano d'Aversa con i seguenti dati: **foglio 6, particella 1647**, redditi dominicale Euro 82,97 Lire 160.657, agrario Euro 33,05 Lire 63.991; particella con qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 01, superficie 2.723 mq.

#### SITUAZIONE INTESTATI

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 13/05/1976 (precedente all'impianto meccanografico):

##omissis##, nato a Samo (RC) il 11/10/1908## proprietà fino al 13/05/1976;

##omissis##, nata ad Aversa (CE) il 06/08/1938, proprietà per 1000/1000 dal 13/05/1976 al 20/05/2003.

Al **Catasto Fabbricati** il cespite oggetto di pignoramento deriva dall'immobile individuato dall'impianto del 04/01/1985 al 01/03/2017 con i seguenti dati:

dal 04/10/1985 al 01/01/1992 (classamento del 04/01/1985 in atti dal 02/11/1993 - n.22.1/1985) partita 1010, **foglio 6, particella 1832, sub 2**, rendita Lire 897, categoria C/2, classe 2, consistenza 359 mq;

dal 01/01/1992 al 01/03/2017 (variazione del quadro tariffario del 01/01/1992) partita 1010, **foglio 6, particella 1832, sub 2**, rendita Euro 500,60 Lire 969.300, categoria C/2, classe 2, consistenza 359 mq;

dal 09/11/2015 al 01/03/2017 (superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; dati relativi alla planimetria data di presentazione 04/01/1985, pro.n. 000000022), **foglio 6, particella 1832, subalterno 2**, totale 110 mq.

Il precedente immobile risulta **soppresso dal 01/03/2017, pratica n. CE0029917, frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 8130.1/2017)** costituendo i seguenti immobili: **foglio 6, particella 1832, subalterno 101** (immobile pignorato), subalterno 104, subalterno 103, subalterno 102 (estranei alla presente procedura) (cfr. ALLEGATO C2).

Dall'impianto del 30/06/1987 dal 01/03/2017 (variazione del 01/03/2017 pratica n.CE0029917 in atti dal 01/03/2017 frazionamento con cambio di destinazione (n.8130.1/2017) l'immobile pignorato è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano d'Aversa al **foglio 6, particella 1832, subalterno 101** (particelle corrispondenti al Catasto Terreni foglio 6, particella 1832) con i seguenti dati di classamento: categoria C/1, classe 4, consistenza 180 mq, rendita Euro 2.872,53, superficie 176 mq.

SITUAZIONE INTESTATI (STORICO)

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/05/2003 (atto di Donazione del 20/05/2003):  
 ##omissis## proprietà per 1000/1000 dal 13/05/1976 al 20/05/2003;

dal 20/05/2003 (atto di Donazione del 20/05/2003) al 08/05/2024 (data della visura effettuata da chi scrive):

##omissis## **nuda proprietà** per 1000/1000 in regime di bene personale;

##omissis## **usufrutto per 1/2** in regime di comunione dei beni con ##omissis##;

##omissis## **usufrutto per 1/2** in regime di comunione dei beni con ##omissis##(cfr. Visura storica-analitica sub 101 in ALLEGATO C3)

Visionato l'**estratto di mappa** corrispondente al **foglio 6, particella 1832** (cfr. ALLEGATO C1) si è verificato che il fabbricato risulta correttamente indicato in mappa.

Visionata la **planimetria catastale** corrispondente all'immobile al **foglio 6, particella 1832, subalterno 101** (cfr. ALLEGATO C9) si è verificato che l'immobile risulta dichiarato in catasto con planimetria depositata il 01/03/2017 protocollo n. CE0029917.

Relativamente al fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato sono presenti:

- un **elaborato planimetrico** con data di presentazione 04/01/1985 in cui si rappresenta l'immobile al **foglio 6, particella 1832** interamente - piano terra, primo piano, secondo piano - tra cui si identifica il **sub 2** - portico, depositi - al piano terra precedente alla variazione (cfr. ALLEGATO C7);
- un **elaborato planimetrico** con data di presentazione del 01/03/2017 protocollo n. CE0029917 in cui si rappresenta il solo immobile al piano terra al **foglio 6, particella 1832, sub 101**, con sub 102, 103, 104 estranei alla presente procedura - (cfr. ALLEGATO C6);
- un **elaborato planimetrico** con data di presentazione 11/10/2018 n. CE0125340 in cui si rappresenta il piano terra al **foglio 6, particella 1832, sub 101** - sub 102, 7, 8 dalla soppressione dei sub 103, 104 estranei alla presente procedura - il primo piano ed il secondo piano, estranei alla presente procedura (cfr. ALLEGATO C5);
- un **elaborato planimetrico** con data di presentazione 25/07/2023 n. CE0086026 in cui si rappresenta il piano terra al **foglio 6, particella 1832, sub 101** - sub 102, 9, 8 dalla soppressione del sub 7 estranei alla presente procedura - il primo piano ed il secondo piano estranei alla presente procedura.



**DATI CATASTALI ATTUALI –**

<b>CATASTO FABBRICATI - Comune di Gricignano d’Aversa</b>									
<b>Unità immobiliare dal 01/03/2017</b>									
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Superficie CATASTALE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
-	<b>6</b>	<b>1832</b>	<b>101</b>	<b>C/1</b>	4	180 mq	<b>Totale: 176 mq</b>	<b>Euro 2.872,53</b>	Variazione del 01/03/2017 - pratica CE0029917 - frazionamento con cambio di destinazione d’uso

INDIRIZZO: Corso Umberto I, piano T

**Si precisa l’esatta rispondenza formale dei dati** indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, **con le risultanze catastali.**

**Si precisa che l’immobile pignorato ha origine per variazione del primo marzo 2017 pratica n. CE0029917 in atti da 01/03/2017, frazionamento con cambio di destinazione d’uso (n. 8130.1.2017) dell’immobile indicato nel catasto fabbricati del Comune di Gricignano d’Aversa al foglio 6, p.lla 1832 sub 2, categoria C1, oggetto del trasferimento nel più recente titolo di provenienza - donazione Rep. 78070 del 20 maggio 2003.**

**CONFORMITA’ STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE**

**Foglio 6, part. 1832 Sub 101**

La più recente **planimetria catastale** presente in atti riporta la dichiarazione protocollo n.CE0029917 del 01/03/2017. Effettuato il confronto con lo stato di fatto si è verificato che esistono le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d’uso degli ambienti interni;
- diversa distribuzione di vani e servizi.

Si osserva che il negozio-magazzino è adibito a palestra con sala attrezzi e servizi, assimilabile ad una categoria C4, tuttavia poiché il locale è locato a terzi a fini di lucro, rientrerebbe nella categoria catastale speciale D/6.

Si rimanda al quesito sulla regolarità edilizia per ulteriori considerazioni in merito.

Al fine della regolarità catastale si suggeriscono i necessari adempimenti:

- docfa con planimetria catastale aggiornata allo stato regolare dell’immobile.

**Costi stimati per la regolarizzazione catastale:** Euro 1.500,00.

**Elaborato planimetrico e planimetria catastale** inserita in formato ridotto oltre che rispettivamente in ALLEGATI C4 e C9

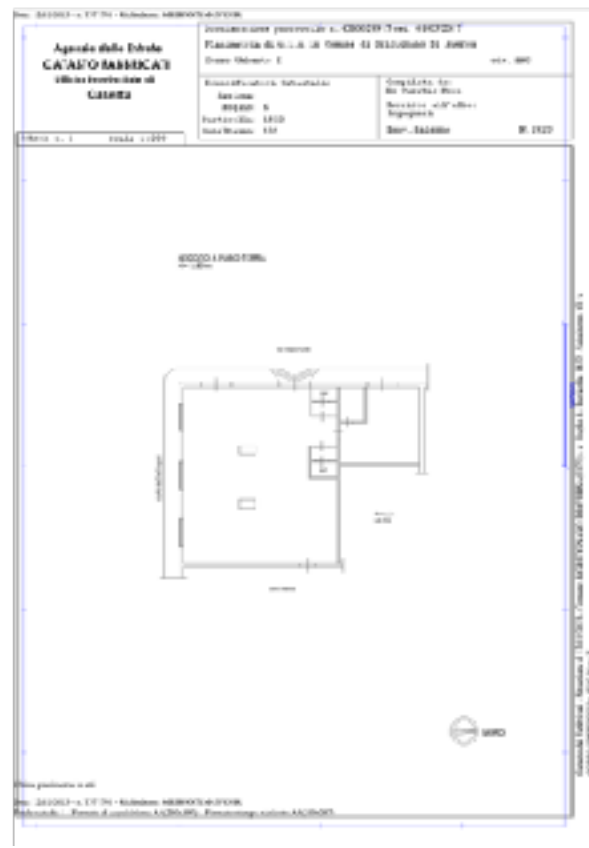
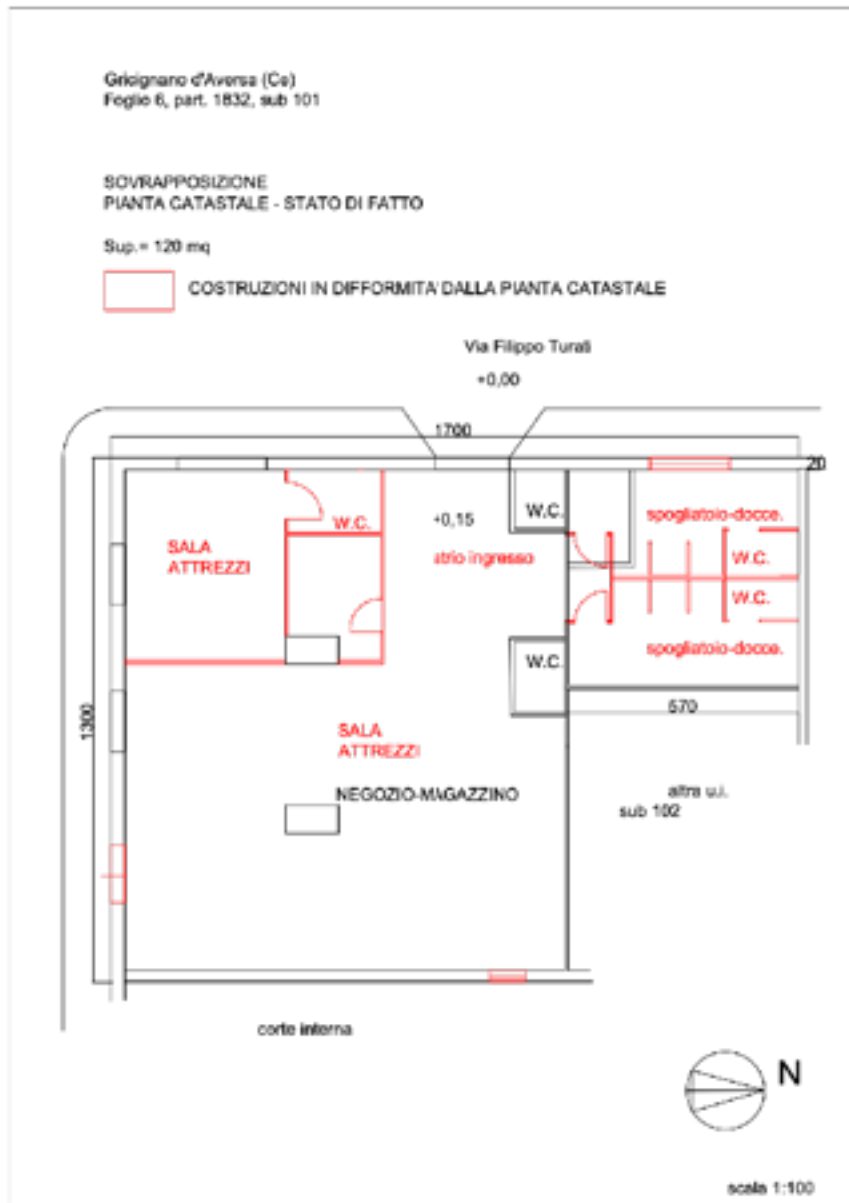


GRAFICO DI CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI IN FORMATO RIDOTTO OLTRE CHE IN ALLEGATO D3 (PIANO TERRA)



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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_ , piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_** , **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_) , **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

## SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

### LOTTO UNICO

**Nuda proprietà** di locale ubicato a Gricignano d'Aversa (Ce) Via Filippo Turati n.7; composto da più vani con servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 180 mq ed H 3,80 ml, confina con Via Filippo Turati ad ovest, Via Alcide de Gasperi a sud, corte interna e particella sub 102; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano d'Aversa al foglio 6**, particella 1832, sub 101; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione in sanatoria n. 448 del 19/01/1995, cui NON è conforme lo stato dei luoghi in ordine a superficie, destinazione d'uso e distribuzione interna. L'immobile è potenzialmente regolarizzabile.

PREZZO BASE euro 40.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Con **Atto di Donazione** Rep. 78070, del 20/05/2003 notaio Luigi Ronza codice fiscale RNZLGU43S01E932R di Marcianise (CE) trascritto a Caserta ai nn. RG 15024, RP 11406 presentazione n. 64 del 27/05/2003, l'immobile oggetto di pignoramento, appartenente ad una maggiore consistenza di immobile indicato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano d'Aversa (CE) al **folio 6, particella 1832, subalterno 2**, è pervenuto al debitore **##omissis##** per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale da **##omissis##** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con **##omissis##** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con **##omissis##**. Nella nota di trascrizione viene specificato che “i donanti si sono riservati l'usufrutto vitalizio sui beni innanzi donati”. Nel titolo si precisa - art. 4, p. 36 - : “La parte donante dichiara che quanto donato è attribuito a titolo di anticipata successione, in conto di legittima e, per l'eventuale eccedenza, sulla disponibile, con espressa dispensa, per tale ultima parte, da collazione”. Nelle more dell'atto l'immobile oggetto del trasferimento è così descritto - art-1, p. 34 - : “un locale al piano terra di circa trecentocinquantanove metri quadrati (mq. 359), ad uso deposito; (...)” con circostante spazio pertinenziale, confinante a nord con proprietà Pecovela, ad est con via Buonanno, a sud con via De Gasperi e ad ovest con via Turati, riportato nel Catasto Fabbricati: **folio 6, particella 1832 sub 2**,

**piano T, categoria C2, classe 2, mq 359**, con rendita di Euro 500,60” (titolo in ALLEGATO 10, Nota di trascrizione in ALLEGATO V2) .

**Precisazione 1:** all’atto della donazione il bene era gravato dai seguenti vincoli - art. 2, p.35-: “ i beni sono gravati da trascrizione n. 27397/21500 del 16/12/1997, iscrizioni n. 7121/739 del 31/03/1995, n. 9095/965 del 26/04/1995 e n. 17321/1706 del 01/08/1996, il cui debito i donanti impugnano al donatario di pagare totalmente, così come riconoscono che il donatario stesso ha finora pagato tutti i debiti finora da loro accumulati” .

**Precisazione 2:** in risposta al presente quesito si precisa che il donatario **##omissis##** è deceduto in data 25/07/2023 e nelle misure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta non si evince il consolidamento dell’usufrutto (certificato di morte in ALLEGATO 6).

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento appartiene ad un fabbricato costruito con **concessione edilizia in sanatoria n. 448 del 19 gennaio 1995** su suolo - p. 35 - “pervenuto con atto per notar Musto da Casal di Principe in data 13 maggio 1976, repertorio n. 48133/7199, registrato ad Aversa il 26 maggio 1976 al n. 1150 vol. 196”. L’ **atto di compravendita di terreno del 13 maggio 1976**, per notaio Francesco Musto di Casal di Principe iscritto al Collegio notarile di Santa Maria Capua Vetere, risulta registrato ad Aversa il 26 maggio 1976 al n. 1150 vol. 196 Rep. n. 48133, Racc. n. 7199 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 04/06/1976 ai nn. R.G. 11931, R.P. 10301. Nel presente titolo si evince che **##omissis##** vende a **##omissis##** fondo rustico sito in Gricignano d’Aversa alla località “Campodonico” riportato nel Catasto Terreni del Comune di Gricignano d’Aversa “della estensione di are ventisette e centiare ventisei (are 27,26)” facente parte del fondo rustico riportato nel **Catasto terreni alla partita 843/999, foglio 6, p.lle 502 e 1379** ridotto oggi a minore estensione” (Titolo di compravendita di terreno del 13/05/1976 in ALLEGATO 11, p. 36) acquistato con atto rogato dal notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno in data 27/02/1969, registrato a Sarno il 10/03/1969 al n. 163.

**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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente l’esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data) che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva in relazione alle quali – **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** – l’esperto procederà ad una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto – all’accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**

- i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 TU (nella originaria formulazione) in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
- ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano** che saranno considerati regolari 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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto –all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)
- 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

#### VINCOLI URBANISTICI

Sulla base del **certificato di destinazione urbanistica n. 10/2024 del 19/01/2024** rilasciato dal Comune di Gricignano d'Aversa, la zona su cui insiste il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è sottoposto ai seguenti vincoli:

PRG approvato con Decreto della Regione Campania n. 6940 del 28/07/83 e D.P.A.P. del 25/10/96 di approvazione della Variante Generale al PRG in vigore

PUC adottato con Delibera di G.M. n.43 del 14/07/2021 e adeguato per recepimento delle osservazioni con Delibera di G.M. n. 83 del 02/09/2022.

Il lotto di terreno ricade in zona B1 - Residenziale attuale e Zona B2 di cui al PRG - Residenziale ad alta densità edilizia di cui al PUC - in cui son consentite residenze, residenze turistiche, alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi, uffici e studi professionali,

In riferimento all'immobile al sub 101, foglio 6, particella 1832 è stata presentata CILA per diversa distribuzione interna .

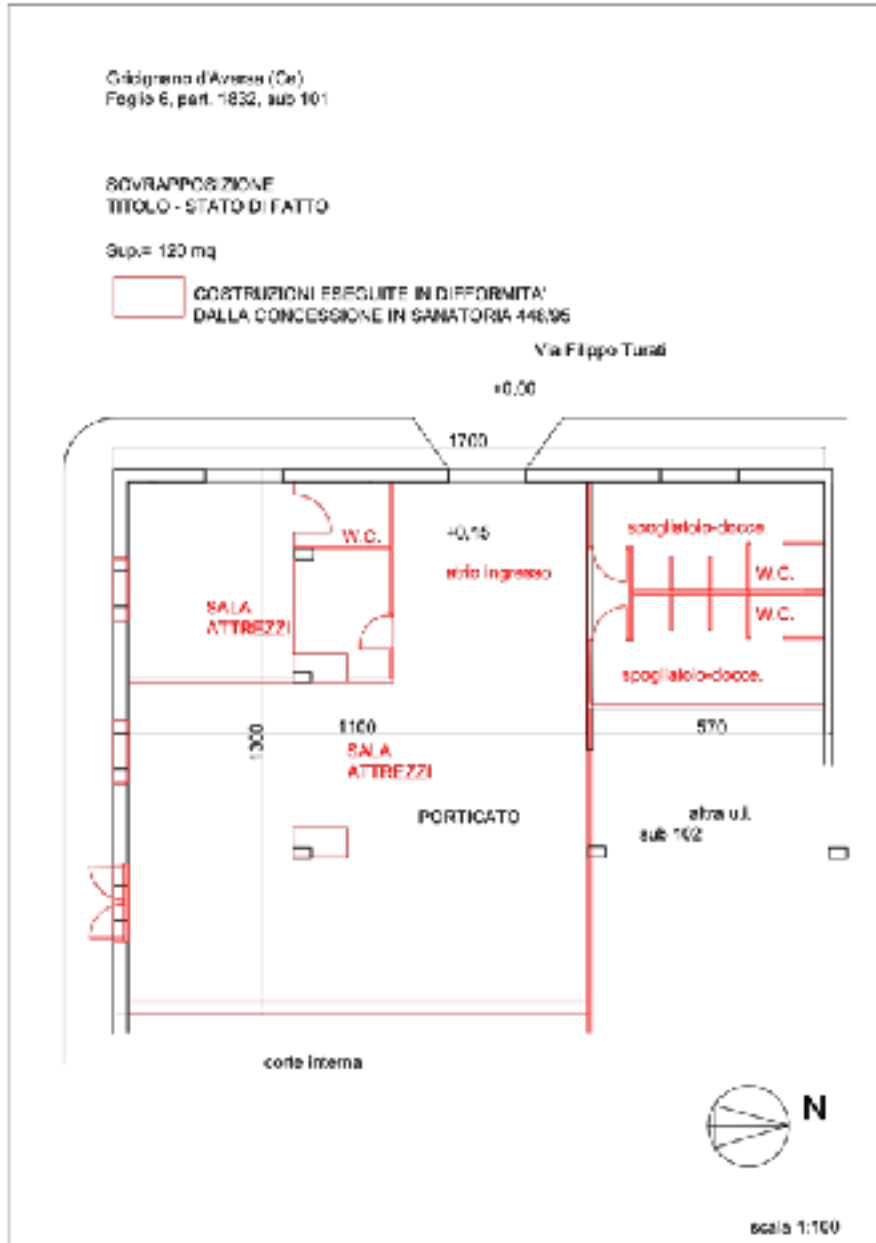
Attestato di **Destinazione Urbanistica** in ALLEGATO U1

#### RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

<b>Unità immobiliare 1</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP. lorda mq</b>	<b>SUP. commerciale</b>
<b>Negozi e botteghe</b> H= 3,80 ml	100%	180,00	180,00



**Planimetria di confronto tra titolo edilizio e stato dei luoghi.**



Nei fascicoli consultati si evince che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria *ex lege* 47/85 n. 448 del 19 gennaio 1995 di cui sono stati visionati il titolo (ALLEGATO U2) e la planimetria (ALLEGATO U2.1 e U2.2). Nella planimetria l'intero pianoterra - identificata con sub 2 - è adibito ad **androne e porticato**.

In data 11/05/11 prot. 564/11 P.M., il Comando di Polizia Municipale del Comune di Gricignano d'Aversa ha provveduto alla sospensione di lavori in corso sul citato fabbricato. In data 17/05/11

veniva effettuata dal proprietario richiesta di **Permesso a Costruire in Sanatoria (ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01) prot. 3335.**

In data 16/02/2012 prot. 1013 l'Ufficio tecnico emetteva il provvedimento di avvio del procedimento di diniego della richiesta di **Permesso di Costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01) effettuata dal proprietario in data 17/05/11 prot. 3335**, inerente l'accertamento di conformità per le opere oggetto di violazione urbanistica. Successivamente l'Ufficio tecnico del Comune di Gricignano d'Aversa rilasciava il Permesso a Costruire in Sanatoria n. 4 del 5/05/2013 subordinando la conversione d'uso del piano terra con la condizione di demolire volumi costruiti in eccesso sull'area di terreno su cui sorge in fabbricato in difformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 448 del 19 gennaio 1995, di proprietà dell'esecutato ed estranei alla presente procedura.

Nei fascicoli consultati sono stati visionati i seguenti provvedimenti:

- Prot. 3335 del 17/05/2011 - accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 su fabbricato per civile abitazione, da eseguire mediante anche demolizione di volumi in eccedenza. La sanatoria richiesta è relativa a: a) un manufatto realizzato sul terrazzo posto al primo piano dell'immobile; b) ad una copertura in legno lamellare dello stesso ingombro posta al piano secondo; c) al parziale cambio di destinazione d'uso (da androne ad autorimessa) dei locali al piano terra.
- Prot. 2211 del 4/07/2011 - lavori di manutenzione per il ripristino degli intonaci esterni, della sostituzione del manto di copertura, delle grondaie e delle pluviali e conseguente tinteggiatura della facciata ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01.
- **Permesso di Costruire del 17/05/2011** per “parziale cambio di destinazione d'uso” del piano terra da “androne” ad “autorimessa” ed altri interventi di demolizione di superfici e volumi eccedenti estranee alla presente procedura.
- **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 04 del 5/05/2013** con la prescrizione: “l'efficacia del presente provvedimento è subordinata alla previa demolizione dei volumi eccedenti precisamente riportati sui grafici allegati come volume “B” (tettoia) e volume “C” (deposito), che resta unica attività idonea a legittimare i successivi interventi di completamento” (ALLEGATO U3).
- **Diffida ad eseguire i lavori di cui al PDC n. 4 del 5/4/2013 senza preventiva demolizione delle opere abusive** prot. 7505 del 8/11/2013, notificata al proprietario l'11/11/2013 . (ALLEGATO U4)
- **Ordinanza n. 13 del 30 dicembre 2014** di seguito di sopralluogo effettuato dall'organo competente in data 12/12/2014: **INGIUNZIONE** per la demolizione di opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità ovvero con variazioni essenziali con la seguente precisazione al punto c : “sono state eseguite opere edilizie che hanno comportato una variazione di destinazione d'uso dei locali al piano terra, da autorimessa e deposito a locali ad uso pubblico (chiesa), difformemente da quanto previsto nel P.d.C. n. 4 del 05/04/2013” l'organo competente ingiunge il proprietario, tra le altre cose: la demolizione delle opere che hanno comportato la variazione di destinazione d'uso dei locali al piano terra (da autorimessa e deposito a locali ad uso pubblico - chiesa), ripristinando l'originale destinazione d'uso od, in via subordinata, realizzando quella prevista dal P.d.C n. 4 del 05/04/2013 qualora divenga efficace” (ALLEGATO U5)
- **Ordinanza di Demolizione n. 7 del 06/06/2016** emessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano d'Aversa **per aver realizzato opere edili difformi al P.d.C n. 4/2013** notificata al Genio Civile di Caserta

- **Provvedimento di sospensione lavori in assenza di autorizzazione sismica** - violazione L.R. 9/83 e DPR 380/01 - a carico di **##omissis## Prat. 14361 Rep. n.3287 del 20/06/2016** notificata alla Procura della Repubblica di S. M. C. Vetere (Ce), al Responsabile U.T.C. del Comune di Gricignano d’Aversa (Ce) dalla Giunta Regionale Campania Genio Civile di Caserta riscontrata dal Comune di Gricignano d’Aversa, Area Tecnica, il 5/07/2016 (ALLEGATO U6). Nelle more si precisa che “i lavori segnalati con la suddetta Ordinanza di Demolizione n. 7 del 06/06/2016 sono stati eseguiti in violazione delle leggi vigenti in materia, per mancanza dell’Autorizzazione Sismica (o deposito presso il Genio Civile di Caserta). Il provvedimento in questione **ORDINA:**
  - o Sospensione dei lavori;
  - o Di effettuare la denuncia dei lavori finalizzata al rilascio del propedeutico provvedimento sismico a sanatoria presso il Comune o il Genio Civile di Caserta;
  - o Di assegnare per l’adempimento quarantacinque giorni decorrenti dalla data di notifica del presente provvedimento.
- **Provvedimento di annullamento dell’Ordinanza n. 7 del 6/6/2016** n. 1514/2016 Reg. Prov. n.00700/2014, pubblicato il 23/09/2016, Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, notificato a Comune di Gricignano d’Aversa, prot. 0009881 in Arrivo del 04/10/2016. Il provvedimento “accoglie l’istanza di misure cautelari provvisorie, sospendendo l’efficacia dell’ordinanza comunale n. 7 del 6/6.2016 fino al deposito della pronuncia che la Sezione adotterà sulla domanda cautelare ordinaria all’esito della Camera di Consiglio del 19 ottobre 2016, che all’uopo si fissa” (ALLEGATO U7).
- **C.I.L.A. prot. 0009681 del 07/09/2018** - relativamente al solo piano terra - per diversa distribuzione interna. L’immobile pignorato è identificato in tale planimetria con la destinazione d’uso “negozio”.

Per l’unità immobiliare identificata catastalmente al **foglio 6, particella 1832, subalterno 2**, classe C2, è stata presentata al Comune di Gricignano d’Aversa **Dichiarazione di agibilità** protocollo del 12/12/2014 (ALLEGATO U9).

**Nei documenti consultati, la regolarizzazione dell’immobile con destinazione asseverata “portico” era condizionata alla regolarizzazione del fabbricato e di porzioni di esso. A fronte della documentazione consultata e delle verifiche effettuate, la scrivente non ha la possibilità di verificare se ci sia stato l’adempimento delle condizioni richieste dagli organi competenti in quanto i volumi oggetto di abbattimento e regolarizzazione sono estranei alla presente procedura e non sono stati visionati.**

**L’immobile pignorato non è conforme e le condizioni di regolarizzazione non sono verificabili allo stato attuale.**

**L’immobile pignorato, previo parere tecnico degli organi competenti, è potenzialmente regolarizzabile ma non è facoltà del potenziale acquirente provvedere alla regolarizzazione delle condizioni richieste che porterebbero alla effettiva regolarizzazione dell’immobile previo abbattimento dei volumi in eccesso realizzati su porzione di fabbricato estranei alla presente procedura.**

In via del tutto precauzionale al fine della presente stima si consideri l’abbattimento del valore dell’immobile del 25%.

**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.).

Il bene pignorato è **OCCUPATO** da terzi con contratto di affitto regolarmente registrato. In risposta al presente quesito si precisa che su richiesta del custode della procedura è stato stimato il canone di locazione con relazione inviata in data 25/01/2024 di cui si riepiloga il contenuto di seguito.

RELAZIONE

Coma da richiesta pervenuta il giorno 24 gennaio 2024, la sottoscritta Rosanna Misso, nominata Esperto Stimatore nell'ambito della procedura 288/2022, G. E. Paola Caserta, fornisce al Custode della procedura risposta al quesito 7.

Allo stato del sopralluogo svoltosi in data 12 gennaio 2024 si è accertato che l'immobile di proprietà del Sig. *##omissis##* risulta occupato da terzi CON CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO il 04/10/2019 al n. 9126, CODICE IDENTIFICATIVO TEG19T009126000GG con durata dal 16/09/2019 al 15/09/2025 importo del canone 600,00 Euro .

Dati del terzo occupante (come da verbale di accesso sottoscritto in data 12/01/2024): *##omissis##*;

2) non risultano registrati altri/eventuali contratti di locazione presso l'ufficio del registro.

3) Si determina di seguito il VALORE LOCATIVO DEL BENE.

*Immobile pignorato:*

*-foglio 6, particella 1832, sub 101, piano terra, 180 mq, cat. C1 (Negozi e botteghe)*

L'immobile pignorato è localizzato al piano terra ed è costituito da due locali e accessori ad uso palestra di circa 180 mq.

VALORE LOCATIVO DEL BENE sulla base delle osservazioni dirette e la comparazione sul mercato.

Considerando lo stato del locale, la superficie occupata ed utilizzabile, la non disponibilità di spazio esterno, la localizzazione e l'accessibilità, VERIFICATI i valori delle locazioni di locali appartenenti al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

consultati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;  
verificati tali valori sul territorio si riferisce di seguito il valore locativo del bene:

*valore di locazione di mercato: 3,5 Euro X 180 mq (sup. commerciale) = 630,00 Euro/mq*

**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).

**VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

*SEZIONE A –*

NESSUNO

*SEZIONE B –*

**1) ISCRIZIONI IPOTECARIE**

NESSUNO

## 2) PIGNORAMENTI

- **Trascrizione del 27/06/2022**, RG 24815, RP. 19693, Rep. 1109 del 07/06/2022. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord - atto esecutivo e cautelare, verbale di pignoramento immobili in Gricignano d'Aversa (CE) al **foglio 6, particella 1832, subalterno 101, a favore di ##omissis##** per il diritto di Nuda proprietà per la quota 1/1 **contro ##omissis##** per il diritto di **Nuda proprietà** per la quota 1/1 (ALLEGATO V1).

Vedasi: ALLEGATO V5, Visura ipotecaria sull'immobile in Gricignano d'Aversa (CE) al foglio 6, particella 1832, subalterno 2; ALLEGATO V6, Visura ipotecaria sull'immobile in Gricignano d'Aversa (CE) al foglio 6, particella 1832, subalterno 101; ALLEGATO V7, Elenco formalità ##omissis##; ALLEGATO V8, Elenco formalità ##omissis##; ALLEGATO V9, Elenco formalità ##omissis##

- 3) **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE** – si consideri una detrazione per difformità pari al 25% del valore di stima. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) **DIFFORMITÀ CATASTALI** – si consideri una detrazione per difformità pari ad Euro 1.500. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

### **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.

NON PRESENTE

### **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 **oggetto 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 **oggetto 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.

NESSUN PESO, VINCOLO, ONERE RILEVATO

### **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.

## NON PRESENTE

### **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.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando **il criterio di stima sintetica comparativa**.

**Stima sintetica comparativa.** Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate:

- a) *Osservatorio del mercato immobiliare; Borsino immobiliare.it;*
- b) *operatori locali; immobiliare.it;*
- c) *Astegiudiziarie.it.* Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso i Tribunali della provincia di Caserta.

*Agenzia del territorio - Osservatorio mercato immobiliare (cfr. ALLEGATO 12):*

Anno 2023, semestre 1 – Comune di Gricignano d'Aversa, zona centrale codice B5, tipologia prevalente “abitazioni civili”; stato conservativo normale **min. 830,00 Euro/mq, max 1.200,00 Euro/mq.**

Per negozi e botteghe non viene fornito apprezzamento.

Sui portali di operatori locali e vendite private di beni simili a quello oggetto di pignoramento - negozio e bottega - si riscontrano valori immobiliari di proposte di vendita tra **450,00 Euro/mq e 860,00 Euro/mq.**

*Astegiudiziarie.it* - Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano leggermente dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari, dimostrando su beni analoghi aggiudicazioni di immobili simili ad un prezzo ridotto del 10-15% rispetto al prezzo base iniziale.

Relativamente ai criteri utilizzati per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

-superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm.50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm.25; da computarsi al netto di vani aventi



altezza utile inferiore a cm 150 -superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%;

-superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione;

-superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti -superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente.

### CORREZIONE VALORE IMMOBILIARE

Il valore di mercato definito viene calibrato utilizzando dei coefficienti correttivi o di merito nell'intervallo 1,00 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica,...);
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, panoramicità, piano, accessibilità, funzionalità,...);
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture,...)
- d) stato di conservazione e manutenzione;
- e) caratteristiche tipologiche (conformazione ambienti, fabbricato,...);
- f) caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona disponibilità di servizi e parcheggio,...);

Gli indicatori a) ed f) sono contemplati nelle valutazioni dell'OMI. Sul bene in questione si presuppone la localizzazione migliore per cui non si applicheranno coefficienti di deprezzamento. Di seguito si elencano di seguito tutte le caratteristiche considerate.

#### **b) Caratteristiche di localizzazione**

Localizzazione	coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggiore	0,90

Nel caso specifico il coefficiente da prendere in considerazione è 1

#### Coefficiente di orientamento

Orientamento vani	coefficienti
Sud	1
Sud-est	1
Sud-ovest	1

Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-est	0,93
Nord-ovest	0,93
Nord	0,90

Aperture sulle pareti sud, sud-ovest. Il coefficiente è 1

Coefficiente di quota

Piano	coefficiente
Terraneo rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo	0,98

Il coefficiente da considerare è 0,90

**c) Caratteristiche tecniche e funzionali**

Tecnica costruttiva

Anni	coefficiente
Moderno – c.a. e finiture presenti	1
Muratura e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,70

Il coefficiente da considerare è 1

Coefficiente di funzionalità

Suddivisione ambienti	coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

Il coefficiente da considerare è 1

Coefficiente di destinazione

Destinazione	coefficiente
Adeguate	1
inadeguata	0,70

Il coefficiente da considerare è 1.

Impianti

Dotazione	coefficiente
Adeguate	1
inadeguata	0,90

Il coefficiente da considerare è 1.

**d) Stato di conservazione e manutenzione**

Manutenzione

Anni	coefficiente
Buono	1
Discreto	0.95
Sufficiente	0.90
Mediocre	0.85
Pessimo	0,70

Il coefficiente da considerare è 1

Vetustà

Anni	coefficiente
1-10	0.98
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Considerando l'epoca del fabbricato e la recente ristrutturazione il coefficiente da considerare è 0,90

**e) Caratteristiche tipologiche**

Coefficiente di forma dei vani

Forma dei vani	coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,70

Il coefficiente da considerare è 1

**Calcolo dei coefficienti di deprezzamento:**

- b) 1
- c) 1
- d) 0,90
- e) 1

Coefficiente correttivo attribuito: **0,98**

**RIEPILOGO DELLE SUPERFICI**

<b>Unità immobiliare 1</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP. lorda mq</b>	<b>SUP. commerciale mq</b>
<b>Negozi e botteghe</b> H= 3,80 ml	100%	180,00	180,00

In via precauzionale, considerato lo stato dell'immobile, si applica il valore minimo verificato nel mercato di Euro 450,00 e applicando il coefficiente correttivo di 0,98 il valore unitario di stima è 441,00.

Valore di stima: 180,00 Euro/mq X 441,00 mq = 79.380,00 €

**Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1.500,00	€
Assenza garanzia per vizi	5	%
Deprezzamento vendita giudiziaria	10	%

Applicando le decurtazioni stimate per regolarizzazione urbanistica ne scaturisce il **valore finale di stima** dell'immobile:

$$79.380,00 \text{ €} \times 25\% = 19.845,00 \text{ €}$$

$$79.380,00 \text{ €} - 19.845,00 \text{ €} = 59.535,00 \text{ €}$$

$$59.535,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 58.035,00 \text{ €}$$

**Valore finale di stima dell'immobile:** 58.035,00 €

Sulla base delle tabelle con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, vigenti dal 1/01/2024 (pubblicato in G.U. n.302 del 29 dicembre 2023), per il valore di usufrutto e quello della nuda proprietà, per il primo si applica un coefficiente del 20%, ne scaturisce il secondo con un coefficiente del 80%.

Valore dell'usufrutto (età del beneficiario): coeff. 20% del valore finale dell'immobile

$$\text{Val. \% us.} = 20\%$$

$$\text{Val. \% n.prop.} = 80\%$$

$$\text{Valore di Usufrutto: } 58.035,00 \text{ €} \times 0,2 = 8.185,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Nuda proprietà: } 58.035,00 \text{ €} \times 0,8 = 46.428,00 \text{ €}$$

Applicando le decurtazioni per assenza garanzia per vizi ed il deprezzamento per vendita giudiziaria si calcola il **prezzo finale d'asta**.

$$\text{Decurtazione su valore di nuda proprietà} = 46.428,00 \text{ €} \times 15\% = 6.964,20 \text{ €}$$

$$\text{Calcolo del prezzo base d'asta} = 46.428,00 \text{ €} - 6.964,20 \text{ €} = 39.463,80 \text{ €} \text{ (approssimato) } 40.000,00 \text{ €}$$

**Prezzo base d'asta:** 40.000,00 €

**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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

NON PRESENTE

**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**.

Certificato di residenza storico del debitore in ALLEGATO 4 rilasciato dal comune di Gricignano d'Aversa (Ce) in data 2 gennaio 2024:

##omissis## è residente nel Comune di Gricignano d'Aversa, Via Filippo Turati, n. 7 dal 26/01/1993 a tutt'oggi.

Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Gricignano d'Aversa (Ce) il 03/01/2024 in ALLEGATO 5:

##omissis##, residente Gricignano d'Aversa (Ce) è CONIUGATO con ##omissis##, residente in Carinaro (CE)## .

Con atto sottoscritto in data 24/03/2006 a rogito notaio F.P. pelosi del distretto notarile di S. Maria C. V. Gli sposi ##omissis## e ##omissis## hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord pubblicato in data 04/07/2023 RG n. 1935/2020 è stata pronunciata la separazione fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nei tempi e nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

Caserta, giugno 2024

L'esperto stimatore  
Arch. Rosanna Misso

### **ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO 1 – Inquadramento territoriale

ALLEGATO 2 – Sovrapposizione mappa catastale-satellitare

ALLEGATO 3 – Atto di Donazione 2003

ALLEGATO 4 – Certificato di Residenza Storico esecutato

ALLEGATO 5 – Certificato di matrimonio esecutato

ALLEGATO 6 – Certificato di morte usufruttuario

ALLEGATO 7 – Certificato matrimonio usufruttuari

ALLEGATO 8 - Certificato di residenza storico affittuario immobile pignorato

ALLEGATO 9 - Attestato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 10 - Atto di Donazione

ALLEGATO 11 - Atto di compravendita terreno

ALLEGATO 12 - Quotazioni immobiliari (Agenzia del Territorio)

### **ALLEGATI C – VISURE CATASTALI**

C1 – Estratto di Mappa

C2 – Visura Catasto Fabbricati sub 2

C3 – Visura Catasto Fabbricati sub 101

C4 – Elaborato planimetrico 2023

C5 – Elaborato planimetrico 2018

C6 – Elaborato planimetrico 2017

C7 – Elaborato planimetrico 1985

C8 – Elenco immobili foglio 6, particella 1832

C9 – Planimetria catastale foglio 6, particella 1832, sub 101

C10 – Visura catasto terreni storica foglio 6, particella 1832

### **ALLEGATI D –Disegni**

D1 – Rilievo dello stato di fatto foglio 6, particella 1832, sub 101

D2– Grafico di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

D3 – Grafico di confronto tra lo stato di fatto ed il titolo autorizzativo

ALLEGATI U – URBANISTICA

- U1 – Attestato di destinazione urbanistica
- U2 - Permesso a Costruire in sanatoria n. 448/95
- U3 - Permesso a Costruire in sanatoria 2013
- U4 – Diffida
- U5 - Ingiunzione di abbattimento
- U6 - Ordine di Sospensione lavori
- U7 - Provvedimento TAR
- U8 - C.I.L.A. 2018
- U9 - Agibilità 2014

ALLEGATI V – VISURE IPOTECARIE

- V1 – Pignoramento 2022
- V2 – Nota di Trascrizione della Donazione del 2003
- V3 – Pignoramento 1997 (sub 2)
- V4 – Pignoramento 2000 (sub 2)
- V5 – Elenco formalità sub 2
- V6 – Elenco formalità sub 101
- V7 – Elenco formalità usufruttuaria
- V8 – Elenco formalità usufruttuario
- V9 – Elenco formalità debitore