

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n. 368/2021 promosso da
MAIOR SPV s.r.l.

contro

OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS



LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n. 368/2021 promosso da
MAIOR SPV s.r.l.

contro

OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott. Paola CASERTA

1. PREMESSA.

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

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 368/2021.

La **Maior SPV s.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, risulta creditrice nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, della somma di €113.216,26, in forza di un contratto di mutuo fondiario, stipulato in data 21.07.2009 (rep. n. 756 – racc. n. 502) a rogito del notaio Dr. Luigi Di Persia.

In data 17.06.2021 la Banca creditrice, a seguito di inadempimenti contrattuali, provvedeva a notificare all'esecutato l'atto di precetto per il pagamento della suddetta somma, oltre interessi, corrispettivi e mora sulle rate scadute, dalla scadenza di ogni singola rata al soddisfo oltre interessi di mora sul capitale residuo, dal dovuto al soddisfo.

Rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il creditore provvedeva a notificare atto di pignoramento all'esecutato in data 23.07.2021, relativamente ai seguenti beni immobili di proprietà di OMISSIS OMISSIS:

*“[...] piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo al OMISSIS OMISSIS nel Comune di Orta di Atella (CE) alla strada Comunale Masseria del Barone snc; appartamento facente parte di un maggiore fabbricato, sito al quarto piano della Scala C, distinto con il numero interno 7, composto di due vani ed accessori. Riportato nel C.F. di detto Comune al **Foglio 8 p.lla 5643 sub 36**, strada comunale Masseria del Barone snc, piano 4, interno 7, scala C, Cat, A/2, vani 4; confini strada Comunale Masseria del Barone, strada privata di accesso ai box e vano scala, salvo se altri”*

Con decreto del 09.10.2022, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e successivamente la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. Entro il termine di 30 giorni dal giuramento, la sottoscritta provvedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione. La presente relazione è stata depositata entro il termine concesso da codesto GE, ovvero 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 13.06.2023.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Giuseppina Vernotti, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto alla convocazione delle parti per il sopralluogo presso i cespiti pignorati, per il giorno 12.01.2023.

Come desumibile dall'allegato verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, in detta data, *in loco*, era presente l'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS, il quale consentiva l'accesso agli immobili staggiti. Il sig. OMISSIS dichiarava di occupare l'immobile insieme al proprio nucleo familiare.

In tale data venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito così come riportato nel verbale di accesso. Nel corso dei predetti sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

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

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella, l'Agenzia delle Entrate di S.Maria C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.), lo studio dei notai Concetta Valentino e Luigi Di Persia, nonché l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Grumo Nevano e Orta di Atella per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che viene pignorata l'intera quota di proprietà (piena ed esclusiva proprietà per 1/1) in danno dell'esecutato, coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (trascritta ai nn. 26800/26793 del 24.09.2021), dove è indicato il diritto di proprietà per la quota di 1/1 pignorato in danno del sig. OMISSIS OMISSIS.

In merito al regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Grumo Nevano), dal quale emerge che il debitore ha contratto matrimonio in data 02.08.2010 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS, optando per il regime di separazione dei beni.

Pertanto, l'esecutato possiede l'intera proprietà del bene pignorato in quanto, alle date di acquisto del cespite, ovvero 21.07.2009 e 22.04.2010 (il debitore acquista prima ½ della piena proprietà e l'anno successivo l'altra metà), risultava di stato civile libero, avendo contratto matrimonio solo in data successiva, ovvero il 02.08.2010.

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

"Comune di Orta di Atella (CE) alla strada Comunale Masseria del Barone snc; appartamento facente parte di un maggiore fabbricato, sito al quarto piano della Scala C, distinto con il numero interno 7, composto di due vani ed accessori. Riportato nel C.F. di detto Comune al Foglio 8, p.lla 5643, sub 36, strada comunale Masseria del Barone s.n.c., piano 4, interno 7, scala C, Cat, A/2, vani 4".

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

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

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita, come di seguito indicato:

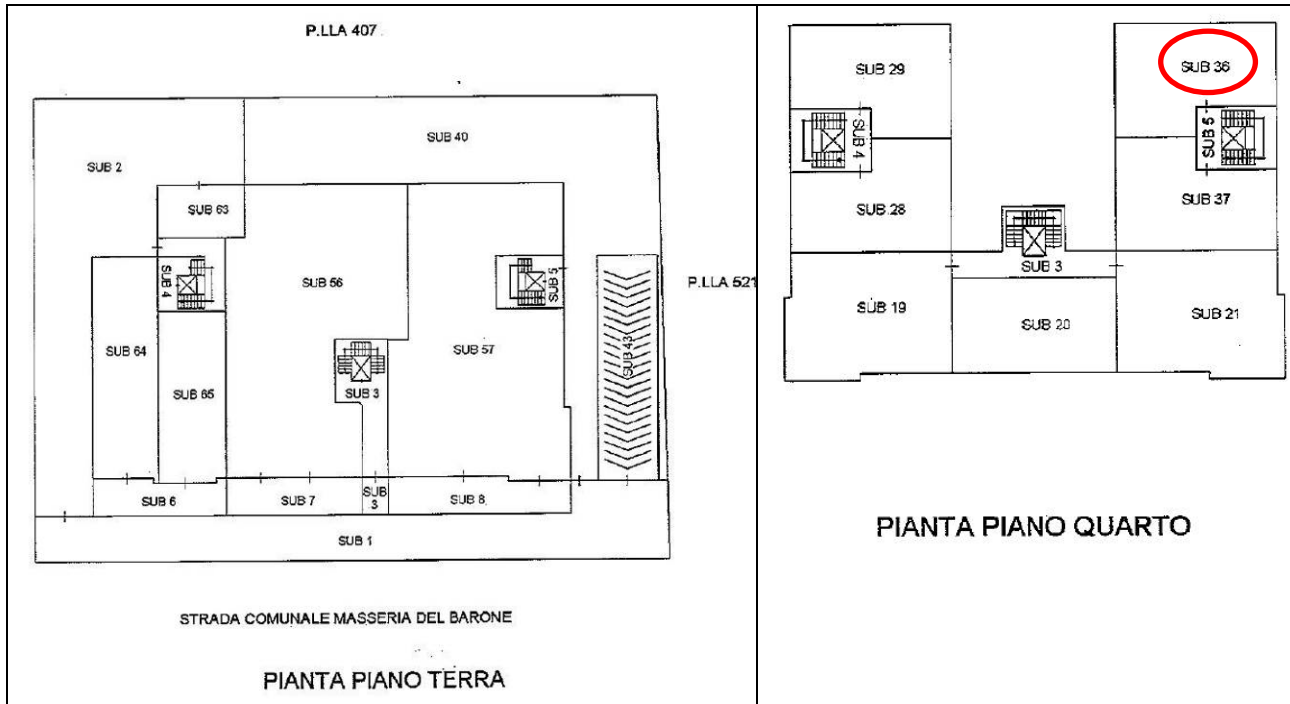
LOTTO UNICO – Piena proprietà di appartamento al piano quarto della scala “C” del fabbricato pluripiano sito in Orta di Atella, via Gaetano Scirea (già I traversa Masseria del Barone, n. 3), riportato nel C.F. del medesimo comune al **foglio 8, p.lla. 5643, sub 36**, cat. A/2.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato, si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



I confini dell'appartamento sub 36, così come indicati anche nell'elaborato planimetrico, sono i seguenti:

Orientamento	Confinante
Nord	Cortile comune sub 40 e p.lla 407 (piano terra)
Ovest	Terrazzi esclusivi subb 30,31,22 e 23 (piano primo)
Est	Cortile comune sub 40 e p.lla 5216 (piano terra)
Sud	Altra unità immobiliare sub 37 e vano scala sub 5



Elaborato planimetrico

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano quarto della scala C,



di un fabbricato pluripiano sito in Orta di Atella, in via Gaetano Scirea (già I traversa via Masseria del Barone, n. 3).

Il comune di Orta di Atella conta circa 27.500 abitanti e si trova nella pianura Campana, appartenendo alla cosiddetta Terra di lavoro, facente parte del comprensorio Agro Aversano.

Il lotto si trova in una zona periferica del territorio comunale, in località lago Patria, a circa 1,5 km dal centro cittadino, a circa 300m dalla SS7 bis e a circa 12

km dalla città di Caserta.

Gli immobili sono inseriti in un contesto poco urbanizzato e quasi privo di servizi ed infrastrutture, occupato da numerosi edifici pluripiano simili per dimensioni e caratteristiche, all'interno di uno stabile misto a destinazione commerciale/residenziale articolato su 3 scale di accesso distinte come scale "A", "B" e "C" che si sviluppano per n. 5 piani fuori terra e n. 1 interrato. Il complesso immobiliare possiede un accesso pedonale e carrabile da una traversa che lo collega alla strada comunale, via Gaetano Scirea (già via Masseria del Barone). Da tale traversa si accede ad un piccolo vialetto nella parte nord (b.c.n.c. sub 40), localizzato accanto alla rampa carrabile di collegamento con il piano interrato, sul quale affaccia il portoncino di ingresso al vano della scala "C", presso la quale risultano ubicati gli immobili pignorati.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, i cespiti godono dei proporzionali "...diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, ed in particolare sui subb. 2 e 40, beni comuni non censibili..."; tali spazi consistono essenzialmente nel cortile (subb. 2 e 40) e nel vano scala (sub 5). Le parti comuni si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione. Da informazioni acquisite *in loco*, nonché dalle dichiarazioni dello stesso esecutato **non è costituito alcun condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono divise in modo forfettario tra i condomini.**



Cortile e rampa comune



Accesso al vano scala "C" –sub 5

L'accesso al vano scala comune (contraddistinto dalla lettera C) è effettuabile mediante un portoncino pedonale in ferro che affaccia direttamente sul vialetto pedonale comune (sub 40). Da tale accesso poi, attraverso il vano scala, si arriva all'appartamento pignorato sito al piano quarto. Lo stabile nel quale ricade il cespite pignorato ha una struttura intelaiata in c.a., con solai in latero-cemento e con copertura a falde. Esso è costituito da n.5 piani fuori terra e uno interrato collegati tra loro mediante una scala in c.a. E' presente un ascensore.

Il cespite pignorato è costituito da un appartamento al piano quarto che si compone di soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto (di cui una con piccola cabina armadio) e un unico servizio igienico, per una superficie interna pari a circa **76 mq** e un'altezza netta interna di 275 cm, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di circa **34 mq**.

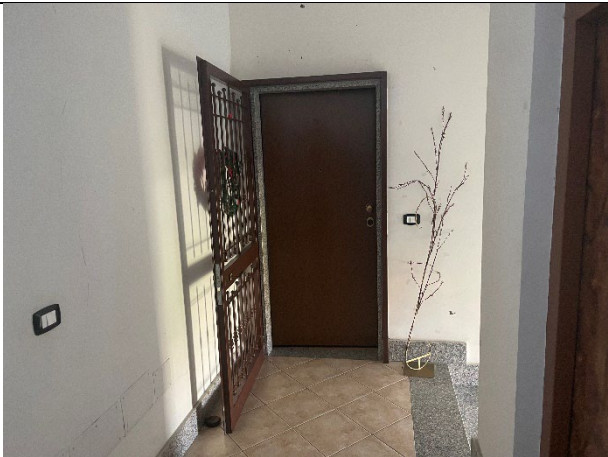
Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione dell'appartamento pignorato:



Vista esterna



Vista esterna



Accesso dal vano scala



Soggiorno/pranzo



Soggiorno/pranzo



Letto 1



Letto 2 e ripostiglio



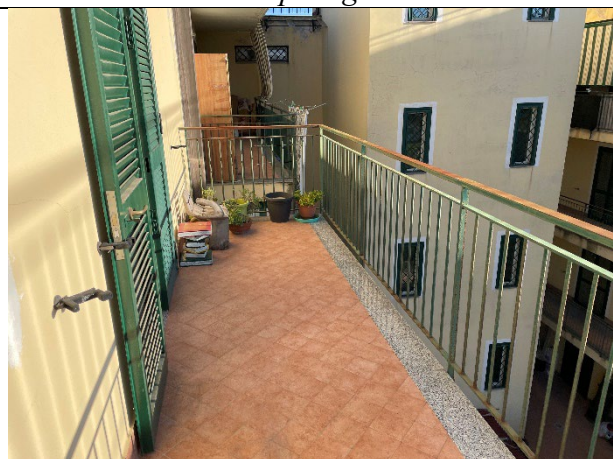
w.c.



Ripostiglio



Balcone 1



Balcone 2



Balcone 2 con presenza infiltrazioni

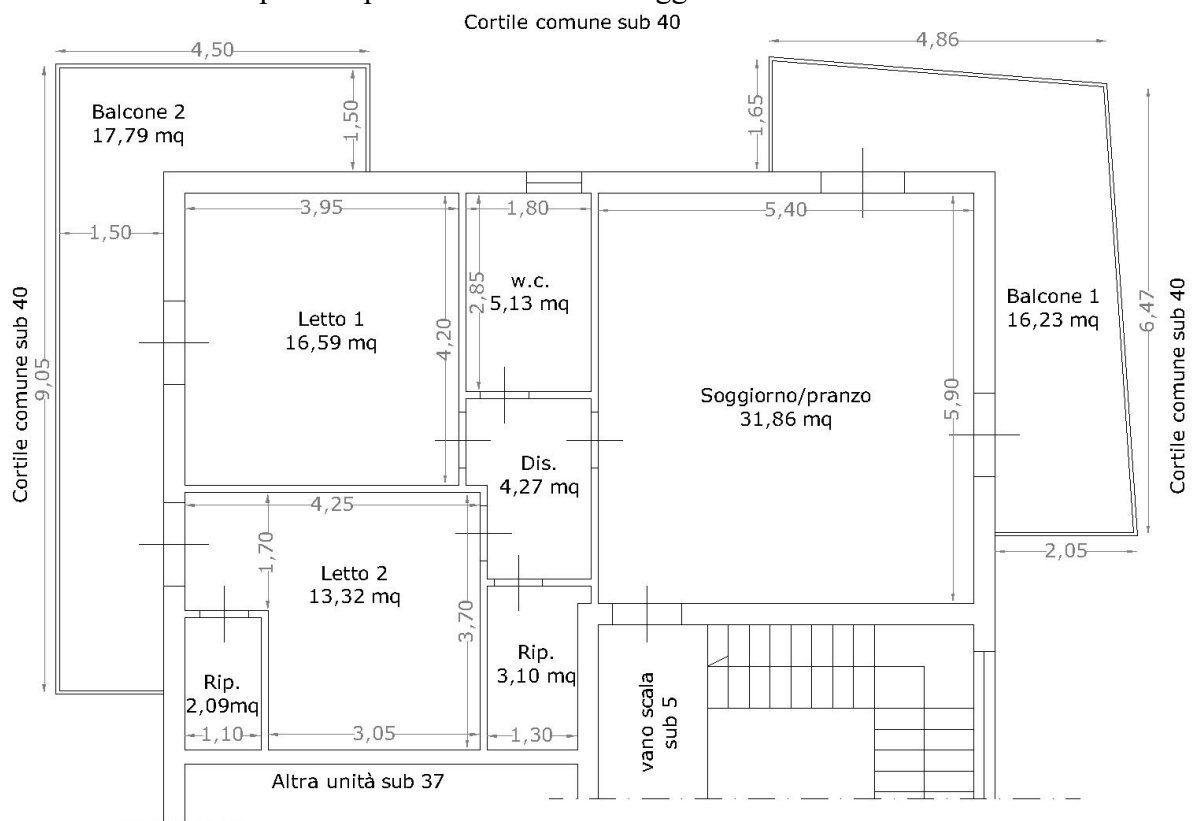
L'appartamento è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che risulta essere A/2. L'immobile si trova in sufficienti condizioni di conservazione ad esclusione del soffitto del balcone 2 (lato sud-ovest), il quale presenta delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
Quarto	Soggiorno/pranzo	31,86	H=2,75
Quarto	Ripostiglio	3,10	
Quarto	Disimpegno	4,27	
Quarto	w.c.	5,13	
Quarto	Letto 1	16,59	
Quarto	Letto 2	13,32	
Quarto	Rip.	2,09	
TOTALE		76,36 Mq	
Accessori appartamento			
Quarto	Balcone 1	16,23	
Quarto	Balcone 2	17,79	
TOTALE		34,02mq	

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



PIANTA PIANO QUARTO

Relativamente all'esposizione prevalente, l'unità si trova nella posizione E-O.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con persiane esterne in ferro antintrusione, parzialmente ossidate; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è blindato, con un ulteriore cancello in ferro posizionato sul lato esterno che apre sul pianerottolo del vano scala; il tutto versa in sufficienti condizioni di conservazione. Sia gli intonaci che le pitturazioni interne, così come pavimenti e rivestimenti risalgono all'epoca di realizzazione dell'intero stabile e si trovano in sufficienti condizioni di conservazione.

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

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

Dagli atti di provenienza, si evince che il cespite è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), ma non è stato possibile riceverne copia, sebbene richiesta.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al C.F. del **comune di Orta di Atella**, come di seguito indicato:

- **appartamento** sito in via del Barone snc, scala C, piano 4, riportato al **foglio 8, p.lla 5643, sub 36**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro € 28,23.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, proprietà per 1/1.

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

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

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2005**
 - o Catasto Fabbricati di Orta di Atella, **foglio 8, p.lla 5643, sub 36**, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. euro € 258,23;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2014 Pratica n. CE0175568 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 54509.1/2014);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2008 Pratica n. CE0315281 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 19055.1/2008);
 - COSTITUZIONE del 18/02/2008 Pratica n. CE0077937 in atti dal 18/02/2008 COSTITUZIONE (n. 678.1/2008);

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 22.04.2010**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, proprietà per 1/1
 - Atto del 22/04/2010 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 16774 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11501.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/05/2010.
- **Situazione degli intestati dal 21.07.2009**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, proprietà per ½
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS proprietà per ½
 - Atto del 21/07/2009 Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 755 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22533.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 27/07/2009.
- **Situazione degli intestati dal 30.07.2008**
 - o **T & T S.R.L., Sede in GRUMO NEVANO (NA).**
 - Atto del 30/07/2008 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 93268 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26472.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/08/2008.
- **Situazione degli intestati dal 18.12.2002**
 - o **DOMIRO S.R.L., con sede in NAPOLI (NA)**
 - COSTITUZIONE del 18/02/2008 Pratica n. CE0077937 in atti dal 18/02/2008 COSTITUZIONE (n. 678.1/2008);

Come richiesto da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in Catasto Fabbricati, precisa che la particella del terreno riportato al Catasto Terreni sul quale il fabbricato è stato edificato è identificata al **foglio 8, p.lla 5643** (di cui si allega visura catastale storica), facente parte della maggior consistenza della **particella 1 del foglio 8**.

Da tale visura, si evince che la particella 5643 ha avuto la seguente storia catastale:

Situazione dell'unità immobiliare

- **Area di enti urbani e promiscui dal 12/02/2008**
 - o Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, **foglio 8, p.lla 5643**, qualità ENTE URBANO, sup. 2375 mq;
 - Variazione del 12/02/2008 Pratica n. CE0068555 in atti dal 12/02/2008 (n. 68555.1/2008)
 - Tipo Mappale del 23/11/2007 Pratica n. CE0531237 in atti dal 23/11/2007 (n. 531237.1/2007)
 - Variazione del 23/11/2007 Pratica n. CE0531237 in atti dal 23/11/2007 (n. 531237.1/2007)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05.11.2001**
 - o Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, **foglio 8, p.lla 5215**, qualità Seminativo Arborato, sup. 2375 mq;
 - FRAZIONAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 281164 in atti dal 05/11/2001 (n. 281164.1/2001)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05.11.2001**
 - o Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, **foglio 8, p.lla 408**, qualità Seminativo Arborato, sup. 13371 mq;
 - Variazione del 05/11/2001 Pratica n. 281164 in atti dal 05/11/2001 (n. 281164.1/2001)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26.09.2001**
 - o Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, **foglio 8, p.lla 408**, qualità Seminativo Arborato, sup. 13015 mq;
 - FRAZIONAMENTO del 15/06/1993 Pratica n. 251624 in atti dal 26/09/2001 F.O. 249897/01 (n. 654.1/1993)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.09.2001**
 - o Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, **foglio 8, p.lla 1**, qualità Seminativo Arborato, sup. 120.808 mq;
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/09/2001 Pratica n. 249901 in atti dal 24/09/2001 SUPERFICIE REALE (n. 654.1/1993)
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 23.11.2007**
 - o DOMIRO S.R.L., sede in NAPOLI (NA)
 - del 23/11/2007 Pratica n. CE0531237 Variazione in atti dal 23/11/2007 (n. 531237.1/2007);
 - VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/2005 Pubblico ufficiale CANTE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 35066 - C/VENDITA Voltura n. 25545.1/2005 - Pratica n. CE0292138 in atti dal 23/11/2005;
 - Atto del 21/07/2005 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 35066 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 22645.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/08/2005.

- **Situazione degli intestati dal 18.04.2005**
 - o T & T S.R.L., sede in GRUMO NEVANO (NA).
 - VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 Pubblico ufficiale DI TRANSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112237 - C.VENDITA Voltura n. 18100.1/2005 - Pratica n. CE0251155 in atti dal 18/10/2005.

- **Situazione degli intestati dal 24.01.2002**
 - o MERLYN CONFEZIONI S.A.S. di OMISSIS Angela, Sede in GRUMO NEVANO (NA)
 - Atto del 24/01/2002 Pubblico ufficiale DE LUISE Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 8692 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 999 registrato in data 12/02/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 111796.1/2003 - Pratica n. 61977 in atti dal 25/02/2003

- **Situazione degli intestati dal 05.11.2001**
 - o OMISSIS, nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il OMISSIS
 - FRAZIONAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 281164 in atti dal 05/11/2001 (n. 281164.1/2001);
 - Atto del 21/06/1994 Pubblico ufficiale G. MUSTO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 91080 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4080 registrato in data 11/07/1994 - VENDITA Voltura n. 4718.1/1994 - Pratica n. 286381 in atti dal 05/11/2001.

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - o OMISSIS Fu OMISSIS
 - FRAZIONAMENTO del 15/06/1993 Pratica n. 251624 in atti dal 26/09/2001 F.O. 249897/01 (n. 654.1/1993);
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Le intestazioni catastali risultano coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, nonché con la documentazione integrativa reperita dalla sottoscritta, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

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

	<i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 21.07.2009 *</i>	<i>Atto di compravendita del 22.04.2010 **</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	---	---	---	---

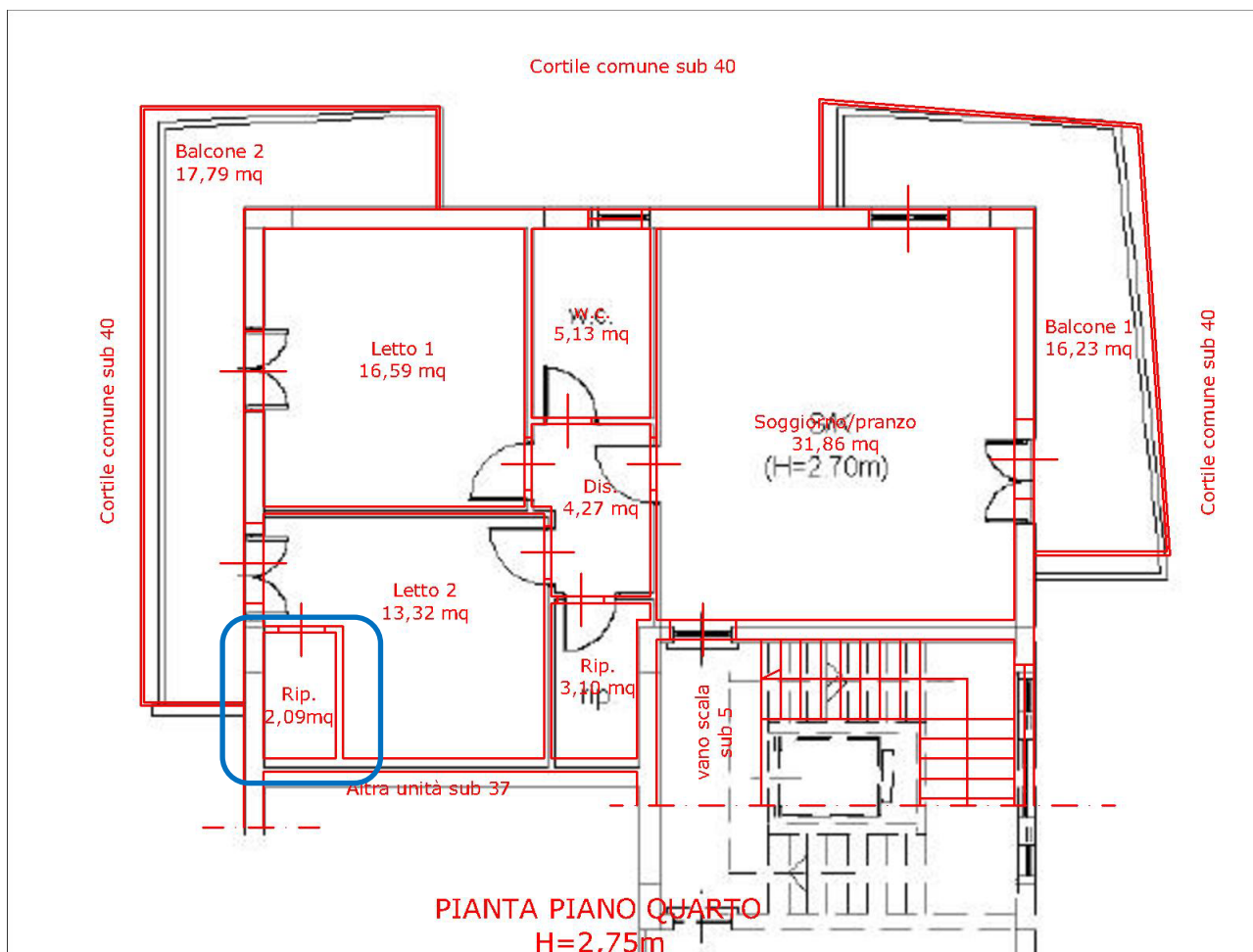
Località	Orta di Atella	Orta di Atella	Orta di Atella	Orta di Atella
Foglio n°	8	8	8	8
Particella n°	5643	5643	5643	5643
Sub n°	36	36	36	36
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	2	2	2	2
Consistenza	4	4	4	4
Rendita [€]	€258,23	€258,23	€258,23	€258,23

* *Atto di Compravendita a rogito del notaio Luigi Di Persia del 21.07.2009 (rep. 755, racc. 501).*

** *Atto di Compravendita a rogito del notaio Concetta Valentino del 22.04.2010 (rep. 16774, racc. 9459).*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli attuali e quelli riportati in entrambi i titoli d'acquisto.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale in atti, ad eccezione della mancata rappresentazione di un piccolo ripostiglio all'interno della camera da letto 2 (vedi allegati e planimetrie di sovrapposizione riportate nel seguito).



- Planimetria catastale
- Planimetria di rilievo
- Difformità planimetrica

Per sanare la lieve difformità catastale riscontrata, previa sanatoria urbanistica, sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni avente dei costi stimati di circa **€ 1000,00 comprensivi di spese tecniche e oneri catastali.**

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena proprietà di appartamento** al piano quarto della scala "C" del fabbricato sito in Orta di Atella, in via Gaetano Scirea (già I traversa Masseria del Barone, n. 3); l'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto (di cui una con piccolo ripostiglio) e un unico servizio igienico, per una superficie di circa 76 mq e un'altezza di 275 cm, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di circa 34 mq; l'appartamento confina con cortile comune sub 40 e p.lla 407 a nord, con terrazzi subb. 30,31,22 e 23 ad ovest, con cortile comune sub 40 e p.lla 5216 ad est, con altra unità immobiliare sub 37 e vano scala sub 5 a sud; l'appartamento è riportato nel **C.F.** di **Orta di Atella** al **foglio 8, p.lla 5643, sub 36**, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. euro € 258,23; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale salvo una lieve diversa disposizione degli spazi interni; è presente Concessione Edilizia n. 87 del 20.05.2002 e successiva variante n. 96 del 15.06.2005, cui lo stato dei luoghi è lievemente difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, tale difformità risulta sanabile attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/01; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 74.000,00

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 l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

Si specifica che gli atti di provenienza sono atti *inter vivos* a carattere traslativo consistenti in due atti di compravendita a favore dell'esecutato, come di seguito descritto.

I. ATTO di COMPRAVENDITA del 22.04.2010 (trascritto il 06.05.2010 ai nn. 17480/11501).

Con atto di compravendita per notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania del 22.04.2010, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, di stato civile libero, vende la quota di 1/2 della proprietà dei beni pignorati al sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS (già in possesso dell'altra quota di 1/2). In tale atto, l'esecutato acquista, "la piena proprietà della quota indivisa di un mezzo dell'intero dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Orta di Atella (CE) alla Strada Comunale Masseria del Barone senza numero civico e precisamente: == appartamento posto al quarto piano della scala C, distinto con il numero interno 7 (sette), composto di due vani ed accessori (quattro vani catastali); confinante con strada Comunale Masseria del Barone, con strada privata di accesso ai box e con vano scale (salvo altri o più recenti confini); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella, in ditta aggiornata a OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS, al foglio 8 - mappale 5643 - subalterno 36 - Strada Comunale Masseria del Barone senza numero civico - piano 4 - interno 7 - scala C - categoria A/2 - classe 2 - vani 4 - Rendita Catastale Euro 258,23."

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 22.04.2010
 - o OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS, proprietà per 1/1
 - Atto del 22/04/2010 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 16774 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11501.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/05/2010.

II. ATTO di COMPRAVENDITA del 21.07.2009 (trascritto il 27.07.2009 ai nn. 35173/22533).

Con atto di compravendita per notaio Luigi Di Persia di Napoli del 21.07.2009, la società **T & T s.r.l.**, vende la quota di 1/1 della proprietà dei beni pignorati ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, di stato civile libero e **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, di stato civile libero. In particolare in tale atto: *"La società "T. & T.*

- S.R.L.", a mezzo del suo legale rappresentante, vende a OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, che in comune ed indiviso ed in parti uguali tra loro, accettano ed acquistano, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Orta di Atella (CE) alla strada Comunale Masseria del Barone snc, e precisamente: appartamento sito al quarto piano della scala C, distinto col numero interno 7 (sette), composto di due vani ed accessori. Riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 8, particella 5643 sub 36, Strada Comunale Masseria del Barone snc, piano 4, interno 7, scala C, categoria A/2, cl. 2, vani 4, r.c. Euro 258,23. Confini: strada Comunale Masseria del Barone, strada privata di accesso ai box e vano scala”.

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2005
 - o Catasto Fabbricati Orta di Atella foglio 8, p.lla 5643, sub 36, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. euro € 258,23;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2014 Pratica n. CE0175568 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 54509.1/2014);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2008 Pratica n. CE0315281 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 19055.1/2008);
 - COSTITUZIONE del 18/02/2008 Pratica n. CE0077937 in atti dal 18/02/2008 COSTITUZIONE (n. 678.1/2008);

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 21.07.2009
 - o OMISSIS OMISSIS, nato ad Aversa il OMISSIS, proprietà per ½
 - o OMISSIS OMISSIS nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS proprietà per ½
 - Atto del 21/07/2009 Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 755 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22533.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 27/07/2009.

III. ATTO di COMPRAVENDITA del 30.07.2008 (trascritto il 08.08.2008 ai nn. 38473/26472).

Con atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi del 30.07.2008 (rep. n.93268/54535), la società **T & T s.r.l.** acquista la quota di 1/1 della proprietà del terreno sul quale è stato successivamente realizzato l'immobile dalla società **Domiro s.r.l.**, con sede in Napoli.

Come richiesto da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in Catasto Fabbricati, precisa che la particella del terreno identificato al Catasto Terreni sul quale il fabbricato è stato edificato è identificata al foglio 8, p.lla 5643 (di cui si allega visura catastale storica), facente parte della maggior consistenza della particella 1 del foglio 8.

Da tale visura, si evince che la particella 5643 ha avuto la seguente storia catastale:

Situazione dell'unità immobiliare

- Area di enti urbani e promiscui dal 12/02/2008
 - o Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.lla 5643, qualità ENTE URBANO, sup. 2375 mq;
 - Variazione del 12/02/2008 Pratica n. CE0068555 in atti dal 12/02/2008 (n. 68555.1/2008)
 - Tipo Mappale del 23/11/2007 Pratica n. CE0531237 in atti dal 23/11/2007 (n. 531237.1/2007)
 - Variazione del 23/11/2007 Pratica n. CE0531237 in atti dal 23/11/2007 (n. 531237.1/2007)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 30.07.2008
 - o T & T S.R.L. Sede in GRUMO NEVANO (NA).

- *Atto del 30/07/2008 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 93268 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26472.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/08/2008.*

IV. ATTO di COMPRAVENDITA del 21.07.2005 (trascritto il 02.08.2005 ai nn. 42449/22645).

Con atto di compravendita per notaio Pasquale Cante del 21.07.2005 (rep. nn.35066/8387), la società **Domiro s.r.l.** acquista la quota di 1/1 della proprietà del terreno sul quale è stato successivamente realizzato l'immobile dalla società **T & T s.r.l.**, con sede in Napoli.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 18.12.2002*
 - o *DOMIRO S.R.L. CON SEDE IN NAPOLI Sede in NAPOLI (NA)*
 - *COSTITUZIONE del 18/02/2008 Pratica n. CE0077937 in atti dal 18/02/2008 COSTITUZIONE (n. 678.1/2008).*
- *Situazione degli intestati dal 23.11.2007*
 - o *DOMIRO S.R.L. Sede in NAPOLI (NA)*
 - *del 23/11/2007 Pratica n. CE0531237 Variazione in atti dal 23/11/2007 (n. 531237.1/2007);*
 - *VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/2005 Pubblico ufficiale CANTE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 35066 - C/VENDITA Voltura n. 25545.1/2005 - Pratica n. CE0292138 in atti dal 23/11/2005;*
 - *Atto del 21/07/2005 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 35066 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 22645.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/08/2005.*

V. ATTO di COMPRAVENDITA del 18.04.2005 (trascritto il 05.05.2005 ai nn. 22100/12479).

Con atto di compravendita per notaio Di Transo Giuseppe del 18.04.2005 (rep. n.112237/30309) la società **T & T s.r.l.** acquista la quota di 1/1 della proprietà del terreno sul quale è stato successivamente realizzato l'immobile dalla società **Merlyn Confezioni s.a.s.**, con sede in Grumo Nevano.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 18.04.2005*
 - o *T & T S.R.L., Sede in GRUMO NEVANO (NA).*
 - *VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 Pubblico ufficiale DI TRANSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112237 - C.VENDITA Voltura n. 18100.1/2005 - Pratica n. CE0251155 in atti dal 18/10/2005.*

VI. ATTO di COMPRAVENDITA del 24.01.2002 (trascritto il 08.02.2002 ai nn. 3503/2861).

Con atto di compravendita per notaio De Luise Antonio del 24.01.2002 (rep. n. 8692) la società **Merlyn Confezioni s.a.s.** acquista la quota di 1/1 della proprietà del terreno sul quale è stato successivamente realizzato l'immobile dal sig. **OMISSIS**.

Situazione dell'unità immobiliare

- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05.11.2001*
 - o *Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.lla 5215, qualità Seminativo Arborato, sup. 2375 mq;*

- *FRAZIONAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 281164 in atti dal 05/11/2001 (n. 281164.1/2001)*
- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05.11.2001*
 - *Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.lla 408, qualità Seminativo Arborato, sup. 13371 mq;*
 - *Variazione del 05/11/2001 Pratica n. 281164 in atti dal 05/11/2001 (n. 281164.1/2001)*
- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26.09.2001*
 - *Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.lla 408, qualità Seminativo Arborato, sup. 13015 mq;*
 - *FRAZIONAMENTO del 15/06/1993 Pratica n. 251624 in atti dal 26/09/2001 F.O. 249897/01 (n. 654.1/1993)*
- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.09.2001*
 - *Catasto terreni del Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.lla 1, qualità Seminativo Arborato, sup. 120.808 mq;*
 - *VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/09/2001 Pratica n. 249901 in atti dal 24/09/2001 SUPERFICIE REALE (n. 654.1/1993)*
 - *Impianto meccanografico del 26/03/1985*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 24.01.2002*
 - *MERLYN CONFEZIONI S.A.S. DI OMISSIS ANGELA, Sede in GRUMO NEVANO (NA)*
 - *Atto del 24/01/2002 Pubblico ufficiale DE LUISE Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 8692 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 999 registrato in data 12/02/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 111796.1/2003 - Pratica n. 61977 in atti dal 25/02/2003*

VII. ATTO di COMPRAVENDITA del 21.06.1994 (trascritto il 06.07.1994 ai nn. 18597/15511).

Con atto di compravendita per notaio Musto Giovanbattista del 21.06.1994 (rep. n.91080) il sig. **OMISSIS** acquista la quota di 1/1 della proprietà del terreno sul quale è stato successivamente realizzato l'immobile dalla sig. **OMISSIS OMISSIS**.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 05.11.2001*
 - *OMISSIS nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il OMISSIS*
 - *FRAZIONAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 281164 in atti dal 05/11/2001 (n. 281164.1/2001);*
 - *Atto del 21/06/1994 Pubblico ufficiale G. MUSTO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 91080 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4080 registrato in data 11/07/1994 - VENDITA Voltura n. 4718.1/1994 - Pratica n. 286381 in atti dal 05/11/2001;*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
 - *OMISSIS*
 - *FRAZIONAMENTO del 15/06/1993 Pratica n. 251624 in atti dal 26/09/2001 F.O. 249897/01 (n. 654.1/1993);*
 - *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

In merito al regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Grumo Nevano), dal quale emerge che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 02.08.2010 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS, optando per il regime di separazione dei beni. Pertanto, alla data degli atti di acquisto (22.04.2010 e 21.07.2009) del cespite pignorato, l'esecutato era di stato civile libero come dallo stesso dichiarato in sede di stipula dell'atto, per cui il bene staggito è personale.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate differmità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- 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:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

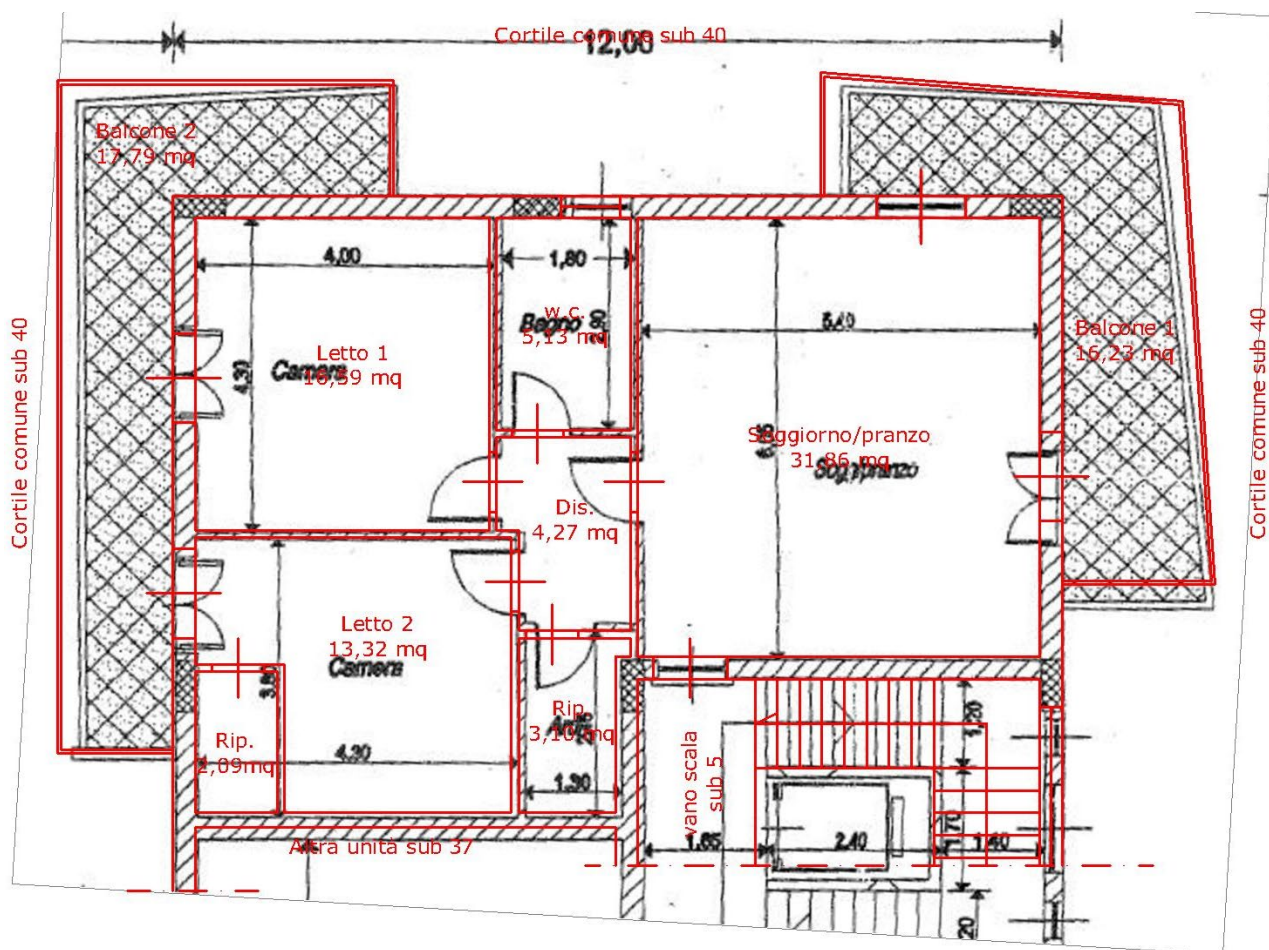
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Orta di Atella è emerso che l'intero complesso immobiliare in località Masseria del Barone, in cui ricade il lotto pignorato, è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n. 87/02 del 20.05.2002 con successiva variante n. 96 del 15.06.2005** rilasciata alla società DOMIRO s.r.l. "per la realizzazione di un fabbricato di tipo misto".

Il fabbricato, da progetto, prevedeva la realizzazione di un piano sottostrada da destinare a posti auto e deposito, dei piani terra, primo e secondo destinati ad attività artigianali e/o commerciali, di un piano terzo destinato agli uffici amministrativi e **di un piano quarto destinato agli alloggi del custode**; l'appartamento pignorato si trova al piano quarto di detto immobile e, quindi, secondo il progetto autorizzato, ha destinazione residenziale. A tal proposito, si evidenzia, per completezza di trattazione, che tutto l'edificio è stato, di fatto, adibito a scopo residenziale, non essendo presenti, per quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo, attività artigianali e/o commerciali ovvero uffici amministrativi, come previsto dal progetto approvato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato dalla scrivente e l'ultimo titolo edilizio rilasciato (ovvero la variante n. 96 del 15.06.2005) è emerso che (vedi planimetrie di sovrapposizione):

- l'appartamento presenta una diversa disposizione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un piccolo ripostiglio all'interno della camera da letto 2:



PIANTA PIANO QUARTO H=2,75m

Per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, si ritiene necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001. I costi presunti per i diritti di segreteria e le spese tecniche possono essere stimati in circa € 4.000,00.

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità né di abitabilità.

Dalle informazioni reperite presso l'UTC, il terreno di sedime del fabbricato ricade in "zona Cc - Zone miste di riqualificazione ambientale" del PUC adottato con DGC n. 97 dell'11.06.2013.

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

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che l'unità abitativa è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

La sottoscritta ha altresì reperito il certificato di residenza storico dell'esecutato (vedi allegato), da cui si evince che lo stesso è residente presso il cespite staggito dal 19.01.2011 (data antecedente il pignoramento)

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- ✓ **TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 26793 Registro Generale 36800**
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6239 del 23/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI SITI IN Orta di Atella

Tale trascrizione ha originato la presente p.e.

- ✓ **ISCRIZIONE** CONTROLLO del 27/07/2009 - Registro Particolare 7669 Registro Generale 35174
Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Repertorio 756/502 del 21/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ORTA DI ATELLA(CE)

Tale iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente procedura esecutiva

Inoltre, la sottoscritta ha effettuato ricerche ipocatastali anche per gli identificativi catastali del lotto (vedi allegati), da cui sono emerse le medesime formalità sopra riportate.

Infine, è stato verificato che non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non esiste alcun regolamento di condominio trascritto **(si ricorda che non è costituito alcun condominio)**.

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

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

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

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in atti, per cui bisognerebbe presentare un Docfa, per diversa distribuzione degli spazi interni con costi complessivi di circa €1000,00
- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultimo titolo edilizio, per cui bisognerebbe presentare una CILA in sanatoria con costi stimati pari a circa € 4000,00.

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

- ✓ **TRASCRIZIONE** del 24/09/2021 - Registro Particolare 26793 Registro Generale 36800
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6239 del 23/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)
IMMOBILI SITI IN Orta di Atella

- ✓ **ISCRIZIONE** CONTRO del 27/07/2009 - Registro Particolare 7669 Registro Generale 35174
Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Repertorio 756/502 del 21/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ORTA DI ATELLA(CE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'appartamento pignorato ricade all'interno di un ampio complesso immobiliare diviso in tre scale distinte ("A", "B" e "C") e indipendenti con circa 40 unità immobiliari divise tra abitazioni, immobili a destinazione uffici, locali artigianali e commerciali e con un cortile in comune. L'appartamento pignorato si trova al quarto piano della scala "C"; dalle dichiarazioni rese dall'esecutato e dalle ulteriori verifiche condotte dalla sottoscritta **non risulta costituito alcun condominio.**

Le spese di gestione vengono ripartite in modo forfettario tra i residenti presso le varie scale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

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

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

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

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

STIMA IMMOBILE ID 159 - Rif. 1

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLOCA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento
159 **1**

Creazione Modifica
 28-04-2023 28-04-2023

Appartamento in via G. Scirea - Orta di Atella - Caserta - Campania (piano T)

Perizia (i) Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i)

+ marzo 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR

Residenziale 8 5643 36 A/2 87.318

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

Tipo immobile Legame con indirizzo

Appartamento in Escludi

Indirizzo

via G. Scirea

Cap Comune

 Orta di Atella

Provincia

Caserta Escludi

Regione

Campania Escludi

Nazione

Scala Piano Interno

 T Escludi

Zona di riferimento

GENERALE

Latitudine	Longitudine
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE

OMISSIS
 OMISSIS
 OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 159 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 159 di 159/159 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="background-color: orange; color: white; text-align: center; font-weight: bold;">GENERALE</p>	<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>ID Riferimento 159 1</p> <p>Creazione Modifica 28-04-2023 28-04-2023</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Appartamento in via G. Scirea - Orta di Atella - Caserta - Campania (piano T)</p> <p>Perizia (i) Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i)</p> <p>+ marzo 2023</p> <p>Proprietà </p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>Residenziale 8 5643 36 A/2 87.318</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.9em;">UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> <p>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (i)</p> <p>Modalità di rilevamento delle misure Criterio di calcolo adottato</p> <p style="text-align: right;">Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <thead> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <th style="width: 15%;">UNI 10750:2005 (i)</th> <th style="width: 15%;">DPR 138/98</th> <th style="width: 15%;">Personale</th> <th style="width: 15%;">Netta per locazione</th> <th style="width: 15%;">Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">76,36</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. +</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi +</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti. +</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">34,02</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati. +</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti. +</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti. +</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari +</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo =</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px; font-weight: bold;">88,27</td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</p> <p style="text-align: right; font-size: 0.8em;">Arrotondamento unità Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq 88,00</p> </div>	UNI 10750:2005 (i)	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	76,36	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. +			Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi +			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti. +			Superficie al 35%	34,02	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati. +			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti. +			Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti. +			Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari +			Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo =			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				88,27
UNI 10750:2005 (i)	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																															
Superficie al 100%	76,36	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. +																																																	
Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi +																																																	
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti. +																																																	
Superficie al 35%	34,02	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati. +																																																	
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti. +																																																	
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti. +																																																	
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari +																																																	
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo =																																																	
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				88,27																																															

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 159 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < < 159° di 159/159 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE Duplica STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 159 1 Creazione Modifica 28-04-2023 28-04-2023	<h2>Appartamento in via G. Scirea - Orta di Atella - Caserta - Campania (piano T)</h2> Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima + [] [] marzo 2023 Proprietà Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR Residenziale 8 5643 36 A/2 87.318
--	--	---

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA		STAMPA STIMA IMMOBILE		CENTRO STAMPA		
Anno di costruzione o ristrutturazione 2018		<h3>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO</h3>				Prezzi marginali
Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1,000	x	0	
Piano senza ascensore		PSA		x		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0	
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	3.960	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0	
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0	
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	3.960	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0	
Vetustà	5 anni VET inserito	VET	1,000	x	0	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0	
Riscaldamento		RIS		x		
Efficienza energetica		EFF		x		
Locazione		LOC		x		
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0	
Produttività	1	PROD	1,000	x	0	
Altro		ALT		=		
Coefficiente correttivo per stima di locazione 1,1025		Coefficiente correttivo 1,1025		8.118		

STAMPA COEFFICIENTI
75
Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA NORD

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2	3	L

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €900, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 87.318,00, approssimabili a: **€ 87.000,00**

Decurtazioni alla stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso),

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

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali e difformità urbanistiche, aventi un costo complessivo di regolarizzazione pari a circa € 5.000,00 per cui è necessario procedere a tali tipi di correzioni. Non sono presenti debenze condominiali.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 74.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
€ 87.000,00	€ 5.000,00	€ 82.000,00	-€ 8.200,00	€ 73.800,00

PREZZO A BASE D'ASTA euro 74.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico dell'esecutato (vedi allegato), da cui si desume che lo stesso risulta residente presso l'immobile pignorato dal 19.01.2011.

In merito al regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Grumo Nevano), dal quale emerge che il debitore ha contratto matrimonio in data 02.08.2010 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS, optando per il regime di separazione dei beni.

L'esecutato possiede comunque l'intera proprietà del bene pignorato in quanto, alla data di acquisto del bene (atti del 21.07.2009 e 22.04.2010), risultava di stato civile libero, avendo contratto matrimonio solo in data successiva, ovvero il 02.08.2010.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°12 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

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

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile

4) CONCLUSIONI.

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita, come di seguito indicato:

LOTTO UNICO – Piena proprietà di appartamento al piano quarto della scala “C” del fabbricato pluripiano sito in Orta di Atella, via Gaetano Scirea (già I traversa Masseria del Barone, n. 3), riportato nel C.F. del medesimo comune al **foglio 8, p.lla. 5643, sub 36**, cat. A/2.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano quarto della scala C, di un fabbricato pluripiano sito in Orta di Atella, in via Gaetano Scirea (già I traversa via Masseria del Barone, n. 3).

Il cespite pignorato è costituito da un appartamento al piano quarto che si compone di soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto (di cui una con piccola cabina armadio) e un unico servizio igienico, per una superficie interna pari a circa **76 mq** e un'altezza netta interna di 275 cm, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di circa **34 mq**.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al C.F. del **comune di Orta di Atella**, come di seguito indicato:

- appartamento sito in via del Barone snc, Scala C, piano 4, riportato al **foglio 8, p.lla 5643, sub 36**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro € 28,23.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato ad Aversa il OMISSIS, proprietà per 1/1.

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale del lotto con l'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente di un ventennio rispetto al pignoramento consistente in una compravendita del 1994; sono stati reperiti ed allegati alla presente i due atti di provenienza (del 2009 e 2010), in forza dei quali l'esecutato ha rispettivamente acquisito le quote di ½ dei beni pignorati, fino alla concorrenza dell'intero.

In merito al regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Grumo Nevano), dal quale emerge che l'esecutato ha contratto

matrimonio in data 02.08.2010 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS, optando per il regime di separazione dei beni. Pertanto, alla data degli atti di acquisto (22.04.2010 e 21.07.2009) del cespite pignorato, l'esecutato era di stato civile libero come dallo stesso dichiarato in sede di stipula dell'atto, per cui il bene staggito è personale.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena proprietà di appartamento** al piano quarto della scala “C” del fabbricato sito in Orta di Atella, in via Gaetano Scirea (già I traversa Masseria del Barone, n. 3); l'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto (di cui una con piccolo ripostiglio) e un unico servizio igienico, per una superficie di circa 76 mq e un'altezza di 275 cm, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di circa 34 mq; l'appartamento confina con cortile comune sub 40 e p.lla 407 a nord, con terrazzi subb. 30,31,22 e 23 ad ovest, con cortile comune sub 40 e p.lla 5216 ad est, con altra unità immobiliare sub 37 e vano scala sub 5 a sud; l'appartamento è riportato nel **C.F. di Orta di Atella al foglio 8, p.lla 5643, sub 36**, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, R.C. euro € 258,23; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale salvo una lieve diversa disposizione degli spazi interni; è presente Concessione Edilizia n. 87 del 20.05.2002 e successiva variante n. 96 del 15.06.2005, cui lo stato dei luoghi è lievemente difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, tale difformità risulta sanabile attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/01; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 74.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

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

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planimetrici

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Orta di Atella;

All. n°6: documentazione ipocatastale;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: doc stato civile e residenza;

All. n°9: riepilogo spese;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute invio alle parti.

L'esperto stimatore

