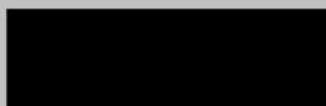


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

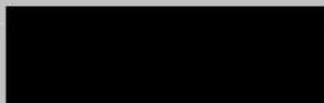
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da



contro



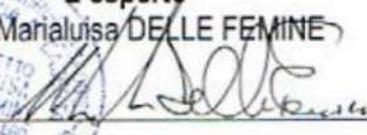
Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 65/22

Giudice Espropriazione: dott. Alessandro AULETTA

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 01 Giugno 2023.

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 65/22

Giudice Espropriazione: dott. Alessandro AULETTA

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott. Alessandro AULETTA.

PREMESSA

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, palazzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella procedura promossa dalla

s.r.l.) contro i sigg. [redacted] fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15.03.2022 ai nn. 11793/9060, iscritta al R.G.E. n. 65/22. Alla data del 18.10.2022 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Marco D'Arcangelo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 24.11.2022 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state riscontrate enormi difficoltà per poter eseguire l'accesso al bene unitamente al custode giudiziario. Dai numerosi documenti in parte già depositati si potrà notare come sia stato fortemente ostacolato l'accesso con continue richieste di rinvio legate anche a problemi di salute della debitrice che però non sono mai stati dimostrati mediante la presentazione di documenti sanitari. Ad ogni modo, finalmente, il 18.05.2023 fu eseguito l'accesso che si svolse alla presenza anche della signora [REDACTED] debitrice esecutata senza ostacoli.

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è costituito da una villa unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato con ampio cortile circostante su tre lati, il quale in sede di accesso si presentava in buone condizioni, a meno di pochi fenomeni di infiltrazioni su alcune pareti al piano seminterrato.

In sede di accesso fu quindi rilevato il suddetto bene oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Il fabbricato in esame è identificato al C.F. del Comune di Casoria, al foglio 14, p.lla 469, sub. 1; il pignoramento ha colpito anche l'identificazione dell'intera area (anche scoperta) su cui giace il bene, identificata presso il C.T. al foglio 14 p.lla 469, la cui natura è ovviamente "Ente urbano".

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Uffici anagrafici del servizio ANPR, Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Casoria, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Casoria, presso varie agenzie quali "Affiliato Tecnorete: IMMOBILIARE CASORIA ARPINO SRLS" con sede in Casoria (NA) e "Sogeim - associato FIAIP" con sede in Volla

(NA), mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata*

comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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.

Il pignoramento ha colpito un unico bene di piena ed intera proprietà del [REDACTED] e del coniuge in comunione legale [REDACTED]. A tal proposito, come già ampiamente descritto dal custode giudiziario, si segnala che il pignoramento è stato eseguito nei confronti della sola [REDACTED] per la quota 1/1, senza l'indicazione del regime patrimoniale della stessa. Dall'estratto di matrimonio reperito dal Comune di Napoli, si riscontra infatti che, contrariamente a quanto dichiarato nell'atto di acquisto in capo alla debitrice, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] sono stati uniti in matrimonio a Napoli il 07.08.1970, atto n. 663. Non è presente alcuna annotazione per cui la separazione dei beni dichiarata, semmai effettivamente eseguita, non è stata resa pubblica ai terzi.

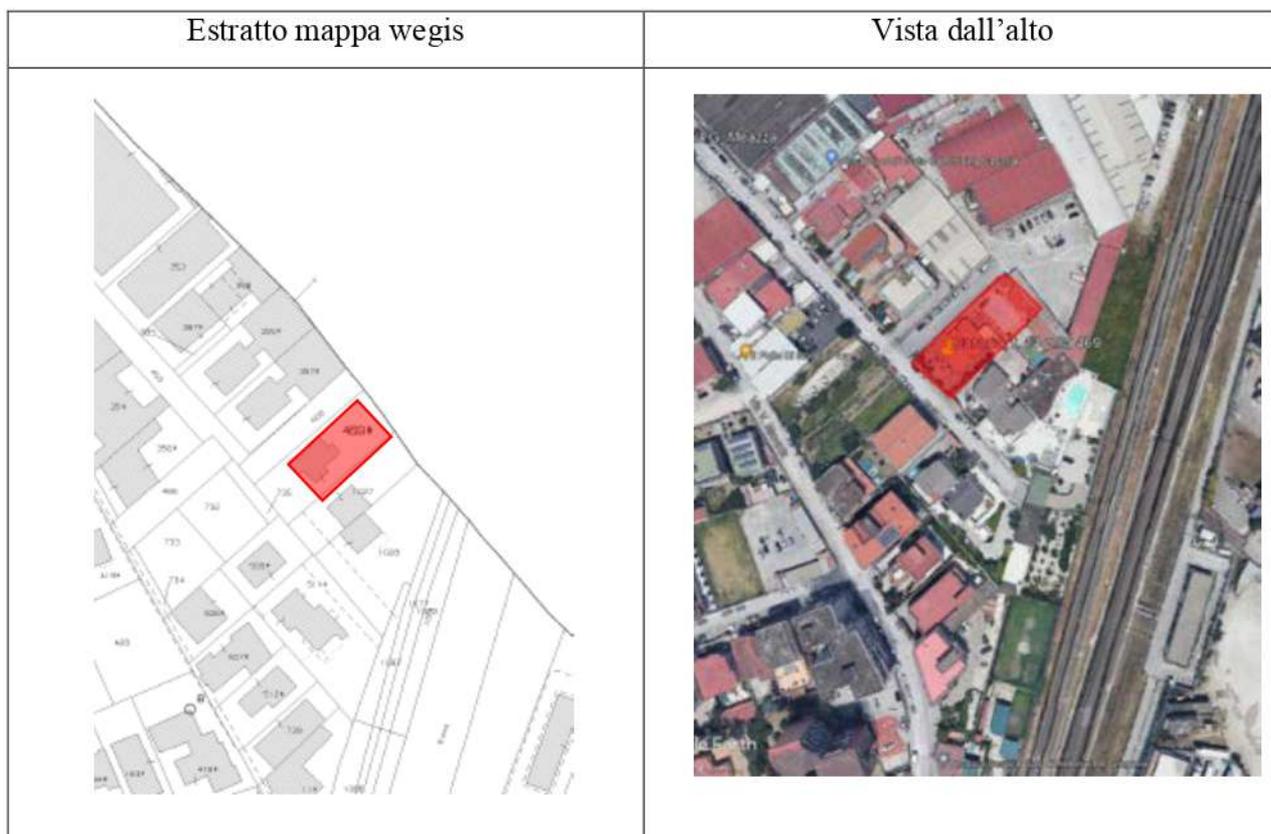
L'atto di pignoramento così riporta:

- *"...OMISSIS...al pignoramento delle su descritte unità immobiliari di titolarità della stessa e specificatamente:*
- *Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Casoria (Na) alla via Giuseppe Meazza n. 13 identificato nel Catasto fabbricati del predetto Comune al fol. 14, p.lla 469, sub. 1, via Giuseppe Meazza n. 13, piano S1/T, cat A/2, cl. 7, vani 6, R.C. € 604,25;*
- *Area di corte sita nel Comune di Casoria (Na) alla via Giuseppe Meazza n. 13, identificata nel Catasto Terreni del predetto Comune al fol. 14, p.lla 469, qualità ente urbano, superficie mq. 1104".*

Il bene descritto nell'atto di pignoramento coincide con quello attuale.

Siccome il pignoramento ha colpito un solo bene in capo alla debitrice esecutata, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.

Nell'estratto di mappa wegis il bene è allocato secondo le giuste coordinate satellitari. Di seguito l'immagine dall'alto del bene estratta con l'ausilio dell'applicativo "Google Earth" e l'estratto di mappa wegis.



Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI BENI PIGNORATI LOTTO UNICO		
	Nord: fg. 10, P.lla 267, in ditta [redacted]	
Ovest: Area scoperta Fg. 14 p.lla 468 in ditta [redacted]	<u>Villa unifamiliare,</u> via Meazza n. 39	Est: fabbricato fg. 14 p.la 1027 in ditta [redacted]
[redacted]	Sud: via Meazza	

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della*

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il bene oggetto di procedura è costituito da un corpo di fabbrica principale per civile abitazione, da quattro piccoli manufatti (nel corso della presente relazione di stima identificati con le lettere A, B, C e D) e da un cortile esclusivo comprensivo di piscina, il tutto insistente sul territorio comunale di Casoria, vicino Napoli, ubicato in via Giuseppe Meazza n. 39, territorio a sud-est del nucleo cittadino.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile pignorato

L'intero complesso residenziale è stato edificato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, ma per lo stesso in data 02.11.2009, alla sig.ra [REDACTED], è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 418/2009, ai sensi della Legge n. 47/85. Detto titolo edilizio era stato richiesto con apposita domanda dalla precedente proprietaria, sig.ra [REDACTED] giusto prot. n. 360 del 13.03.1986.



*Vista esterna del fabbricato
pignorato*

La superficie interna utile complessiva del fabbricato principale è pari a circa mq. 306,10, quella lorda complessiva è di circa mq. 356,10, entrambe disposte su due livelli, quella dei balconi è complessivamente di circa mq. 13,10 mentre quella del terrazzo è di circa mq. 36,60.

La superficie interna utile del manufatto A è di circa mq. 10,80, quella lorda è di circa mq. 12,95, mentre quella dell'area esterna coperta da tettoia è pari a circa mq. 6,75.

La superficie interna utile del manufatto B è di circa mq. 8,45, quella lorda invece è di circa mq. 10,15.

La superficie interna utile del manufatto C è di circa mq. 23,30, quella lorda è di circa mq. 26,30.

La superficie interna utile del manufatto D è di circa mq. 5,40, quella lorda è di circa mq. 6,65.

Infine, la superficie del cortile esclusivo è pari a circa mq. 677,35, mentre quella della piscina è di circa mq. 98,00.

L'impianto del complesso residenziale è di forma sostanzialmente rettangolare e si estende da sud a nord.

Per giungere alla proprietà oggetto di stima bisogna percorrere via Giuseppe Meazza in direzione sud-est fino a giungere al numero civico n. 39, dove mediante pedonale e un cancello carrabile si accede alla prima porzione di cortile, di circa mq. 442,00, sul quale insistono due gazebi realizzati in materiale metallico e dal quale è possibile accedere al corpo di fabbrica principale.

Dal citato cortile, a mezzo di una doppia scala si giunge al terrazzo, di circa mq. 36,60, mediante il quale si accede al salone, di circa mq. 34,35, attraverso cui si raggiunge la prima di quattro camere da letto insistenti sul piano, di circa mq. 26,45, con wc in camera di circa mq. 5,80, e il disimpegno, posto ad una quota maggiore e raggiungibile con una casa a rampa unica di circa mq. 7,05. Dal suddetto disimpegno si ha accesso al secondo wc del piano, di circa mq. 8,80, alle restanti tre camere da

letto, rispettivamente di circa mq. 17,20, mq. 17,60 e mq. 14,30, ed infine al ripostiglio, di circa mq. 2,80.

Esternamente sono presenti due balconi, il primo allocato a nord, di circa mq. 4,15, e il secondo allocato ad est, di circa mq. 8,95, dai quali è possibile raggiungere il cortile esclusivo a mezzo di due scale.

Dal salone citato in precedenza, a mezzo di una scala realizzata in opera, si accede al piano seminterrato.

Scesi appunto al piano seminterrato, si giunge nel disimpegno, di circa mq. 3,65, mediante il quale si accede al primo salone del piano, di circa mq. 29,00, alla cabina armadio, di circa mq. 12,60, e al bagno, di circa mq. 22,90, nel quale insiste un ripostiglio, di circa mq. 3,30.

Dal salone citato si giunge al secondo salone del piano, di circa mq. 35,60, poi alla cucina/pranzo, di circa mq. 32,35, e al disimpegno, di circa mq. 9,85. Da quest'ultimo si raggiunge un vano adibito a lavanderia, di circa mq. 6,10, un locale di sgombero, di circa mq. 11,25, al cui interno è ubicato il wc, di circa mq. 5,15, e una scala a rampa unica che permette l'accesso al cortile dal lato est del fabbricato.

La consistenza edilizia è completata dalla seconda porzione di cortile esclusivo, di circa mq. 235,35, da una piscina interrata, di circa mq. 98,00, e da quattro piccoli manufatti che per comodità identificheremo con "A", posto ad ovest della proprietà, "B", "C" e "D", questi ultimi tre ubicati a nord della proprietà.

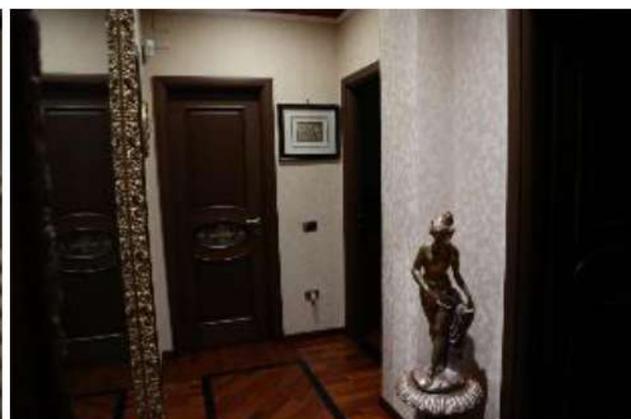
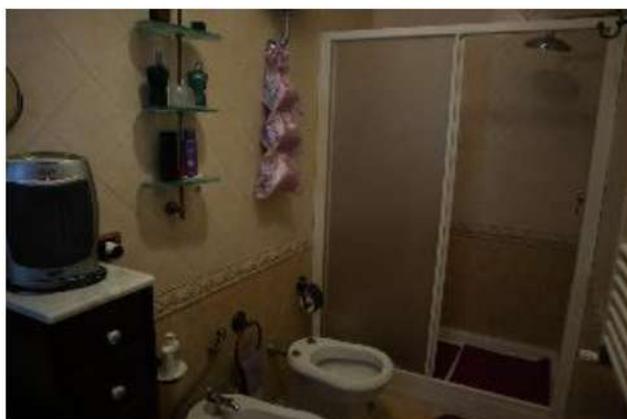
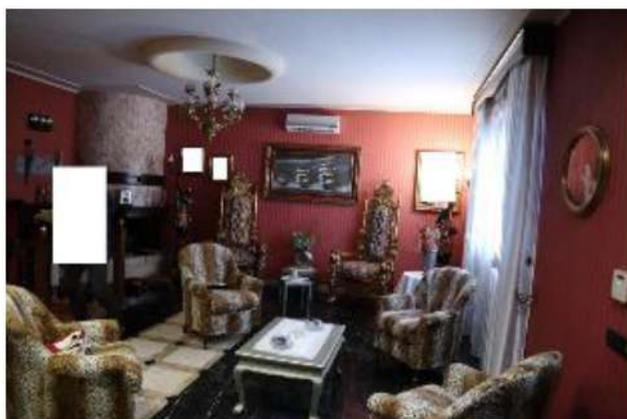
Il manufatto "A" è composto da uno spazio esterno coperto, di circa mq. 6,75, da un locale di sgombero, di circa mq. 9,00, e da un wc, di circa mq. 1,80. Il manufatto "B" invece è composto da un locale di sgombero, di circa mq. 7,10, e da un vano adibito ad entrata del locale tecnico della piscina, di circa mq. 1,35; il manufatto "C" si compone di un vano adibito a cucina, di circa mq. 22,20, da una zona con lavatoio, di circa mq. 0,60, e da una doccia di circa mq. 0,50; il manufatto "D" è costituito da un wc, avente estensione di circa mq. 5,40.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso del piano seminterrato del corpo di fabbrica principale è di circa m. 3,50, quella del piano rialzato è invece di circa m. 3,65, quella del manufatto "A" è di circa m. 2,90, quella del manufatto "B" e "D" è di circa m. 2,55, mentre l'altezza minima rilevata del manufatto "B" è di circa m. 2,80, quella minima è di circa m. 2,60.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, il bene confina con beni di cui al Fg. 10, p.lla 267 in ditta [REDACTED], via Giuseppe Meazza a sud, con area scoperta di cui al Foglio 14, p.lla 468 in ditta [REDACTED] a ovest, mentre confina con fabbricato di cui al Foglio 14, p.lla 1027 in ditta [REDACTED] ad est.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.





Viste interne del piano rialzato del corpo di fabbrica principale



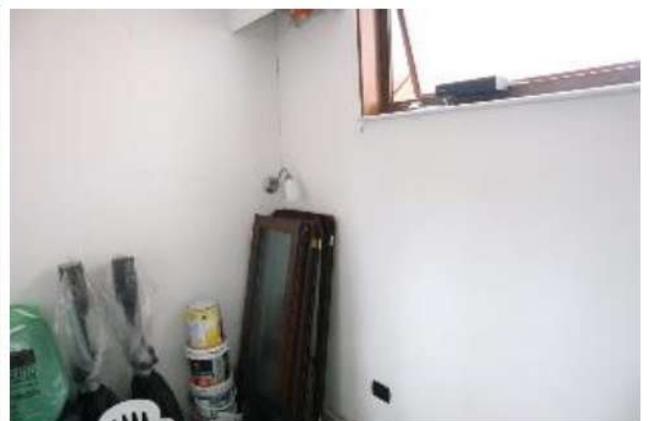
C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 13
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



Viste interne del piano seminterrato del corpo di fabbrica principale



Viste interne del manufatto "A"



Viste interne del manufatto "B"

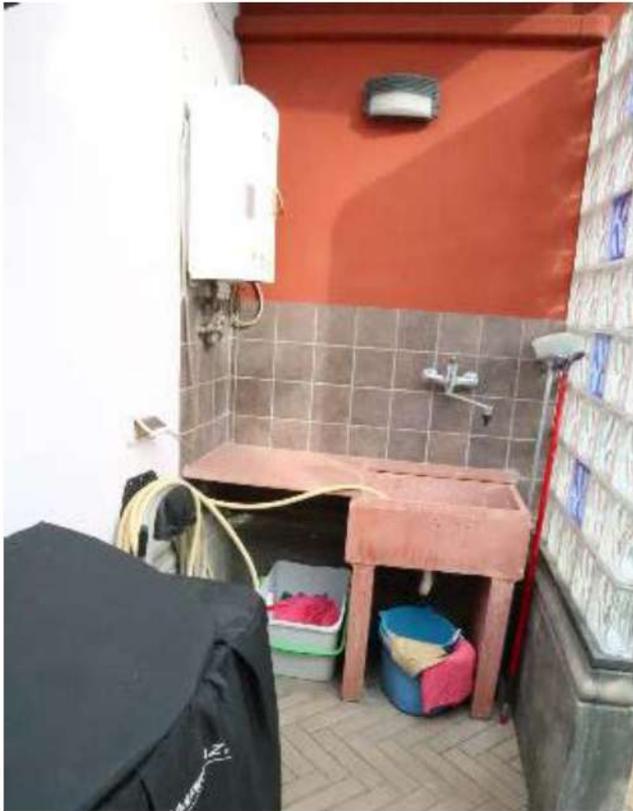


Viste interne del manufatto "C"

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 15
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



Viste esterne del manufatto "C"



Viste interne del manufatto "D"





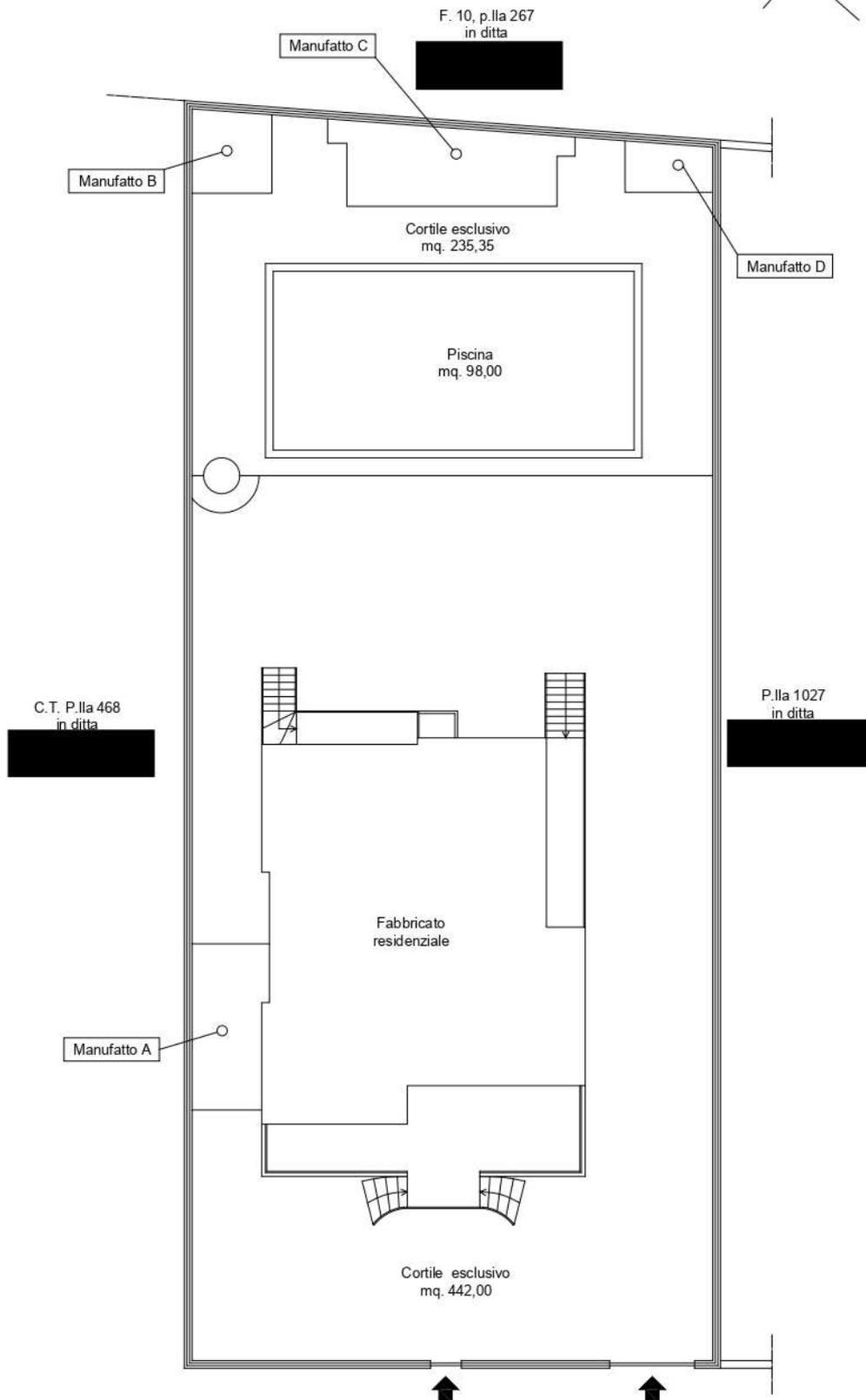
Viste interne del manufatto "D"

Si riportano di seguito i rilievi metrici.

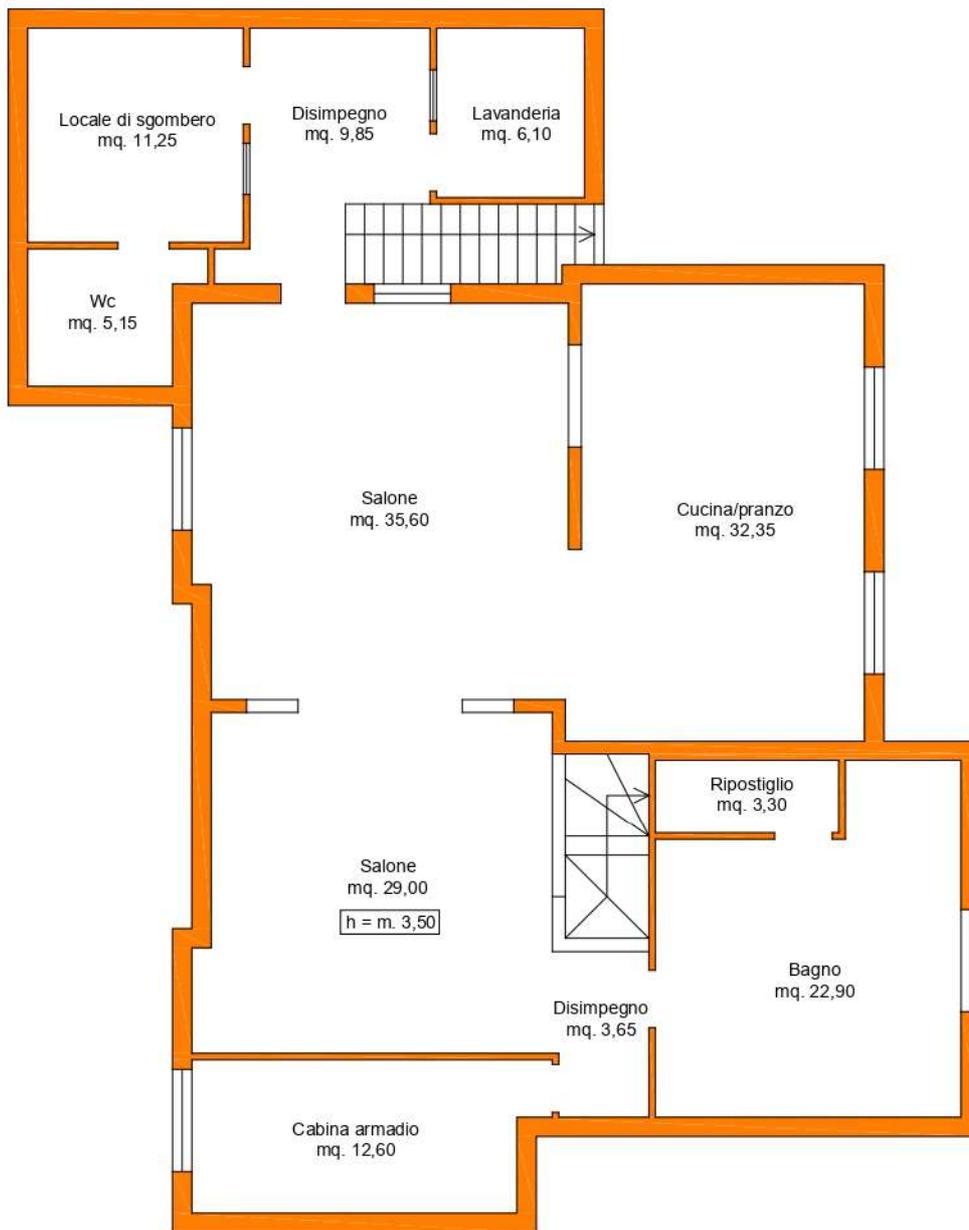
C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

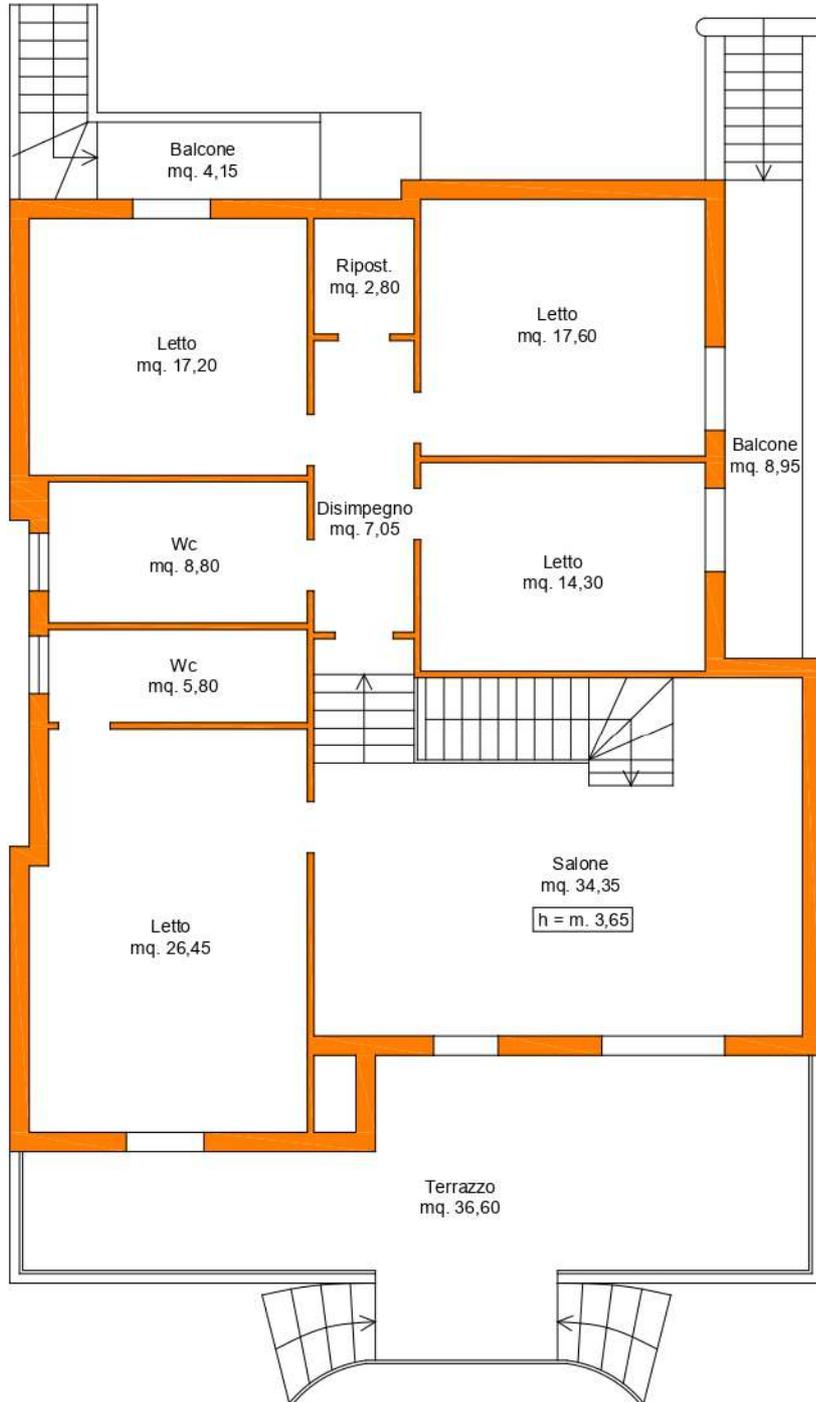
pag. 17
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



Rilievo della planimetria generale



Rilievo piano seminterrato del corpo di fabbrica principale

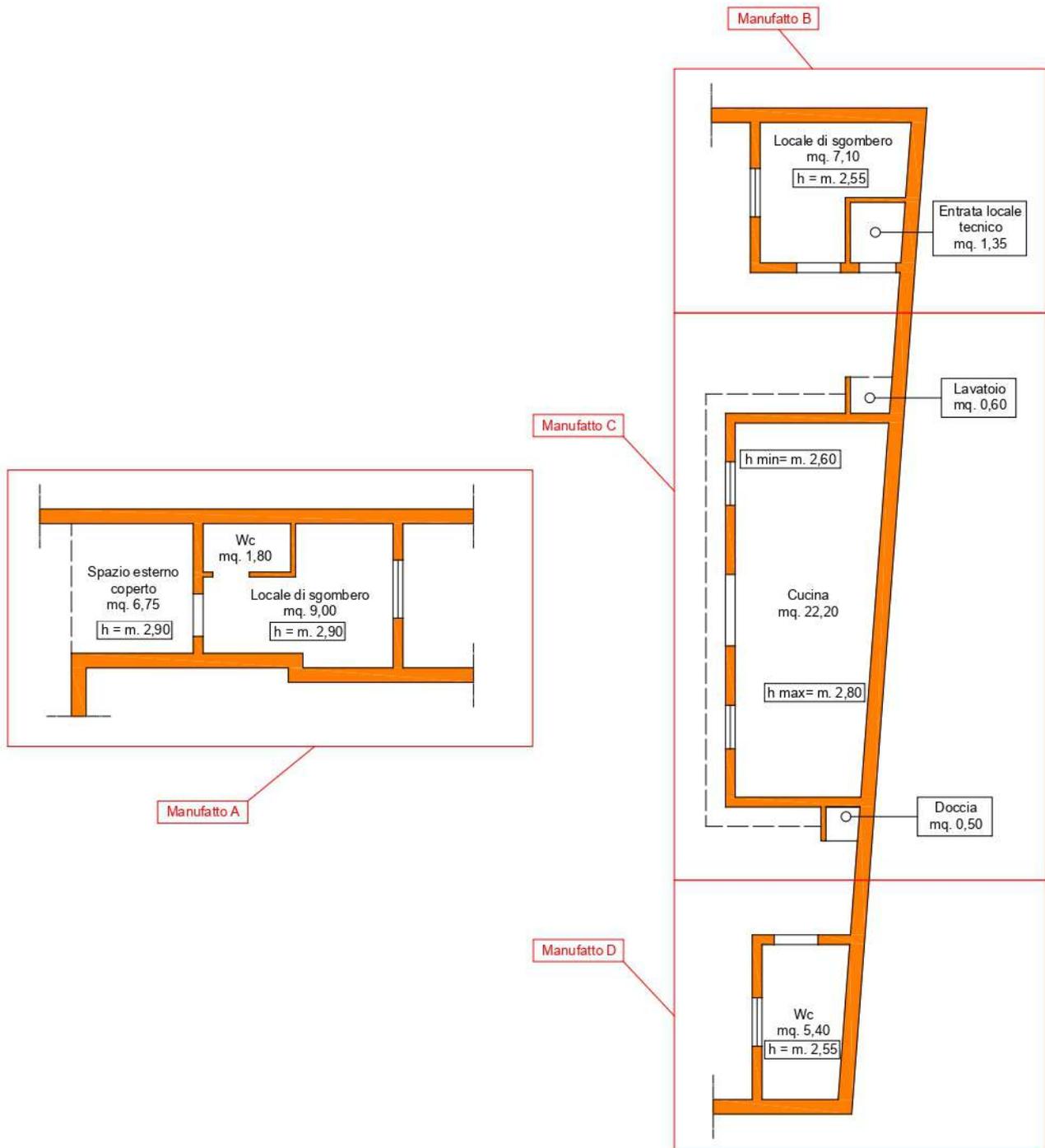


Rilievo piano rialzato del corpo di fabbrica principale

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

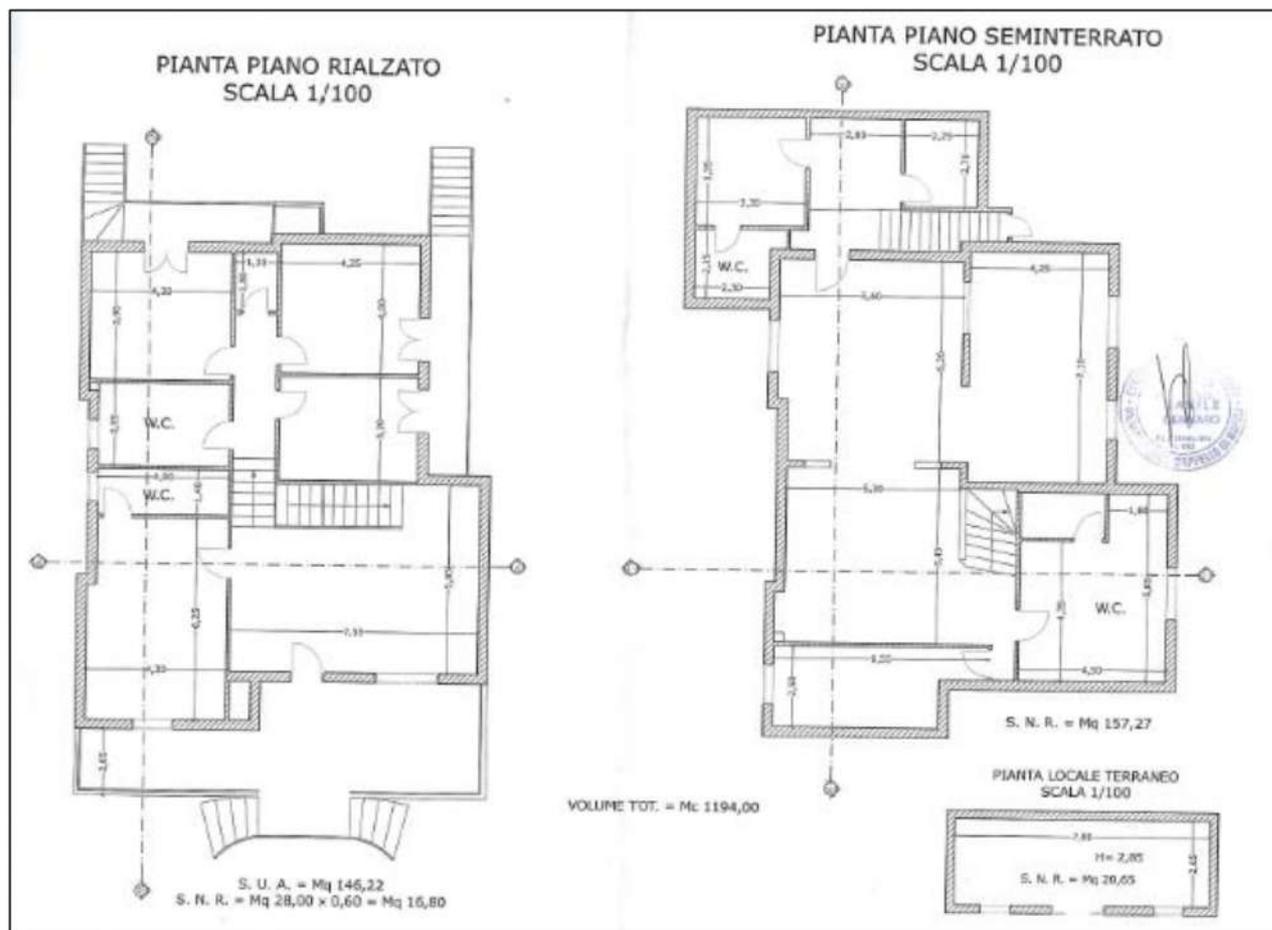
C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 20
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



Rilievo piano terra (manufatti "A", "B", "C", "D")

Il complesso residenziale oggetto di procedura è stato edificato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, ma per lo stesso in data 02.11.2009, alla sig.ra [REDACTED], è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 418/2009, ai sensi della Legge n. 47/85. Detto titolo edilizio era stato richiesto con apposita domanda dalla precedente proprietaria, sig.ra [REDACTED] giusto prot. n. 360 del 13.03.1986.



Stralcio planimetrie del PdC n. 418/09

In generale la manutenzione del bene è sufficiente.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Casoria e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica redatto in maniera informatica per l'appartamento, così come attesta la nota della Regione Campania PG/2023/0274954 del 29.05.2023 (con riferimento ai dati

inseriti dal 2014 e dati parziali del 2013), per ottenere il quale si stima un costo di circa € 1.200,00.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale dei beni, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO DI VENDITA			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - FABBRICATO UNIFAMILIARE-			
ambienti	tipo di superficie	estensione	Condizioni
1 - Salone	Superficie netta	Mq 28,85	sufficienti
2 - Cabina Armadio	Superficie netta	Mq 12,60	sufficienti
3 - Bagno	Superficie netta	Mq 22,90	sufficienti
4 - Ripostiglio	Superficie netta	Mq 3,30	sufficienti
5 - Salone	Superficie netta	Mq 35,60	sufficienti
6 - Cucina/Pranzo	Superficie netta	Mq 32,35	sufficienti
7 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 9,85	sufficienti
8 - Lavanderia	Superficie netta	Mq 6,10	sufficienti
9 - Locale di sgombero	Superficie netta	Mq 11,25	sufficienti
10 - Wc	Superficie netta	Mq 5,15	sufficienti
11 - Salone	Superficie netta	Mq 34,35	sufficienti
12 - Letto	Superficie netta	Mq 26,45	sufficienti
13 - Wc	Superficie netta	Mq 5,80	sufficienti
14 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 7,05	sufficienti
15 - Wc	Superficie netta	Mq 8,80	sufficienti
16 - Letto	Superficie netta	Mq 17,20	sufficienti
17 - Letto	Superficie netta	Mq 17,60	sufficienti
18 - Letto	Superficie netta	Mq 14,30	sufficienti

19 - Ripostiglio	Superficie netta	Mq	2,80	sufficienti
20 - Balconi (mq. 4,15 + mq. 8,95 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	4,59	sufficienti
21 - Terrazzo (mq. 36,60 x 0,35)	Superficie netta	Mq	12,81	sufficienti
22 - Locale di sgombero (Manufatto "A")	Superficie netta	Mq	9,00	sufficienti
23 - Wc (Manufatto "A")	Superficie netta	Mq	1,80	sufficienti
24 - Area esterna coperta (Manufatto "A") (mq. 6,75 x 0,20)	Superficie omogeneizzata	Mq	1,35	sufficienti
25 - Locale di sgombero (Manufatto "B") (mq. 7,10 x 0,50)	Superficie netta	Mq	3,55	sufficienti
26 - Entrata locale tecnico (Manufatto "B") (mq. 1,35 x 0,50)	Superficie netta	Mq	0,68	sufficienti
27 - Cucina (Manufatto "C")	Superficie netta	Mq	22,20	sufficienti
28 - Doccia (Manufatto "C") (mq. 0,50 x 0,40)	Superficie netta	Mq	0,50	sufficienti
29 - Lavatoio (Manufatto "C") (mq. 0,60 x 0,40)	Superficie netta	Mq	0,60	sufficienti
30 - Wc (Manufatto "D")	Superficie netta	Mq	5,40	sufficienti
31 - Cortile esclusivo (Mq. 442,00 + mq. 235,35 x 0,05)	Superficie netta	Mq	33,87	sufficienti
32 - Piscina (Mq. 98,00 x 0,10)	Superficie netta	Mq	9,80	sufficienti
Totale		Mq	408,45	
Incidenza murature (15%)		Mq	61,27	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq	469,72	

Ne deriva quindi una superficie commerciale dell'appartamento pari a mq. 469,72.

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 accorpate 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:

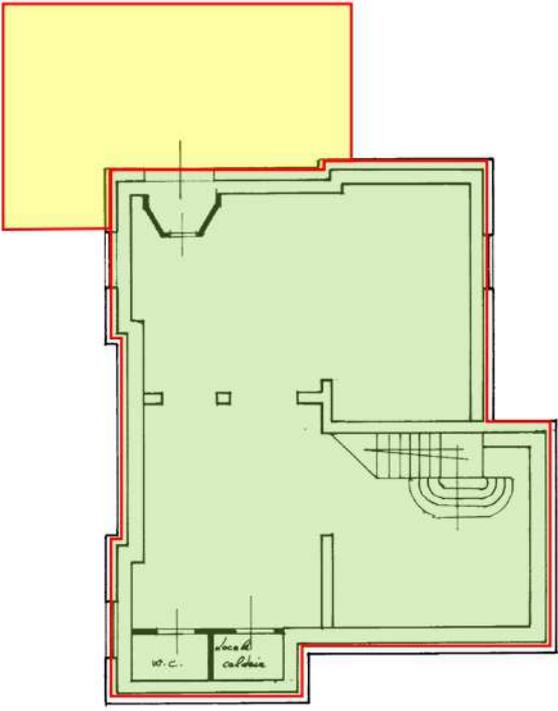
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. 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.

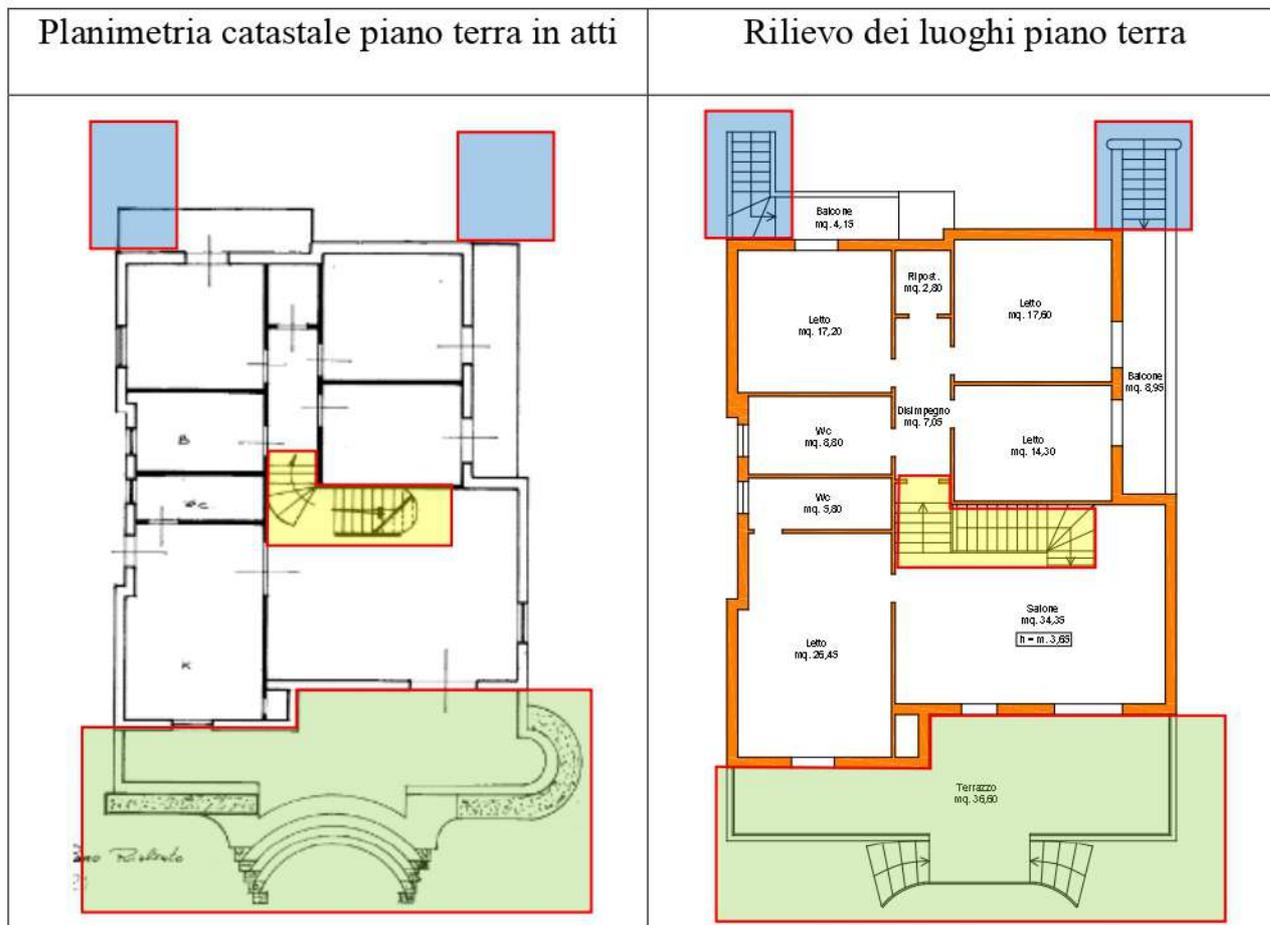
CATASTO FABBRICATI									
FABBRICATO UNIFAMILIARE									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Casoria	14	469	1	A/2	7	6 vani		Euro 604,25	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA GIUSEPPE MEAZZA n. 13 Piano S/1 - T						
Intestati								(1) Proprieta' 1/1	

Quanto riportato nella scheda catastale del piano seminterrato non corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Planimetria catastale piano terra in atti	Rilievo dei luoghi piano terra
	 <p>Località di sgombero mq. 11,25 Disimpegno mq. 9,85 Lavanderia mq. 6,10 Viv. mq. 5,15 Salone mq. 39,50 Cucina pranzo mq. 32,35 Ripostiglio mq. 3,30 Bagno mq. 22,90 Cantina annessa mq. 12,60 Salone mq. 26,85 h = m. 3,50 w.c. locali caldaia</p>

Infatti, come si evince dal confronto appena riportato, in sede di sopralluogo è stato rilevato un ampliamento del piano seminterrato verso nord, evidenziato in giallo nel confronto, oltre alla diversa disposizione interna dell'intero piano, evidenziato in verde nel confronto in alto.

Anche quanto riportato nella scheda catastale del piano rialzato non corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Come si evince dal confronto appena riportato, in sede di sopralluogo è stato rilevato una diversa distribuzione interna della scala di accesso al piano inferiore e di quella che conduce al disimpegno, evidenziata in gialla in alto, la diversa morfologia del terrazzo, evidenziata in verde nel confronto in alto, e la realizzazione delle scale di accesso al cortile dai balconi, evidenziato in blu nel confronto in alto.

Inoltre, i quattro manufatti rilevati in sede di accesso sulla cui legittimità urbanistica si rinvia al paragrafo dedicato, e la piscina interrata, non sono stati inseriti nella scheda catastale.

Alla luce di quanto esposto, la scheda planimetrica dell'edificio residenziale costituente il lotto unico di vendita risulta essere difforme rispetto allo stato dei luoghi

e andrebbe quindi aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne il reale stato planimetrico, per il quale in questa sede si prevedono i costi presunti per **€ 2.500,00**, comprensivi di diritti e spese tecniche, cifra che verrà decurtata dalla stima finale.

Nel pignoramento è stata compresa anche tutta l'area esterna al fabbricato che, non inserita nel C.F., è comunque compresa all'interno della p.lla presso il C.T. n. 469, anch'essa pignorata.

CATASTO TERRENI							
CORTILE ESCLUSIVO							
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie ha are ca	Reddito	
						DOMINICALE	AGRARIO
Casoria	14	469		ENTE URBANO	11 04		
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/12/2004 Pratica n. NA0857844 in atti dal 24/12/2004 (n. 200279.1/2004)							

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa wegis con l'individuazione della particella oggetto della presente relazione di stima.



Estratto di mappa wegis

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
 81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
 P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
 C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
 Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 28
 tel: 0823.844060
 fax: 0823.1761156
 cell.: 338.9617081
 e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

La p.lla 469, di superficie di are 11,04 deriva dal frazionamento della ex p.lla 11.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare ubicata in Casoria, alla via Meazza n. 39, dislocato su piano seminterrato e rialzato; il bene è composto al piano seminterrato da ampio salone/cucina, una cabina armadio, un bagno, un ripostiglio; il piano rialzato, raggiungibile sia dall'esterno che da scale interne, è composto da salone, 3 camere da letto, disimpegno, due wc e un ripostiglio. L'ampio cortile circostante comprende 4 volumi esterni, adibiti a stanza/deposito con wc, a deposito locale tecnico, ad ampio wc e a cucina. A piano seminterrato, inoltre, verso nord, sono presenti anche un disimpegno, una lavanderia e una stanza con wc. Completa il cortile una piscina a sfioro, di forma rettangolare di circa 100 mq. e un porticato con struttura metallica prospiciente la piscina. Sono presenti a piano rialzato anche tre balconi/terrazzi; il bene confina con f. 10, p.lla 267 in ditta _____ a nord, con p.lla 1027 in ditta _____ ad est, con p.lla 468 in ditta _____ ad ovest, con via Meazza a sud; il bene è riportato nel C.F. del Comune di Casoria al

foglio 14, p.lla 469 sub. 1 e al **C.T.** dello stesso Comune al **foglio14, p.lla 469**; il descritto stato dei luoghi del bene non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione dei quattro volumi presenti a piano terra nell'area cortile, dei volumi esterni alla struttura principale ubicati al piano seminterrato, alla diversa distribuzione interna e alla mancata rappresentazione della piscina; per il fabbricato è stato rilasciato Permesso di costruire in sanatoria n. 418/2009 del 02.11.2009 ai sensi della L. 47/85, cui i luoghi non sono conformi per tre dei quattro volumi esterni al fabbricato collocati nel cortile, volumi aggiunti rispetto a quanto concesso, e a piccole difformità interne. I volumi aggiunti non possono essere sanati per cui andrebbe ripristinato lo stato assentito, mentre le difformità interne potranno essere sanate ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusto l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01; nell'ulteriore provenienza sono indicate le servitù meglio descritte al paragrafo dedicato; non risulta ordine di demolizione per il bene.

PREZZO BASE euro 483.000,00.

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

L'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato, anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che si ricorda essere stata effettuata il 15.03.2022, come da ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, è il seguente:

- **02.06.2000, nn. 18809/13200**: atto di compravendita del 31.05.2000, notaio Tommaso Olivieri, rep. 102586, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Fabbricato e corte, distinti in C.F. al foglio 14 p.lla 469 sub 1 e al C.T. al foglio 14, p.lla 469.

Copia del presente atto e della relativa nota di trascrizione è allegata alla relazione.

Per pura precisazione si specifica che il terreno su cui insiste il bene è stato oggetto di compravendita del 26.04.1982, trascritto il 29.04.1982, nn. 11355/10375, atto notaio Aldo Guerra, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Il terreno era identificato al foglio 14 p.lla 469. In detto atto, tra l'altro, al fine di consentire l'accesso alla residua parte del fondo, gli acquirenti tra cui la signora La [REDACTED], si obbligano a destinare una zonetta di terreno della larghezza costante di metri cinque lungo il fronte prospiciente il lato est in modo da formare una strada di accesso in prolungamento di quella esistente. Sulle rispettive zonette da destinarsi a strada, ed a favore della residua parte del fondo che resta di proprietà del venditore, i signori acquirenti, tra cui la signora [REDACTED], costituiscono servitù di passaggio di elettrodotto, acquedotto, scolo, con facoltà per il venditore di trasmettere ad altri le

descritte servitù. Tutte le parti costituite in atto, inoltre, ciascuno per le rispettive proprietà, a carico dello svincolo e del viale di accesso, nonché a carico delle zonette da adibire a strada in prolungamento di esso, ed a favore dello stabilimento industriale di proprietà del costituito [REDACTED], costituiscono il diritto di servitù di passaggio, anche con camion e rimorchi, al fine di proseguire a raggiungere, attraverso la zonetta acquistata con questo stesso atto da [REDACTED] il riferito stabilimento industriale.

Copia del presente atto è allegata alla relazione

Si ricorda quanto già evidenziato. La signora [REDACTED] in sede di compravendita ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni. L'estratto di matrimonio reperito, però, non riporta alcuna annotazione al matrimonio celebrato a Napoli il 07.08.1970.

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:

3) l'epoca di realizzazione dell'immobile;

4) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

5) la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1914 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

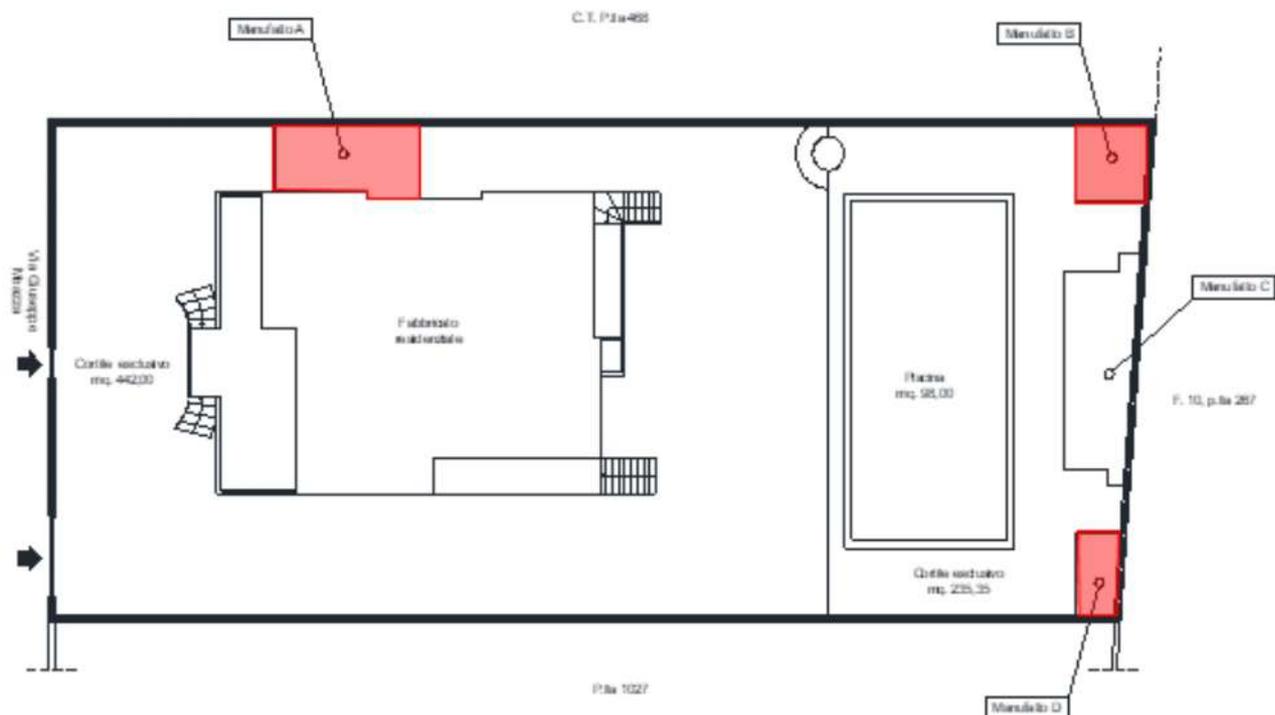
*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

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

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

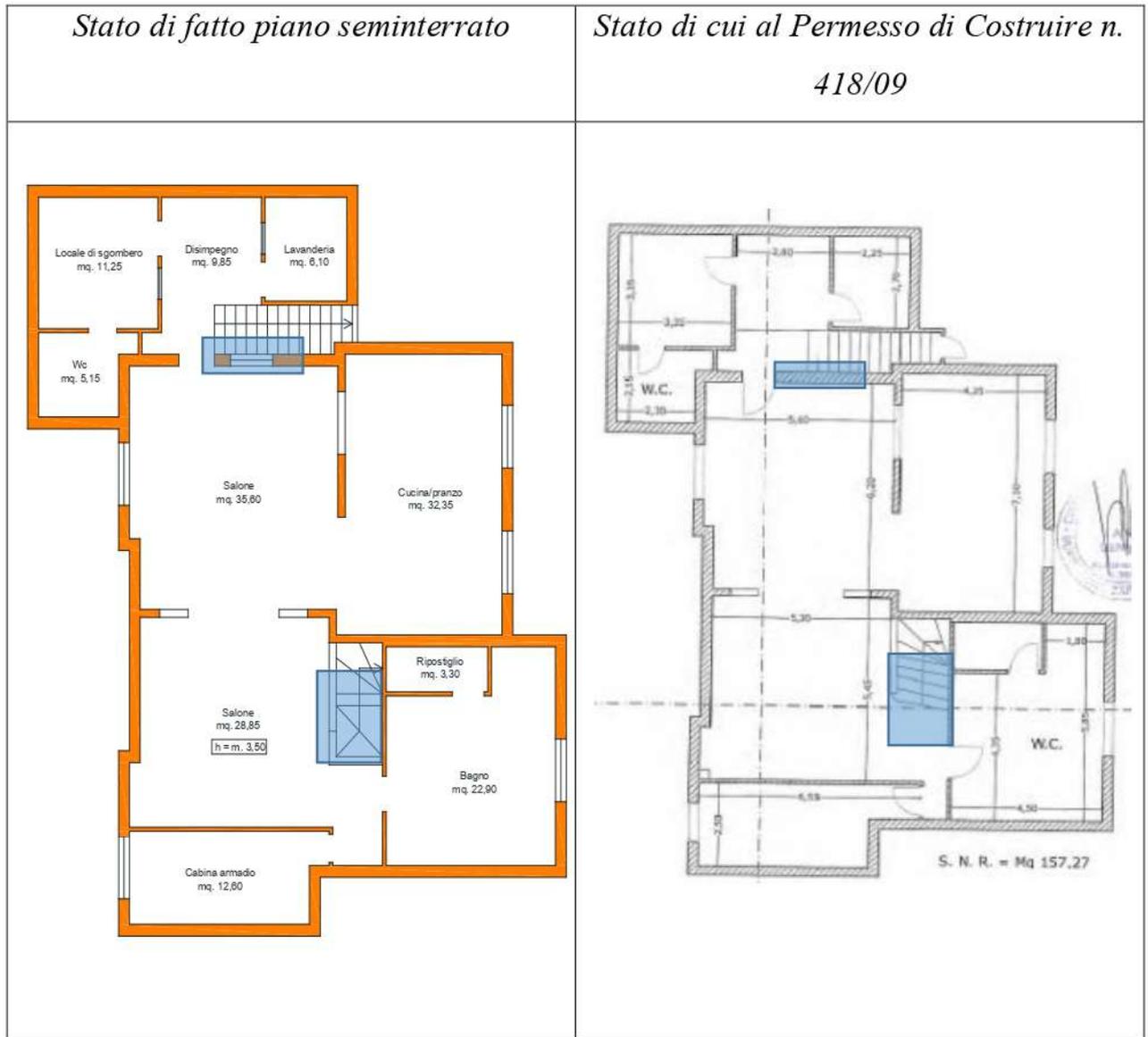
Dopo attente e certose ricerche effettuate dalla scrivente presso il Settore Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Casoria, si è evinto che per il fabbricato oggetto della presente relazione di stima, inizialmente costruito abusivamente, è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 418/2009 del 02.11.2009, ai sensi della Legge n. 47/85, in ditta [REDACTED], a seguito di apposita domanda da parte della precedente proprietaria [REDACTED] prot. n. 360 del 13.03.1986.

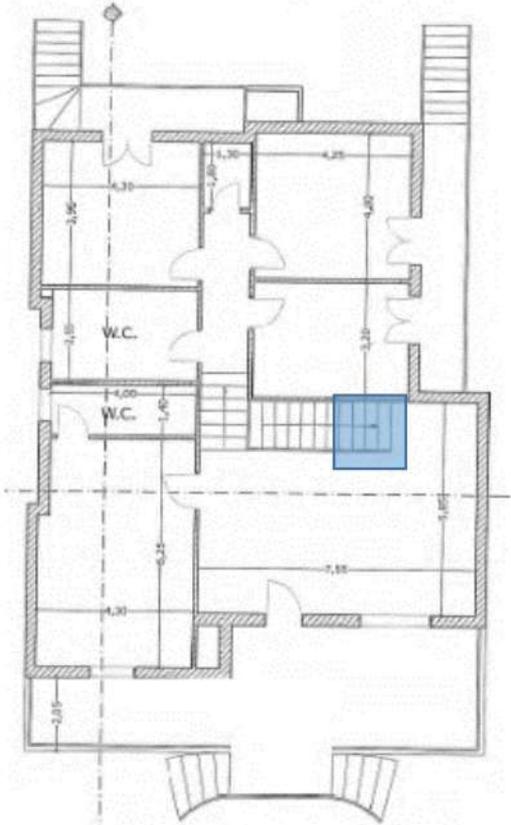
Rispetto al permesso rilasciato sono stati riscontrati degli abusi dovuti ad aumenti volumetrici (indicati in rosso) e alla piccola modifica alla scala interna.



I volumi indicati in rosso sono abusivi e non sanabili per cui andranno considerati i costi di demolizione che in questa sede si quantificano in € 15.000,00 comprensivi di oneri di discarica.

Di seguito il confronto tra lo stato di fatto e quello di cui al Permesso in sanatoria rilasciato, da cui si evince la conformità a meno di piccole modifiche relative ad aperture e a configurazione delle scale, sanabili ex art. 36 del DPR 380/01.



<i>Stato di fatto piano seminterrato</i>	<i>Stato di cui al Permesso di Costruire n. 418/09</i>
	

Alla luce di quanto enunciato, per le difformità del bene sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001 in questa sede si stima in € **5.000,00** il costo complessivo, compreso di spese tecniche, per la regolarizzazione dei detti abusi.

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.).

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta attraverso il servizio ANPR, l'immobile oggetto di stima è occupato dalla debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED] congiuntamente al proprio coniuge, [REDACTED]

Dai certificati di residenza allegati sarà possibile verificare che entrambi risiedono in Casoria, alla via Meazza n. 39.

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).

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 23.05.2023, a nome della debitrice eseguita e per il bene pignorato, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione descritto al punto 1.

DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
-----------------	-------------	--------	-----------------------	----------

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

pag. 40
tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

1	15.03.2022 ai mm. 11793/9060			Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Casoria, C.F. f. 14, p.lla 469, sub. 1 e C.T. f. 14 p.lla 469
2	19.03.2018 ai mm. 12120/1653			Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	Casoria, C.F. f. 14, p.lla 469, sub. 1 e C.T. f. 14 p.lla 469

Per doverosa completezza di informazioni la scrivente ha eseguito ispezioni ipotecarie anche su [REDACTED] coniuge in comunione legale dei beni con l'esecutata.

Come potrà dimostrarsi dalla visura ipotecaria allegata alla presente per il signor [REDACTED] non c'è alcuna formalità gravante su immobili siti in Casoria.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene oggetto di trattazione non ricade su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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.

Il bene in esame attualmente non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile inoltre non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il cespite oggetto della presente relazione di stima non è incluso in alcun condominio né comunione.

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:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- 9) 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;*
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche del bene oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione;
- Stato di possesso: L'intero complesso edilizio è occupato dalla debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED] congiuntamente al proprio coniuge;
- Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 65/22, sono presenti le formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTI	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Suburbana/ARPINO - CITTADILLA, E1, anno 2022)			€/mq 1.450,00
Borsino Immobiliare			€/mq 1.385,00
Affiliato Tecnorete: IMMOBILIARE CASORIA ARPINO SRLS Via Domenico Colasanto, 9 - Casoria (annuncio rif. EK-60705484)	640.000,00	261	€/mq 2.452,11
Sogeim - associato FIAIP. Via Luigi Einaudi, 29 - Volla	650.000,00	480	€/mq 1.354,17

(annuncio rif. EK-96180242)			
MEDIA			€/mq 1.660,32

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di stima si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Complesso edilizio unifamiliare: €/mq 1.660,32

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Sufficienti	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40

Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98

Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Appartamento:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'APPARTAMENTO		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Sufficienti	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,84

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.660,32 \times 0,76 = \text{€/mq } 1.261,84 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 1.260,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Complesso edilizio unifamiliare:

$$\text{€/mq } 1.260,00 \times \text{mq } 469,72 = \text{€ } 591.847,20$$

Tale importo, infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione catastale, calcolati in € 2.500,00;
- dei costi per la demolizione degli abusi, calcolati in € 15.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione urbanistica degli abusi condonabili, calcolati in € 5.000,00
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 1.200,00;

Allora:

$$\text{€ } 591.847,20 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 15.000,00 - \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 568.147,20$$

Tale importo, infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€ } 568.147,20 - 15\% = \text{€ } 482.925,12$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 483.000,00 in c.t.

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

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

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

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

Essendo il bene di piena ed intera proprietà della sig.ra [REDACTED], in comunione con il coniuge [REDACTED] lo stesso non ricade nella condizione del presente quesito.

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**.*

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare i Certificati di Residenza Storici e i Certificati di Stato di Famiglia a nome della debitrice esecutata e del proprio coniuge, prodotti tramite il servizio ANPR. In particolare si specifica che sia la debitrice sia il marito sono residenti in Casoria alla via Meazza n. 39.

Copia dei detti atti sono altresì presenti tra gli allegati.

Inoltre, sempre tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli, da cui si evince che la sig. [REDACTED] il sig. [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Napoli il 07.08.1970.

Nell'estratto non è riportata alcuna annotazione.

Copia del detto atto è altresì presente tra gli allegati.

Riepilogo del bene oggetto della presente relazione:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare** ubicata in **Casoria**, alla via Meazza n. 39, dislocato su piano seminterrato e rialzato; il bene è composto al piano seminterrato da ampio salone/cucina, una cabina armadio, un bagno, un ripostiglio; il piano rialzato, raggiungibile sia dall'esterno che da scale interne, è composto da salone, 3 camere da letto, disimpegno, due wc e un ripostiglio. L'ampio cortile circostante comprende 4 volumi esterni, adibiti a stanza/deposito con wc, a deposito locale tecnico, ad ampio wc e a cucina. A piano seminterrato, inoltre, verso nord, sono presenti anche un disimpegno, una lavanderia e una stanza con wc. Completa il cortile una piscina a sfioro, di forma rettangolare di circa 100 mq. e un porticato con struttura metallica prospiciente la piscina. Sono presenti a piano rialzato anche tre balconi/terrazzi; il bene confina con f. 10, p.lla 267 in ditta [REDACTED] a nord, con p.lla 1027 in ditta [REDACTED] ad est, con p.lla 468 in ditta [REDACTED] ad ovest, con via Meazza a sud; il bene è riportato nel **C.F. del Comune di Casoria al foglio 14, p.lla 469 sub. 1 e al C.T. dello stesso Comune al foglio 14, p.lla 469**; il descritto stato dei luoghi del bene non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione dei quattro volumi presenti a piano terra nell'area cortile, dei volumi esterni alla struttura principale ubicati al piano seminterrato, alla diversa distribuzione interna e alla mancata rappresentazione della piscina; per il fabbricato è stato rilasciato Permesso di costruire in sanatoria n. 418/2009 del 02.11.2009 ai sensi della L. 47/85, cui i luoghi non sono conformi per tre dei quattro volumi esterni al fabbricato collocati nel cortile, volumi aggiunti rispetto a quanto concesso, e a piccole difformità interne. I volumi aggiunti non possono essere sanati per cui andrebbe ripristinato lo stato assentito mentre le difformità interne potranno essere sanate ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusto l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01;

nell'ulteriore provenienza sono indicate le servitù meglio descritte al paragrafo dedicato; non risulta ordine di demolizione per il bene.

PREZZO BASE euro 483.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 01 Giugno 2023.

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE

