

Architetto Brenda Anne Washburne

Albo CTU Trib. Napoli Nord n. 685

Via De Chirico, 3 – 81031 Aversa (Ce)

mobile: 333 9203433

PEC: brenda.washburne@archiworldpec.it

email: brenda_w@hotmail.it

Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

Proc. RGE n. 387/2021 – G E. dott. Alessandro Auletta

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Immobili eseguiti:

- **LOTTO N°1: Comune di Casal di Principe (CE) – via De Amicis n°11 – piano T e 1° - F. 23 P.IIa 5538**
- **LOTTO N°2: Comune di Casal di Principe (CE) - via Umberto Maddalena n°37 - piano T-1-2 – F.23 P.IIa 5637**

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica

INDICE

INDICE.....	2
INCARICO.....	3
PREMESSA.....	12
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	15
RISPOSTE AI QUESITI.....	15
CONCLUSIONI.....	68

ALLEGATI

- 1.1. Planimetria di rilievo con indicazione coni ottici **Lotto 1**
- 1.2. Rilievo Fotografico **Lotto 1**
- 1.3. Rilievo Planimetrico **Lotto 1**
- 1.4. Planimetria Catastale **Lotto 1**
- 1.5. Confronto tra Rilievo Planimetrico e Scheda Catastale **Lotto 1**
- 1.6. Visura Catastale Storica **Lotto 1**
- 1.7. Estratto di Mappa Catastale **Lotto 1**
- 1.8. Ispezione ipotecaria **Lotto 1**
- 1.9. Convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 09/12/2014
- 1.10. Dichiarazione di irreperibilità pratiche urbanistiche Lotto 1 e 2
- 1.11. Certificato di residenza storico ed Estratto per riassunto Atto di matrimonio
2.
 - 2.1. Planimetria di rilievo con indicazione coni ottici **Lotto 2**
 - 2.2. Rilievo Fotografico **Lotto 2**
 - 2.3. Rilievo Planimetrico **Lotto 2**
 - 2.4. Planimetria Catastale **Lotto 2**
 - 2.5. Confronto tra Rilievo Planimetrico e Scheda Catastale **Lotto 2**
 - 2.6. Visura Catastale Storica **Lotto 2**
 - 2.7. Estratto di Mappa Catastale **Lotto 2**
 - 2.8. Ispezione ipotecaria **Lotto 2**
 - 2.9. Convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 09/12/2014
 - 2.10. Atto di donazione del 11/12/2017
 - 2.11. Atto di vendita del 07/03/1965
 - 2.12. Atto di rettifica dati anagrafici del 23/11/2012

INCARICO

Il G. E., nell'udienza del 13/10/2021 formulava i quesiti:

Descriva il C.T.U. :

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono 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:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e

secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

- 1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali – **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** – l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**
 - i) **fabbricati realizzati nel centro urbano**, per i quali occorrerà la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
 - ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREMESSA

Con decreto depositato in cancelleria in data 13/10/2021 la sottoscritta **arch. Brenda Anne Washburne**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via De Chirico, 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2670, veniva nominata dal G.E. dott. Alessandro Auletta, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n° **387/2021**, promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] contro il [REDACTED]

In data 19/10/2021 la sottoscritta arch. **Brenda Anne Washburne** accettava il suddetto incarico e prestava il dovuto giuramento, sottoscrivendo il relativo verbale, con l'indicazione dei quesiti posti dall' Ill.mo Giudice.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza, la sottoscritta, attraverso l'esame degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva tutte le informazioni necessarie per eseguire un controllo preliminare consistente nella **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva (art. 567, comma 2) redatta in data 18/01/2021 dal Notaio Luca Fabozzi, con studio in Sant'Arpino (NA), in via Paolo Maisto n°23, depositata in data 25/01/2021, risalente sino ad un atto di acquisto a titolo derivato trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la suddetta certificazione notarile nel rispetto dei 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita.

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale storico da cui si evincono i dati catastali attuali e storici del bene pignorato indicati nella certificazione notarile;
- Certificato di residenza storica dell'esecutato;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo all'immobile;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato;

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (*cf. All. 2.9 Convenzione matrimoniale del 9/12/2014; All. 2.10 Atto di donazione del 11/12/2017; All. 2.11 Atto di vendita del 07/03/1965; All.2.12 Atto di rettifica dei dati anagrafici del 23/11/2012; All.1.11 Certificato di Matrimonio e di residenza storico*). Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, la sottoscritta arch. Brenda Anne Washburne ha individuato il nominativo del creditore [REDACTED], il titolo esecutivo posseduto (*Atto di precetto del 05/04/2019*); i dati catastali ed una breve descrizione degli immobili oggetto del pignoramento (*unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Casal di Principe – Ce – via De Amicis n°11, piani T e 1° e riportata nel NCEU al foglio 23 p.lla 5538 sub 0, cat. A/2, vani 6, superficie catastale 209 mq; unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Casal di Principe – Ce – via Umberto Maddalena n°37 piani T-1°-2° e riportata al NCEU al foglio 23 p.lla 5637 sub 0*), la data di notifica del pignoramento (*04/12/2020*), la data di trascrizione del pignoramento (*18/12/2020*), la data del deposito dell'istanza di vendita (*11/01/2021*), la data e la tipologia di acquisto della proprietà identificata al N.C.E.U. al F.23 p.lla 5538 (*Testamento pubblico del 07/07/2015*) e della proprietà identificata al N.C.E.U. al F.23 p.lla 5637 (*Donazione accettata del 11/12/2017*).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Consulente Esperto arch. Brenda Anne WASHBURNE nominata nella procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] contro il [REDACTED] iscritta al n°387 del Registro 2021 del Tribunale di Napoli Nord – Sezione Immobiliare, prendeva parte alle operazioni peritali che venivano fissate dall'avv. GIORGIA VIOLA, Custode Giudiziario nello stesso procedimento, in accordo con il Consulente Esperto, per la data del 04/01/2022 alle ore 10:00. Il Custode Giudiziario provvedeva ad inviare comunicazione della data di svolgimento del primo sopralluogo alle parti.

Alle ore 10:00 del 04/01/2022, giunti presso l'immobile oggetto del pignoramento, l'esecutato [REDACTED] permetteva l'accesso agli immobili. Il Custode Giudiziario illustrava all'esecutato le proprie funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

L'immobile in via De Amicis risultava libero, mentre l'immobile in via Umberto Maddalena risultava occupato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia.

Dopo una prima analisi dello stato dei luoghi, la sottoscritta provvedeva ad effettuare un accurato rilievo planovolumetrico, prendendo note ed appunti su separato foglio, nonché un preciso rilievo fotografico sia all'interno sia all'esterno dell'immobile.

Alle ore 12:00 si chiudevano le operazioni peritali.

RISPOSTE AI QUESITI

1) G.E. :

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio,**

- **Porzione di fabbricato** sito in Casal di Principe (Ce), in via De Amicis n°11, distinto al N.C.E.U. al Foglio 23, particella 5538 subalterno 0, piani T e 1°, cat. A/2, Consistenza 6 Vani, superficie catastale 209 mq.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella susseguente Nota di Trascrizione.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all'impianto meccanografico:

1) Porzione di fabbricato

▪ Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CONS.	Superficie catastale	DERIVANTE DA
	23	5538	-	A/2	6 vani	Totale: 209 m ² Totale escluse aree scoperte**: 197 m ²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2011

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CONS.	Superficie catastale	DERIVANTE DA
	23	5538	-	A/2	6 vani		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2011 protocollo n. CE0201912 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15534.1/2011)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2010

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CONS.	Superficie catastale	DERIVANTE DA
	23	5538	-	A/2	6 vani		COSTITUZIONE del 09/07/2010 protocollo n. CE0306819 in atti dal 09/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2447.1/2010)

confinante con:

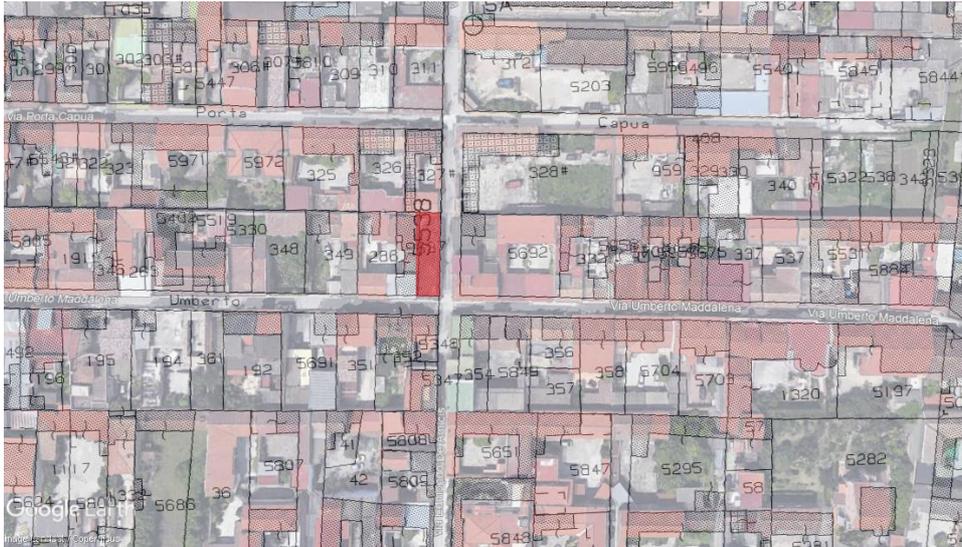
NORD - Foglio 23 – P.lla 327

SUD – via Umberto Maddalena

OVEST – Foglio 23 – P.lla 5637

EST - Via De Amicis

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità immobiliare pignorata corrispondente al Foglio **23** Particella n° **5538** del Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (Ce) è in corrispondenza della originaria particella correlata n°**5538** del Catasto Terreni del Comune di Casal di Principe (Ce), come risulta dalla visura catastale storica sull'immobile.
(All.1.6_Visura catastale storica)



- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO N°2

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

- **Porzione di fabbricato** sito in Casal di Principe (Ce), in via Umberto Maddalena n°37, distinto al N.C.E.U. al Foglio 23, particella 5637 subalterno 0, piani T, 1° e 2°, cat. A/2, Consistenza 7 Vani, superficie catastale 222 mq.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella susseguente Nota di Trascrizione.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all’impianto meccanografico:

2) Porzione di fabbricato

▪ Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CONS.	Superficie catastale	DERIVANTE DA
	23	5637	-	A/2	7 vani	Totale: 222 m ² Totale escluse aree scoperte**: 202 m ²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/2013

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CONS.	Superficie catastale	DERIVANTE DA
	23	5637	-	A/2	7 vani		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2013 protocollo n. CE0192187 in atti dal 18/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40075.1/2013)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2013

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CONS.	Superficie catastale	DERIVANTE DA
	23	5538	-	A/2	7 vani		COSTITUZIONE del 16/01/2013 protocollo n. CE0010119 in atti dal 16/01/2013 COSTITUZIONE (n. 161.1/2013)

confinante con:

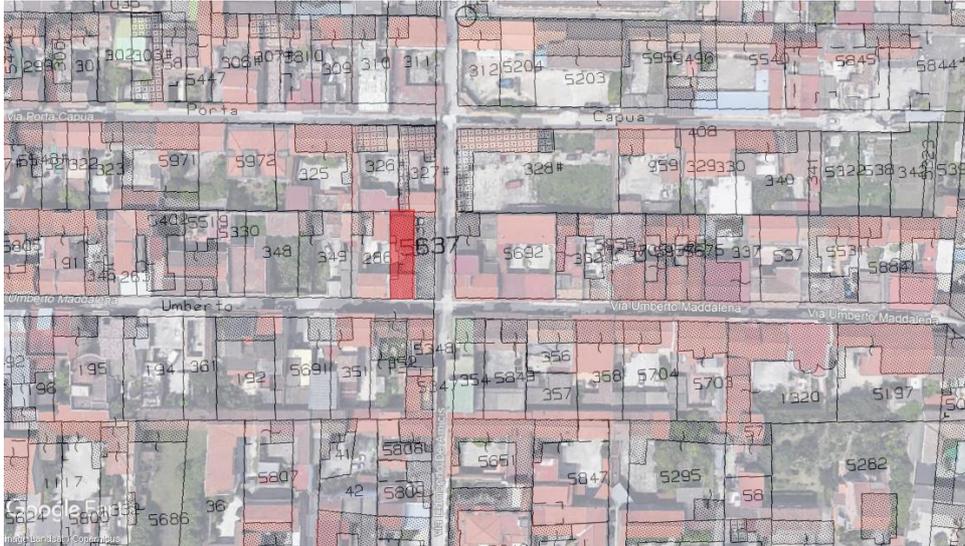
NORD - Foglio 23 – P.lla 327

SUD – via Umberto Maddalena

OVEST – Foglio 23 – P.lla 286

EST - Foglio 23 – P.lla 5538

Al fine dell’esatta individuazione dell’immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l’estratto di Mappa Catastale rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l’unità immobiliare pignorata corrispondente al Foglio **23** Particella n° **5637** del Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe (Ce) è in corrispondenza della originaria particella correlata n°**5637** del Catasto Terreni del Comune di Casal di Principe (Ce), come risulta dalla visura catastale storica sull’immobile. (All.2.6_Visura catastale storica)



2) G.E. :

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.

2) C.E.:

LOTTO N°1

- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale del [REDACTED]

di un'unità immobiliare sita nel Comune di Casal di Principe (Ce) al piano terra e primo piano nel fabbricato ad uso residenziale in via De Amicis, con ingresso dalla stessa strada al civico n°11.

DATI CATASTALI

Unità Immobiliare sita in Casal di Principe (Ce), in via De Amicis n°11, con accesso dalla stessa strada, distinta al N.C.E.U. al Foglio 23 del Comune di Casal di Principe (Ce), particella 5538, subalterno 0, piani T e 1°, cat. A/2, Consistenza 6 Vani.

confinante con:

NORD - Foglio 23 – P.Illa 327

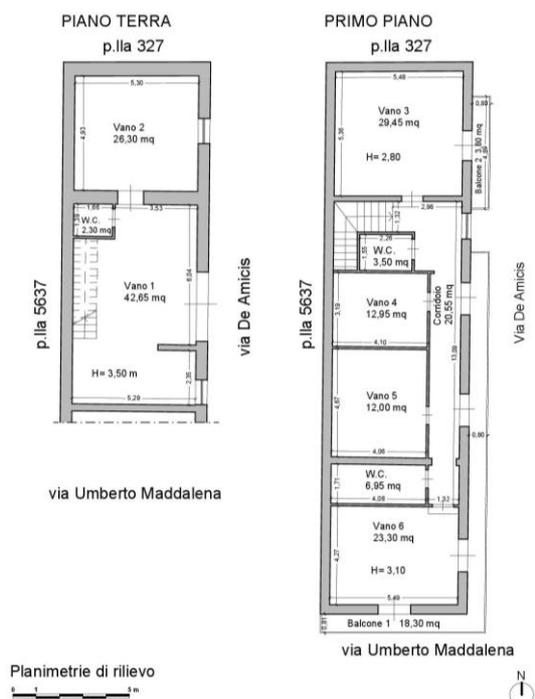
SUD – via Umberto Maddalena

OVEST – Foglio 23 – P.Illa 5637

EST - Via De Amicis

Il tutto come meglio evidenziato nel relativo rilievo planimetrico che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed al primo piano di un fabbricato del tipo "in linea". I due piani sono collegati internamente da una scala (cfr. all. 1.3_Rilievo Planimetrico) ed ha affaccio ad Est su via De Amicis ed a Sud su via Umberto Maddalena. Confina a Nord con unità immobiliari facenti parte di un fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 23 del Comune di Casal di Principe (Ce) particella 327 e ad Ovest con fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 23 del Comune di Casal di Principe (Ce) particella 5637.





Il fabbricato di cui trattasi è ubicato a pochi passi dal Municipio di Casal di Principe (Ce) nonché dal corso principale denominato Corso Umberto I e da via Vaticale, anch'essa una delle principali strade della cittadina. Ha affaccio su via De Amicis e via Umberto Maddalena ed è ubicato in una area prettamente ad uso residenziale. Nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere scuole, uffici comunali, posta ed attività similari, nonché supermercati, stazioni di servizio, banche, farmacie e tabacchi.

La strada precedentemente citata, Corso Umberto I, la quale dista meno di un km dall'unità abitativa, costituisce un'importante arteria di collegamento tra i vicini comuni di San Cipriano, Frignano e Villa Literno. L'unità immobiliare dista inoltre poche centinaia di metri da un'altra strada principale dello stesso comune, via Vaticale, sulla quale sono presenti, oltre che unità residenziali, anche attività commerciali al dettaglio di vario tipo. Da via Vaticale è possibile raggiungere facilmente l'asse mediano di collegamento verso Caserta, Nola e Napoli.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria. L'immobile oggetto del pignoramento non è dotato di posti auto né box.

L'unità immobiliare con destinazione abitativa ha un'altezza utile media interna di 315 cm, come risulta anche dalla planimetria catastale (*cfr. all. 1.4_Planimetria catastale*) e si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano. Al piano terra si compone di un ampio ingresso, un ampio vano ed un bagno; al primo piano vi sono quattro vani, corridoio e due bagni, nonché due balconi. La superficie utile abitabile al netto delle murature perimetrali e di divisione interna e le superfici non residenziali (balconi) sono di seguito schematizzate:

Pianoterra:

Vano1.....	mq42,65
Vano2.....	mq26,30
W.C.....	mq2,30

Primo piano:

Vano3.....	mq29,45
Vano4.....	mq12,95
Vano5.....	mq12,00
Vano6.....	mq23,30
W.C.Nord.....	mq3,50
W.C.Sud.....	mq6,95

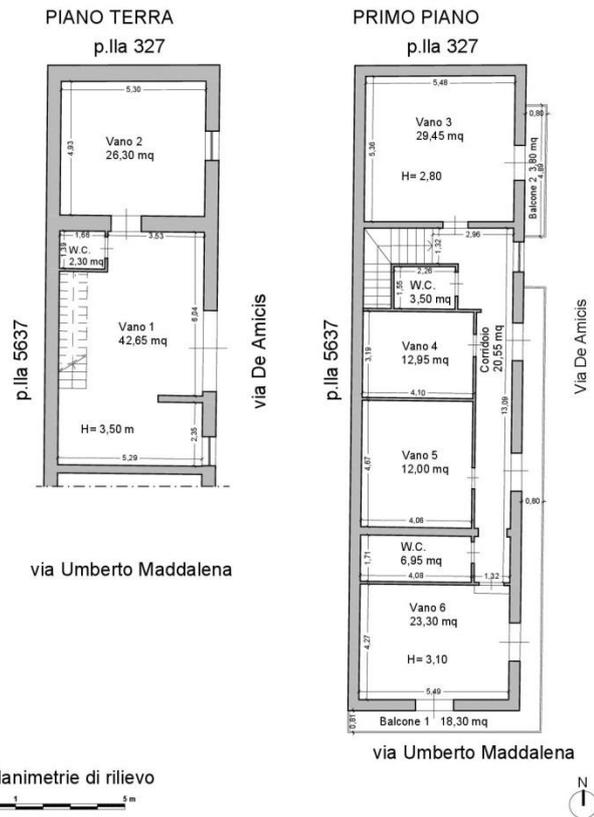
Totale superficie netta interna....mq159,40

Balcone1.....mq18,30

Balcone2.....mq3,80

Totale superficie non residenziale:.....

.....mq22,10



STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione essendo stata ristrutturata di recente ed in fase di completamento.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Il lotto di vendita in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale pari a:**

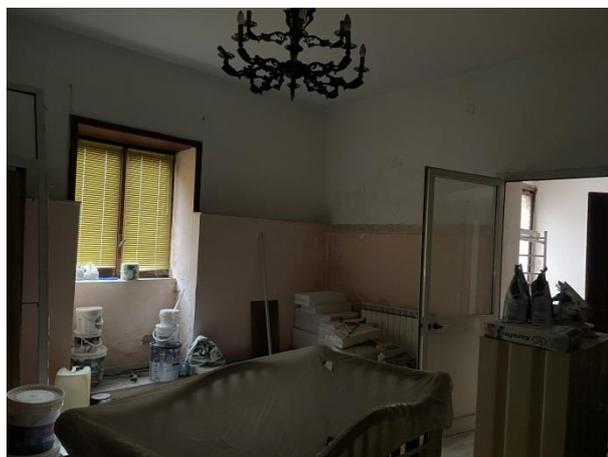
Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare al piano terra e primo piano	243,60	1,00	243,60
Balconi	22,10	0,25 fino a 25,00mq 0,10 restanti mq	5,50
TOTALE			249,10

STRUTTURA E FINITURE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi ottimo.

L'appartamento si configura con tipologia in linea con una planimetria regolare, con affacci su due lati, precisamente lungo il fronte longitudinale Est su via De Amicis ed il prospetto a Sud su via U. Maddalena. Il lato Nord confina con fabbricato appartenente ad altra proprietà e quello ad Ovest confina con fabbricato appartenente alla stessa ditta.

L'illuminazione e la ventilazione naturale risultano per lo più buone. Le pavimentazioni al piano terra risultano di recente ristrutturazione, mentre gli infissi e le porte sono più datate.

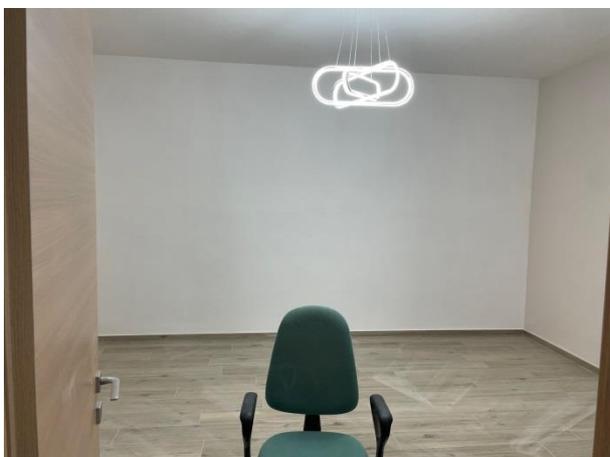


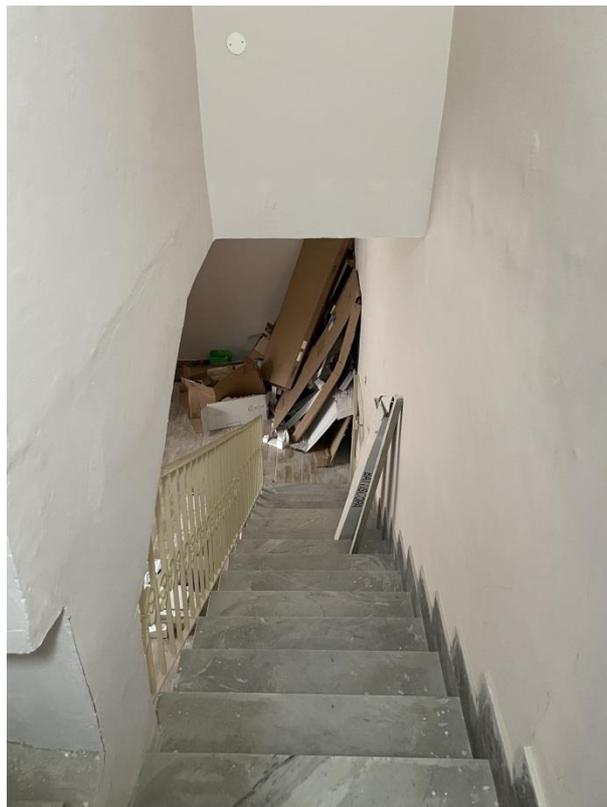


Al

primo piano, le finiture interne sono di recente fattura, per quanto riguarda le pavimentazioni e i rivestimenti nei bagni che sono in gres porcellanato di colori neutri. Anche gli infissi e le porte interne risultano di recente ristrutturazione.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari.





IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico sanitario. È presente, altresì, un impianto di riscaldamento costituito da tubazioni sottotraccia e corpi radianti in

alluminio. Gli impianti sembrano risalire a circa dieci anni fa e sono conformi alla normativa vigente.

L'unità immobiliare molto probabilmente non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (certificato A.P.E.) ed il costo per la sua redazione, rispetto ai prezzi di mercato, è pari a € 300,00 oltre iva.

LOTTO N°2

- *Diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale* del [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

di un'unità immobiliare sita nel Comune di Casal di Principe (Ce) al piano terra, primo e secondo piano nel fabbricato ad uso residenziale in via Umberto Maddalena, con ingresso dalla stessa strada al civico n°37.

DATI CATASTALI

Unità Immobiliare sita in Casal di Principe (Ce), in via Umberto Maddalena n°37, con accesso dalla stessa strada, distinta al N.C.E.U. al Foglio **23** del Comune di Casal di Principe (Ce), particella **5637**, piani T, 1° e 2°, cat. A/2, Consistenza 7 Vani.

confinante con:

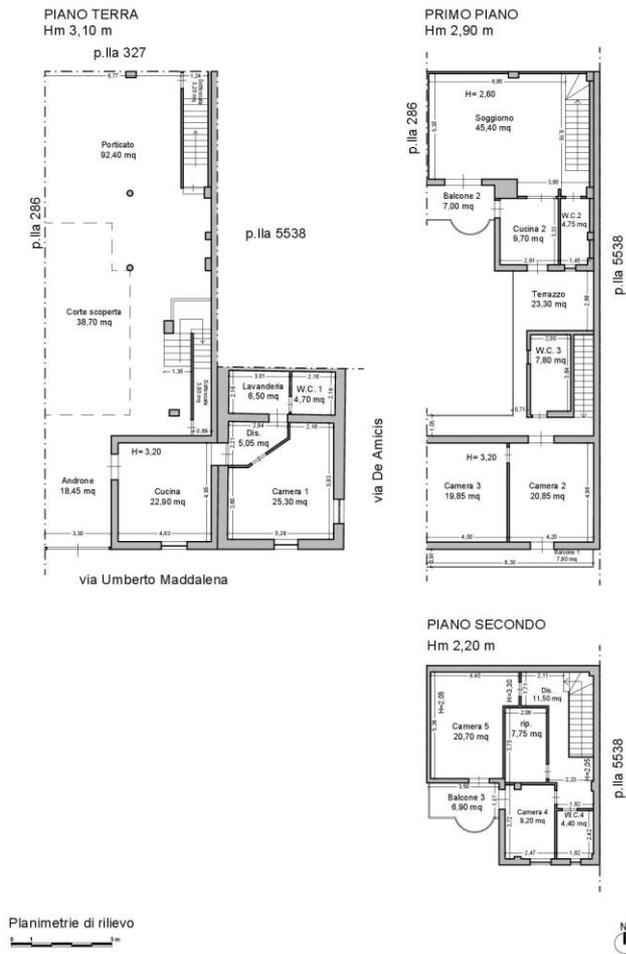
NORD - Foglio 23 – P.lla 327

SUD – via Umberto Maddalena

OVEST – Foglio 23 – P.lla 286

EST - Foglio 23 – P.lla 5538

Il tutto come meglio evidenziato nel relativo rilievo planimetrico che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante.



L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, primo e secondo piano di un fabbricato del tipo "a corte". Esso si compone di una parte a Nord sviluppata al primo e secondo piano, collegati tra di loro internamente da una scala; ad essi si accede da una scala chiusa su tutti i lati all'interno della corte in parte esclusiva. L'area a Sud, invece, si sviluppa al piano terra e primo piano. I due piani sono collegati da una scala esterna posta all'interno della corte. Le due aree a Nord ed a Sud affacciano sulla stessa corte e godono degli spazi comuni quali la corte, il porticato e l'androne. Il fabbricato confina ad Est con fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 23 del Comune di Casal di Principe (Ce) particella 5538, a Nord con particella 327 ed ad Ovest con particella 286.

L'intero fabbricato si trova in una zona per lo più residenziale del Comune di Casal di Principe (CE) ed in buona posizione rispetto al centro, in quanto dista pochi minuti a piedi dalle due strade principali, già descritte nel precedente lotto, Corso Umberto I e via Vaticale. Nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere scuole, uffici comunali, posta ed attività similari, nonché supermercati, stazioni di servizio, banche, farmacie e tabacchi.

La strada precedentemente citata, Corso Umberto I, la quale dista meno di un km dall'unità abitativa costituisce un'importante arteria di collegamento tra i vicini comuni di San Cipriano, Frignano e Villa Literno. L'unità immobiliare dista inoltre poche centinaia di metri da un'altra strada principale dello stesso comune, via Vaticale, sulla quale sono presenti, oltre che unità residenziali, anche attività commerciali al dettaglio di vario tipo. Da via Vaticale è possibile raggiungere facilmente l'asse mediano di collegamento verso Caserta, Nola e Napoli.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria. L'immobile oggetto del pignoramento non è dotato di posti auto né box.

L'unità immobiliare con destinazione abitativa ha un'altezza media utile interna di circa 275 cm, come risulta anche dalla planimetria catastale (cfr. all. 2.4_Planimetria catastale).

L'unità immobiliare, come già anticipato sopra, è suddivisa in due aree autonome, una a Nord ed una Sud. La prima, a cui si accede dalla scala posta all'interno della corte, si compone, al primo piano, di un ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno ed ha un balcone con affaccio su corte; il secondo piano, collegato da una scala interna, si compone invece di due camere da letto, un ampio bagno, ripostiglio e corridoio; anche al secondo piano vi è un balcone con affaccio su corte.

La porzione a Sud, invece, al piano terra si compone di un ampio soggiorno/cucina, camera da letto, bagno, lavanderia e disimpegno; il piano primo, a cui si accede da una scala esterna accessibile dalla corte stessa, si compone di due camere da letto con balcone su via Umberto Maddalena, ed un bagno esterno su terrazzo coperto. La superficie utile abitabile al netto delle murature perimetrali e di divisione interna e le superfici residenziali non residenziali (balconi) sono di seguito schematizzate:

Pianoterra:

Cucina.....	mq22,90
Camera1.....	mq25,30
Disimpegno.....	mq5,05
W.C.1.....	mq4,70
Lavanderia.....	mq6,50
Sottoscala.....	mq3,80
Sottoscala.....	mq3,20
Totale.....	mq71,45

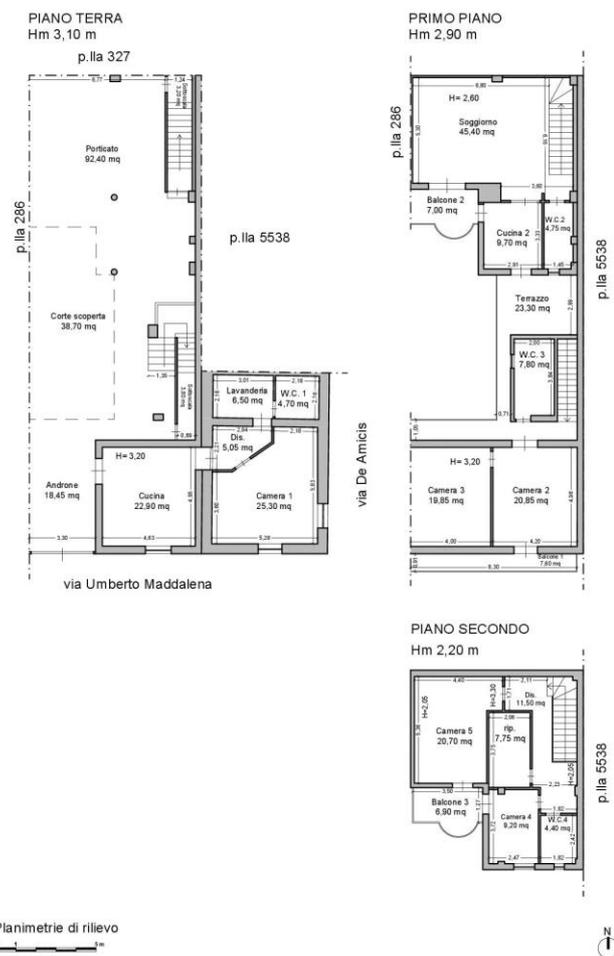
Primopiano:

Soggiorno.....	mq45,40
Cucina2.....	mq9,70
W.C.2.....	mq4,75
Camera2.....	mq20,85
Camera3.....	mq19,85
W.C.3.....	mq7,80
Totale.....	mq108,35

Secondopiano:

Camera4.....	mq9,20
Camera5.....	mq20,70
Disimpegno.....	mq11,50
Ripostiglio.....	mq7,7
5W.C.4.....	mq4,4
0	
Totale.....	mq53,55
Totale superficie netta interna....	mq233,35

Androne.....	mq18,45
Porticato.....	mq92,40



Corte scoperta.....mq38,70
Balcone1.....mq7,60
Balcone2.....mq7,00
Terrazzo.....mq23,30
Balcone3.....mq6,90

Totale superficie non residenziale.mq194,35

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione essendo stata ristrutturata di recente ed in fase di completamento.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Il lotto di vendita in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale** pari a:

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare al piano terra, primo piano e secondo piano	273,30	1,00	273,30
Balcone e terrazza scoperti	76,60	0,25 fino a 25,00mq 0,10 restanti mq	11,40
Loggia, patio e porticato	117,75	0,35 fino a 25,00mq 0,10 restanti mq	18,05
TOTALE			302,75

STRUTTURA E FINITURE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi ottimo.

L'appartamento si configura con tipologia a corte con una planimetria per lo più regolare, con affacci su due lati, a Sud su via Umberto Maddalena, gli altri lati sulla corte interna. Il lato Nord confina con fabbricato appartenente ad altra proprietà e quello ad Est confina con fabbricato appartenente alla stessa ditta.

L'illuminazione e la ventilazione naturale risultano buone. Il cortile è pavimentato con masso industriale; la porzione di alloggio al piano terra, è pavimentato con piastrelle in monocottura 30x30

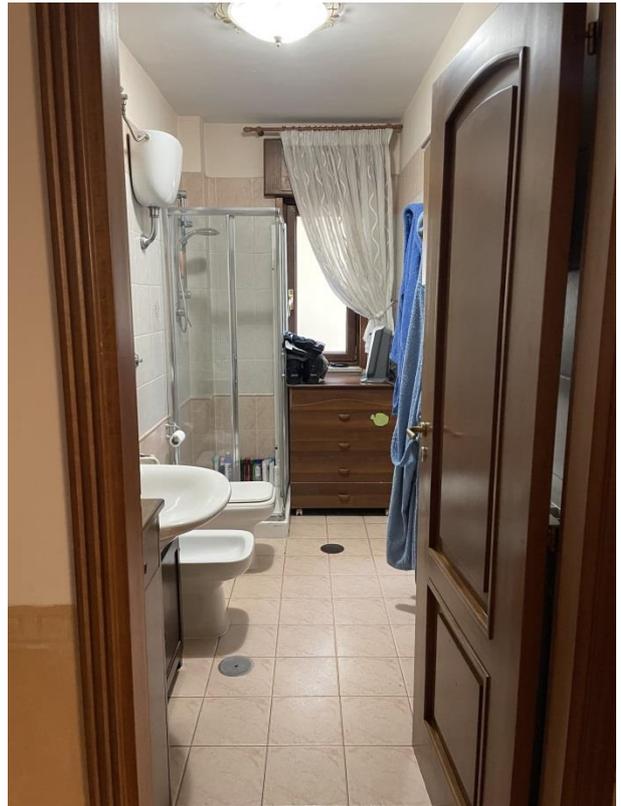
cm nella zona giorno, mentre la camera da letto ed i servizi con gres porcellanato; anche i rivestimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro.



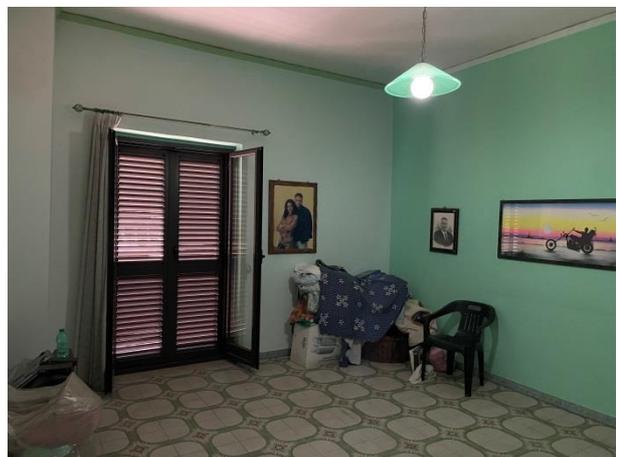


Al primo piano, nella parte Nord dell'unità immobiliare, le pavimentazioni sono del tipo monocottura di colore neutro nel soggiorno, in cucina e nel bagno, lo stesso per il balcone a servizio della cucina.





Nella parte Sud dell'unità immobiliare, le pavimentazioni sono anch'esse in buono stato di conservazione. Le due camere adiacenti con affaccio su via Umberto Maddalena ed il bagno esterno presentano pavimentazioni del tipo in monocottura. La ventilazione e l'illuminazione sono buone.





Al secondo piano dell'area Nord, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono gli stessi del piano inferiore.





IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico sanitario.

La porzione di immobile a Nord è dotata di impianto di riscaldamento con corpi radianti in alluminio alimentati da termocamino. Invece gli ambienti a Sud sono dotati solo di climatizzatori.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da n.2 scaldabagno elettrici.

L'unità immobiliare molto probabilmente non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (certificato A.P.E.) ed il costo per la sua redazione, rispetto ai prezzi di mercato, è pari a € 300,00 oltre iva.

3) G.E. :

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

3) C.E.:

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

LOTTO N°1

- **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale** del [REDACTED]

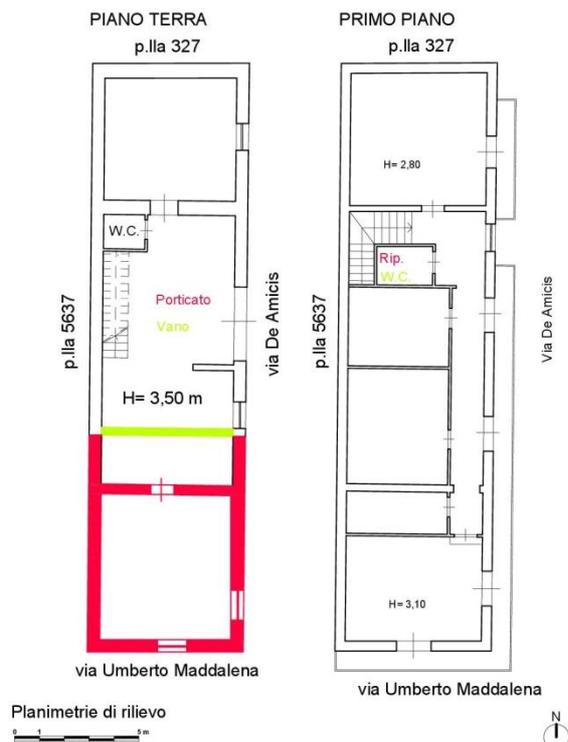
Unità Immobiliare sita in Casal di Principe (Ce), in via De Amicis n°11, distinta al Foglio **23** del Comune di Casal di Principe (Ce), particella **5538**, subalterno 0, piano T, 1°, cat. A/2, 6 Vani, superficie catastale 209 mq.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

LEGENDA:

- **Campitura Verde:** Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa:** Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi



Si rilevano difformità (cfr. Allegato 1.5 - Confronto tra Rilievo Planimetrico e Scheda Catastale) al piano terra, in quanto risulta che parte della suddetta particella è stata annessa alla particella confinante di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente stima, più precisamente il vano a Sud, denominato "cucina" nella planimetria catastale, e parte del vano denominato "porticato" sono stati annessi alla particella confinante, ed è stato realizzato un muro di separazione tra le due unità immobiliari. Inoltre, il vano descritto come porticato nella planimetria catastale, nella realtà è di fatto un ambiente parte integrante dell'appartamento. Invece, al primo

piano l'ambiente identificato come ripostiglio nella planimetria catastale, è di fatto un bagno.

Per l'eliminazione delle difformità è necessario presentare un aggiornamento catastale con pratica DOCFA e PREGEO il cui costo è pari a circa €1.000,00.

LOTTO N°2

- **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni** del [REDACTED]

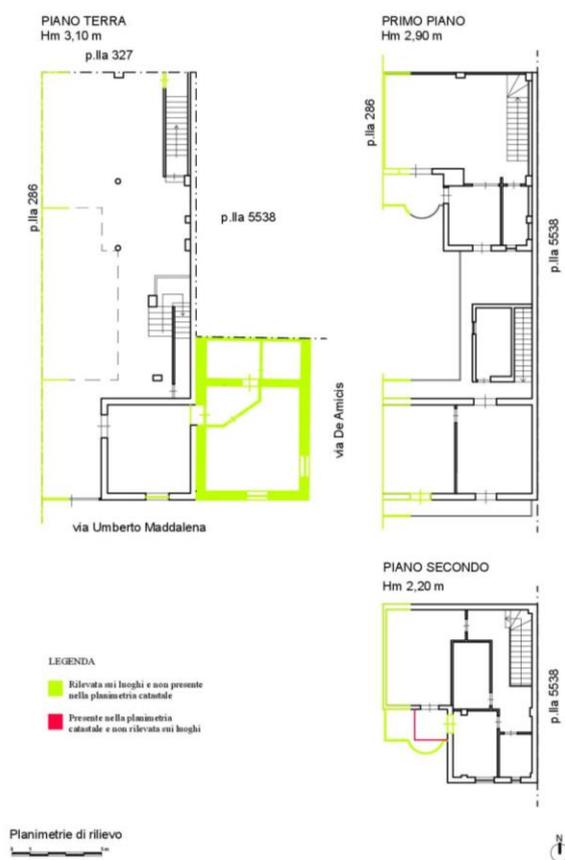
Unità Immobiliare sita in Casal di Principe (Ce), in via Umberto Maddalena n°37, distinta al Foglio 23 del Comune di Casal di Principe (Ce), particella 5637, subalterno 0, piano T, e 1° e 2°, cat. A/2, 7 Vani, superficie catastale 222 mq.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

LEGENDA:

- **Campitura Verde:** Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa:** Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi



Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rilevano incongruenze al piano terra, in quanto risulta che parte della suddetta particella è stata ampliata a discapito della particella confinante di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente stima. Più precisamente all'interno del vano al piano terra lato Sud è stato aperto un vano di collegamento con la particella confinante al fine di realizzare un bagno, una camera da letto, un vano lavanderia ed un disimpegno, il tutto chiarito dal confronto riportato a sinistra. Inoltre, dal confronto risulta che l'intera porzione ovest del fabbricato è omessa nella planimetria catastale, come individuato nel grafico affianco.

Per l'eliminazione delle difformità è necessario presentare un aggiornamento catastale con pratica DOCFA e PREGEO il cui costo è pari a circa €1.000,00.

4) G.E. :

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: proprietà per la quota di 1/2 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);

4) C.E.:

LOTTO N°1

- **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni** del _____

di un **fabbricato** ubicato in Casal di Principe (Ce) in via De Amicis n°11, piano terra e primo piano; al piano terra è composto da due ampi vani ed un bagno; al primo piano è composto da quattro vani, due bagni, corridoio e due balconi; confina al piano terra ed al primo piano a Nord con fabbricato per abitazione (F.23 P.lla 327), a Sud con via Umberto Maddalena, ad Ovest con fabbricato per civile abitazione (F.23 P.lla 5637) ed ad Est con via Edmondo De Amicis; è riportato nel C.F. del Comune di Casal di Principe (Ce) al Foglio 23 P.lla 5538 Sub 0; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche della consistenza al piano terra; non vi è alcun titolo abilitativo per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore **non si può**

ottenere la sanatoria ex. Art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B8 Urbane sature.

PREZZO BASE LOTTO N°1: €177.857,40

LOTTO N°2

- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni del [REDACTED]

di un fabbricato ubicato in Casal di Principe (Ce) in via Umberto Maddalena n°37, piano terra, primo piano e secondo piano; la zona a Sud si compone al piano terra è composto di un ampio soggiorno/cucina, camera da letto, due disimpegni, di cui uno ad uso lavanderia, bagno, terrazzo su corte e balcone su strada; al primo piano si compone di due ampie camere ed un bagno; la zona a Nord si compone al primo piano di ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno e balcone su corte; al secondo piano si compone di due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi su corte; al piano terra vi è invece un ampio cortile in parte porticato; confina al piano terra ed al primo piano a Nord con fabbricato per abitazione (F.23 P.Illa 327), a Sud con via Umberto Maddalena, ad Ovest con fabbricato per civile abitazione (F.23 P.Illa 286) ed ad Est con fabbricato per civile abitazione (F.23 P.Illa 5538); è riportato nel C.F. del Comune di Casal di Principe (Ce) al Foglio 23 P.Illa 5637; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche della consistenza al piano terra; non vi è alcun titolo abilitativo per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore **non può ottenersi sanatoria ex. Art. 36 del D.P.R. 380/2001**; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B8 Urbane sature.

PREZZO BASE LOTTO N°2: € 216.163,50

5) G.E. :

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

5) C.E.:

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **04/12/2020** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Caserta - in data **18/12/2020** ai nn° **37665/28233**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

LOTTO N°1

REGISTRAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO a rogito del Notaio Giovanni Reccia di San Cipriano d'Aversa (CE) del **07/07/2015** rep. 35305 racc. 8648 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 24/07/2015 ai nn. 21784/16835, con il quale il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] lasciava al nipote [REDACTED] a titolo di legato il seguente fabbricato:

- Fabbricato sito in Casal di Principe (CE) alla via Edmondo De Amicis n°11, identificato al N.C.E.U. al F.23 P.IIa 5538, cat. A/2, vani 6.

TESTAMENTO PUBBLICO a rogito del Notaio Giovanni Reccia di San Cipriano d'Aversa (CE) del 01/09/2010 rep. 144 racc. 8648 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta il **24/07/2015** ai nn. 21784/16835, con il quale il sig. [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] lasciava al nipote sig. [REDACTED] a titolo di legato il seguente fabbricato:

- Fabbricato sito in Casal di Principe (CE) alla via Edmondo De Amicis n°11, identificato al N.C.E.U. al F.23 P.IIa 5538, cat. A/2, vani 6.

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA a rogito del Notaio Dongiacomo di Aversa (CE) del 27/05/2010 rep.6211 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 15/06/2010 al n.37, con il quale [REDACTED] accettava l'eredità della [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] proprietà per ½ del seguente fabbricato:

- Fabbricato sito in Casal di Principe (CE) alla via Edmondo De Amicis n°11, identificato al N.C.E.U. al F.23 P.IIa 5538, cat. A/2, vani 6.

ATTO DI VENDITA a rogito del Notaio Achille Coppola del 26/05/1954 rep. 17789 racc. 7777 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 20/05/54 al n.13502, con il quale il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED]
[REDACTED] (CE) il 22/02/1928 e alla [REDACTED] nata a Casal di Principe (CE) il 07/01/1927 in parti uguali tra loro una piccola zona di terreno edificabile sita in Casal di Principe (CE) alla via U. Maddalena della superficie di mq 150,57.

LOTTO N°2

ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Maria Rosaria Foggia di Casal di Principe (CE) del 11/12/2017 rep. 46405 racc. 19015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Aversa in data 21/12/2017 al n. 6991 serie 1T, con il quale il [REDACTED] dona al figlio [REDACTED] [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà 1/1 del seguente immobile:

- Fabbricato sito in Casal di Principe (CE) alla via Umberto Maddalena n°37, identificato al N.C.E.U. al F. 23 P.lla 5637, cat. A/2, vani 3.

ATTO DI VENDITA a rogito del Notaio Achille Coppola del 07/03/1965 rep.50404 racc. 11033 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 20/03/1965 ai nn. 9274 e 9273, con il quale il [REDACTED] vendeva al figlio [REDACTED] [REDACTED] il terreno omesso in catasto di mq 127, con il diritto di servirsi delle comodità del pozzo e del forno passando per servirsene sul restante suolo.

RETTIFICA AD ATTO DEI DATI ANAGRAFICI a rogito del Notaio Maria Rosaria Foggia del 23/11/2012 rep. 42992 racc. 16146, riferito alla trascrizione del sopracitato atto, in quanto il [REDACTED] [REDACTED] acquistava il terreno di mq 127 in Casal di Principe, ad oggi riportato al N.C.E.U. al F. 23 P.lla 5637, ma erroneamente generalizzato come [REDACTED]

6) G.E. :

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere**

[REDACTED] [REDACTED]

pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano**, per i quali occorrerà la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che

l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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.

6) C.E.:

LOTTO N°1

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è munito di alcun titolo abilitativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire) né tantomeno per l'immobile è stata presentata istanza di condono, così come riporta l'Attestazione dell'U.T.C. Comunale a seguito della richiesta effettuata dal C.E (*cf. All. 1.10*).

Dalle ricerche effettuate, non è possibile stabilire con precisione la data di edificazione del fabbricato, né tantomeno la sua entità al momento dell'edificazione, in quanto non esistono planimetrie che ne accertino la consistenza.

Dal certificato di residenza storico del debitore risulta che avesse la propria residenza e domicilio dalla nascita, quindi dal 1972, proprio lì dove oggi insiste il fabbricato oggetto della presente stima.

Inoltre, dal Geoportale della Regione Campania dove sono riportate le coperture aerofotogrammetriche fino all'anno 1984, si evince l'esistenza della sommità del fabbricato, ma non è possibile stabilire se al di sotto della copertura vi fosse in effetti un fabbricato.

Il primo accatastamento del fabbricato risale alla data del 09/07/2010.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

Inoltre non è possibile richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'**art. 36 D.P.R. n. 380/2001**, ovvero per Accertamento di Conformità, che consente di sanare le opere abusive. L'art. 36 è applicabile in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire o in difformità da esso e si può ottenere Permesso in Sanatoria se l'intervento risulta conforme alla Disciplina Urbanistica ed Edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Dalla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Casal di Principe (Ce) risulta che nella zona dove ricade il fabbricato, zone edificate sature B8, l'indice di fabbricabilità è pari a 1,10 mc/mq ed il rapporto di copertura è pari a 0,35 mq/mq, ma il fabbricato non rispetta tali limiti.

Per le ragioni sopra riportate, la scrivente ritiene che il fabbricato sia da considerarsi **ABUSIVO** e **NON SANABILE**.

LOTTO N°2

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è munito di alcun titolo abilitativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire) né tantomeno per l'immobile è stata presentata istanza di condono, così come riporta l'Attestazione dell'U.T.C. Comunale a seguito della richiesta effettuata dal C.E (*cf. All. 2.10*).

Dalle ricerche effettuate, non è possibile stabilire con precisione la data di edificazione del fabbricato, né tantomeno la sua entità al momento dell'edificazione, in quanto non esistono planimetrie che ne accertino la consistenza.

Dal certificato di residenza storico del debitore risulta che avesse la propria residenza e domicilio dalla nascita, quindi dal 1972, proprio lì dove oggi insiste il fabbricato oggetto della presente stima.

Inoltre, dal Geoportale della Regione Campania dove sono riportate le coperture aerofotogrammetriche fino all'anno 1984, si evince l'esistenza della sommità del fabbricato, ma non è possibile stabilire se al di sotto della copertura vi fosse in effetti un fabbricato.

Il primo accatastamento del fabbricato risale alla data del 16/01/2013.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

Inoltre non è possibile richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'**art. 36 D.P.R. n. 380/2001**, ovvero per Accertamento di Conformità, che consente di sanare le opere abusive. L'art. 36 è applicabile in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire o in difformità da esso e si può ottenere Permesso in Sanatoria se l'intervento risulta conforme alla Disciplina Urbanistica ed Edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Dalla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Casal di Principe (Ce) risulta che nella zona dove ricade il fabbricato, zone edificate sature B8, l'indice di fabbricabilità è pari a 1,10 mc/mq ed il rapporto di copertura è pari a 0,35 mq/mq, ma il fabbricato non rispetta tali limiti.

Per le ragioni sopra riportate, la scrivente ritiene che il fabbricato sia da considerarsi **ABUSIVO** e **NON SANABILE**.

7) G.E. :

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.).

7) C.E.:

LOTTO N°1: L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore, composta da moglie, due figli, e madre.

LOTTO N°2: L'unità immobiliare NON risulta occupata bensì libera.

8) G.E. :

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 6) Domande giudiziali;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

8) C.E.:

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- Non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

▪ **A CURA E SPESA DELLA PROCEDURA**

LOTTO N°1

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2020 - Registro Particolare 24958 Registro Generale 33251, in favore della [REDACTED] [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà, **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da **ATTO ESECUTIVO** notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 6392 del 30/10/2020.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2020 - Registro Particolare 28233 Registro Generale 37665, in favore della [REDACTED] contro il [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà,

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 7522 del 04/12/2020.

LOTTO N°2

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2020 - Registro Particolare 24958 Registro Generale 33251, in favore della [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà, PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 6392 del 30/10/2020.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2020 - Registro Particolare 28233 Registro Generale 37665, in favore della [REDACTED] contro il [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà, PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 7522 del 04/12/2020.

9) G.E. :

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.

9) C.E.:

LOTTO N°1: L'area di cui al bene pignorato ubicato nel Comune di Casal di Principe (Ce), da accertamenti effettuati, non ricade su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

LOTTO N°2: L'area di cui al bene pignorato ubicato nel Comune di Casal di Principe (Ce), da accertamenti effettuati, non ricade su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

10) G.E. :

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.

10) C.E.:

LOTTO N°1: L'immobile pignorato, sito nel Comune di Casal di Principe (Ce), non è gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

LOTTO N°2: L'immobile pignorato, sito nel Comune di Casal di Principe (Ce), non è gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

11)G.E. :

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.

11) C.E.:

LOTTO N°1: Per i beni in oggetto NON risulta costituito un condominio.

LOTTO N°2: Per i beni in oggetto NON risulta costituito un condominio.

12) G.E. :

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la**

vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

12) C.E.:

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso, individuando in quest'ultimo il prezzo a base d'asta per la vendita.

Valore di mercato

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS), "il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione". Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto (*market approach*), metodo finanziario (*income approach*), metodo di costo (*cost approach*). Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (*market-comparative approach*). Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

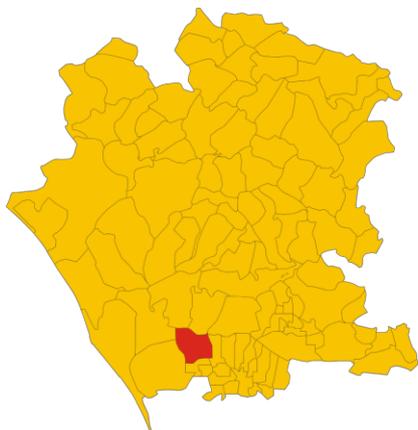
Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

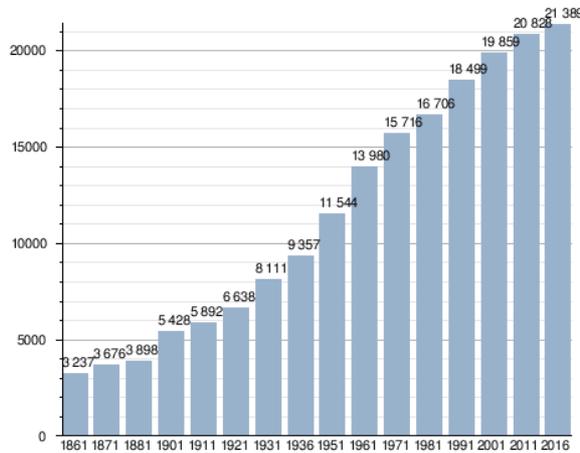
Nello specifico il bene si trova nel Comune di Casal di Principe (Ce). Il Comune di Casal di Principe (Ce) si estende su di un territorio prevalentemente pianeggiante su una superficie di 23,49 Km², sorge a 16m sul livello del mare e dista circa 20km dal centro di Napoli e circa 25km da Caserta. Confina a Sud con il Comune di San Cipriano d'Aversa, ad Ovest con il Comune di Villa Literno e ad Est con il Comune di Villa di Briano.



Il territorio del Comune di Casal di Principe è ben collegato con i vicini Comuni e Province. In particolare attraverso la strada denominata Via Vaticale, dalla quale è possibile immettersi sull'*Asse Mediano* che lo collega ai vari paesi dell'agro Aversano nonché alle Città di Caserta e Napoli; inoltre è ben collegato anche internamente ai vari comuni vicini attraverso la strada principale denominato Corso Umberto I.

PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Casal di Principe:



LOTTO N°1

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, e dei terrazzi esterni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto della presente stima è di **m² 249,10**.

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di

rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Anno 2021 – Semestre 1

Provincia: CASERTA
Comune: CASAL DI PRINCIPE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B6
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	1,9	2,8	L

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

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Zona Centro

Abitazioni civili

Quotazioni 1° Fascia	Quotazione Media	Quotazioni 2° Fascia
1.129 €/mq	921 €/mq	777 €/mq

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

CASAL DI PRINCIPE (CE)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 90.000	130,00	Fabbricato	692,30	€ 1.383,33
€ 395.000	352,00	Fabbricato	1.122,15	
€ 280.000	209,00	Fabbricato	1.339,71	
€ 165.000	75,00	Fabbricato	2.200,00	

€ 125.000	80,00	Fabbricato	1.562,50	
-----------	-------	------------	----------	--

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.383,35 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	In linea	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Buono	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	Buono	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Buono	1,10
PROSPETTI	Su 2 lati	0,80
VISTA	Libera parzialmente	0,80
ESPOSIZIONE	Discreta	0,90
STATO OCCUPAZIONE	Libera	1,00
VICINANZA A STRADE EXTRAURBANE DI COLLEGAMENTO	Ottima	1,20

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,76**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € **1.383,35** al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € **1.051,35** (arrotondato a € **1.050,00**).

Tenuto conto della superficie commerciale del lotto unico che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 249,10**, **si ottiene un valore di mercato per il lotto in oggetto di € 261.555,00.**

- Considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **222.321,75 (Duecentoventiduemilatrecentoventuno/75).**

Valore d'uso

Nonostante l'immobile sia da reputare completamente abusivo, esso può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, pur non essendo sanabile, allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché nel territorio del Comune di Casal di Principe (Ce) l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che le autorità comunali non possano decidere di abbattere tutto in tempi brevi, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Alla luce di quanto premesso, la scrivente calolerà il Valore d'Uso dell'immobile in base alla possibilità di locazione dello stesso, tenendo conto del tasso di interesse annuo.

Le richieste di locazione di appartamenti nel Comune di Casal di Principe (Ce), dalle ricerche effettuate nell'ambito dei prezzi medi di mercato, per similari caratteristiche e tipologia costruttiva, sono in media pari a circa €3,50/mq mensili. L'immobile pignorato ha una consistenza di mq 249,10, per cui il più probabile prezzo di locazione risulta pari a € 871,85 mensili, quindi € 10.462,20 annui.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso è la seguente:

Prezzo annuo dell'affitto/saggio di interesse = valore dell'immobile

€ 10.462,20/0,05= € 209.244,00 (il 5% del saggio di interesse è comprensivo di spese di gestione)

Considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per il prezzo a base di vendita sarà di € **177.857,40 (Centosettantasettemilaottocentocinquantasette/40)**.

LOTTO N°2

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, e dei

terrazzi esterni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto della presente stima è di **m² 302,75**.

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Anno 2021 – Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASAL DI PRINCIPE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	1,9	2,8	L

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

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

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Zona Centro

Abitazioni civili

Quotazioni 1° Fascia <u>1.129 €/mq</u>	Quotazione Media 921 €/mq	Quotazioni 2° Fascia <u>777 €/mq</u>
---	--	---

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

CASAL DI PRINCIPE (CE)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 90.000	130,00	Fabbricato	692,30	€ 1.383,33
€ 395.000	352,00	Fabbricato	1.122,15	
€ 280.000	209,00	Fabbricato	1.339,71	
€ 165.000	75,00	Fabbricato	2.200,00	
€ 125.000	80,00	Fabbricato	1.562,50	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.383,35 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	A corte	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Buono	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	Buono	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Buono	1,10
PROSPETTI	Su 2 lati	0,80
VISTA	Libera parzialmente e su	0,90

	corte	
ESPOSIZIONE	Discreta	0,90
STATO OCCUPAZIONE	Occupata	0,90
VICINANZA A STRADE EXTRAURBANE DI COLLEGAMENTO	Ottima	1,20

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,77**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € **1.383,35** al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € **1.065,18** (arrotondato a € **1.065,00**).

Tenuto conto della superficie commerciale del lotto unico che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **302,75**, **si ottiene un valore di mercato per il lotto in oggetto di € 322.428,75.**

- Considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **274.064,44 (Duecentosettantaquattromilasessantaquattro/48).**

Valore d'uso

Nonostante l'immobile sia da reputare completamente abusivo, esso può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, pur non essendo sanabile, allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché nel territorio del Comune di Casal di Principe (Ce) l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che le autorità comunali non possano decidere di abbattere tutto in tempi brevi, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Alla luce di quanto premesso, la scrivente calcolerà il Valore d'Uso dell'immobile in base alla locazione tenendo conto del tasso di interesse annuo.

Le richieste di locazione di appartamenti nel Comune di Casal di Principe (Ce) sono in media pari a circa €3,50/mq mensili. L'immobile pignorato ha una consistenza di mq 302,75, per cui il più probabile prezzo di locazione risulta pari a €1.059,62 mensili, quindi €12.715,50 annui.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso è la seguente:

Prezzo annuo dell'affitto/saggio di interesse = valore dell'immobile

€ 12.715,50/0,05 = € 254.310,00 (il 5% del saggio di interesse è comprensivo di spese di gestione)

Considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per il prezzo a base di vendita sarà di € **216.163,50 (Duecentosedicimilacentosessantatre/50)**.

13) G.E.:

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.

13) C.E.:

LOTTO N°1: Il bene in oggetto non tratta di quota indivisa.

LOTTO N°2: Il bene in oggetto non tratta di quota indivisa.

14) G.E.:

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**.

14) C.E.:

Dal certificato di residenza storico, dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Casal di Principe (Ce) – Ufficio Servizi demografici – risulta che l'esecutato [REDACTED] è residente in Casal di Principe (Ce) alla via Umberto Maddalena nn°17-33-37 dalla nascita. Egli ha contratto matrimonio in [REDACTED] con la [REDACTED]

Con atto in data 09/12/2014 rep.5870/2319 a rogito del Notaio Alessandro De Donato, notaio in Santa Maria Capua Vetere, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (*All.1.9_ Convenzione matrimoniale di separazione dei beni*)

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto

Arch. Brenda Anne WASHBURNE

CONCLUSIONI

SINTESI DESCRITTIVA LOTTO N°1

Piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni del [REDACTED]
[REDACTED] di un fabbricato ubicato in Casal di Principe (Ce) in via De Amicis n°11, piano terra e primo piano; al piano terra è composto da due ampi vani ed un bagno; al primo piano è composto da quattro vani, due bagni, corridoio e due balconi; riportato nel C.F. del Comune di Casal di Principe (Ce) al Foglio 23 P.IIIa 5538 Sub 0 piano T-1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche della consistenza al piano terra; non vi è alcun titolo abilitativo per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex. Art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B8 Urbane sature.

REGISTRAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO a rogito del Notaio Giovanni Reccia di San Cipriano d'Aversa (CE) del **07/07/2015** rep. 35305 racc. 8648 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 24/07/2015 ai nn. 21784/16835

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2020 - Registro Particolare 24958 Registro Generale 33251, **in favore** della [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà,
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 6392 del 30/10/2020.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2020 - Registro Particolare 28233 Registro Generale 37665, **in favore** della [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà,
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 7522 del 04/12/2020.

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO N°1

Il bene in oggetto ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 222.321,75, ed ha come più probabile Valore d'Uso, che sarà il prezzo base d'asta, la cifra di € 177.857,40.

SINTESI DESCRITTIVA LOTTO N°2

Piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni del [REDACTED]
[REDACTED] di un **fabbricato** ubicato in Casal di Principe (Ce) in via Umberto Maddalena n°37, piano terra, primo piano e secondo piano; la zona a Sud si compone al piano terra è composto di un ampio soggiorno/cucina, camera da letto, due disimpegni, di cui uno ad uso lavanderia, bagno, terrazzo su corte e balcone su strada; al primo piano si compone di due ampie camere ed un bagno; la zona a Nord si compone al primo piano di ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno e balcone su corte; al secondo piano si compone di due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due balconi su corte; al piano terra vi è invece un ampio cortile in parte porticato; riportato nel C.F. del Comune di Casal di Principe (Ce) al Foglio 23 P.lla 5637 piano T-1 cat. A/2. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche della consistenza al piano terra; non vi è alcun titolo abilitativo per cui l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex. Art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene.

ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Maria Rosaria Foggia di Casal di Principe (CE) del **11/12/2017** rep. 46405 racc. 19015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Aversa in data 21/12/2017 al n. 6991 serie 1T

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2020 - Registro Particolare 24958 Registro Generale 33251, in favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà,

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 6392 del 30/10/2020.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2020 - Registro Particolare 28233 Registro Generale 37665, in favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro il [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà,
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da ATTO ESECUTIVO notificato dal Tribunale di Napoli Nord – Repertorio 7522 del 04/12/2020.

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO N°2

Il bene in oggetto ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€ 274.064,44**, ed ha come più probabile Valore d'Uso la cifra di **€216.163,50**.

Il Consulente Esperto

Arch. Brenda Anne WASHBURNE