

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N.°322/2022 R.G.E.

BRISCA SECURITISATION S.R.L.

C/

OMISSIS

LOTTO UNICO

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI VILLA UNIFAMILIARE SITA IN CASAPESENNA, IN VIA FIRENZE, N.12, PIANO TERRA/RIALZATO; PRIMO E SEMINTERRATO; E' RIPORTATA IN N.C.E.U. DI CASAPESENNA AL FOGLIO 2, P.LLA 1058, SUB 1.

G.E. DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

E.S. ING. SANDRO DI PIETRO

RISPOSTA.

I *diritti reali* ed i *dati catastali* dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento sono la **piena ed intera proprietà** di immobile riportato in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1 (ctg. A/2).

Giova rilevarsi che:

- i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di trasferimento trascritto in suo favore;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali.

Pertanto, l'immobile posto in vendita, costituente **lotto unico**, è la **piena ed intera proprietà di villa unifamiliare** sita in Casapesenna, in Via Firenze, n.12 (ex n.10), piano terra/rialzato, primo e seminterrato; confina con Via Firenze, con Via Pisa e con proprietà OMISSIS e/o aventi causa; è riportata in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.la 1058, sub 1.

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato (cfr. all. n.2).

RISPOSTA.

Il bene pignorato ricade nel Comune di Casapesenna, un comune della provincia di Caserta di circa 6.987 abitanti che si estende su una superficie pari a 3,00 Km², per una densità abitativa pari a 2.329,00 abitanti per km². Centro di pianura di fondazione medievale; tra le attività economiche che lo sostengono prevalgono quelle dei settori primario e terziario, anche se è notevolmente aumentato il tasso di attività dell'industria. I casapennesi mostrano una chiara tendenza all'accentramento: la comunità, infatti, risiede esclusivamente nel capoluogo comunale; quest'ultimo è interessato da una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo ai limitrofi comuni San Cipriano d'Aversa, San Marcellino e Villa di Briano. La comunità appare ancora piuttosto legata alle proprie tradizioni ma nello stesso tempo mostra una discreta apertura nei confronti del progresso e un certo dinamismo nelle attività economiche. L'agricoltura, favorita dalla conformazione pianeggiante del territorio comunale, è intensamente praticata e riveste ancora un ruolo importante nella formazione del reddito. Una discreta percentuale della popolazione locale è occupata nel settore secondario, che negli ultimi tempi ha conosciuto un apprezzabile sviluppo, pur non essendo ancora in grado di fornire occupazione a tutta la manodopera presente sul posto. Il terziario annovera una rete distributiva commisurata alle esigenze della comunità. Sede degli ordinari uffici municipali e postali, fa registrare qualche carenza nel panorama delle strutture e dei servizi di pubblica utilità: è dotata, infatti, di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado ma non possiede strutture culturali di rilievo (come biblioteche o musei) né un adeguato apparato ricettivo; per quanto riguarda l'assistenza sanitaria, inoltre, può fare affidamento soltanto sulla farmacia. Situata ai margini dei grandi itinerari turistici della provincia, risente sicuramente dell'inadeguatezza di quelle infrastrutture che rendono confortevole la sosta e il soggiorno prolungato. La sua capacità di richiamare visitatori è pregiudicata anche dalla penuria di manifestazioni legate alla cultura e al folclore, ovvero di quei momenti di festa che solitamente consentono di intrattenere vivaci relazioni almeno con il circondario.

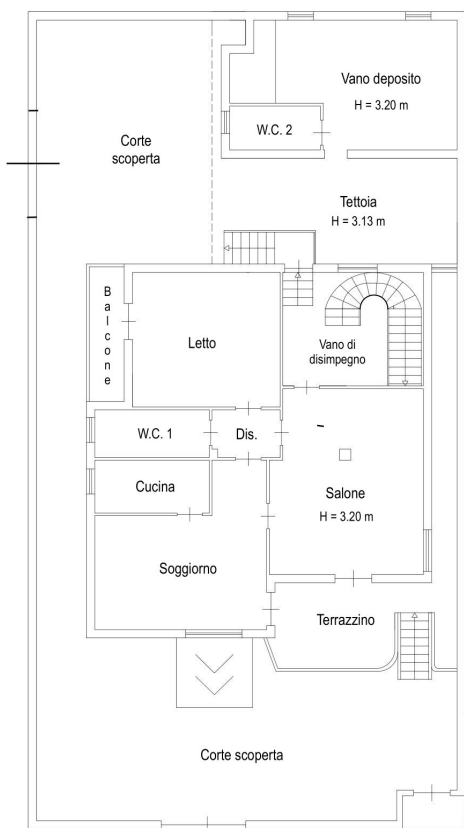
Il cespite pignorato è costituito dalla piena ed intera proprietà di una villa di tipo unifamiliare sita in Via Firenze, una zona urbana centrale del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.



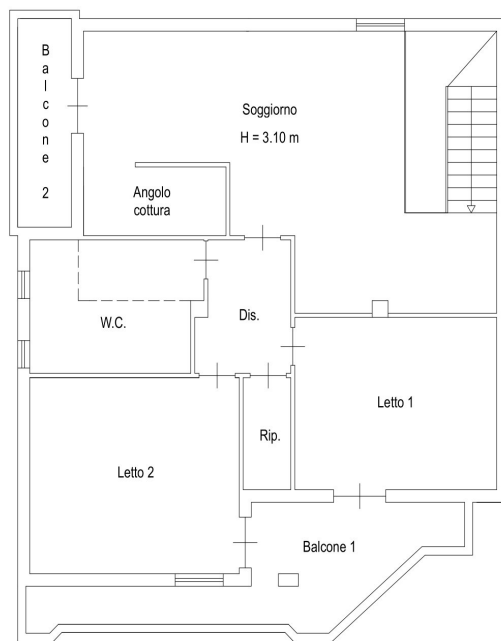
Foto n.1 – Panoramica fabbricato lato strada

Il fabbricato si articola su tre livelli: piano seminterrato, terra/rialzato e primo, con copertura a falde inclinate. Gli accessi principali al fabbricato, costituiti da un passo carrabile ed uno pedonale, si guadagnano da Via Firenze; essi immettono nella corte interna pertinenziale, da cui, per mezzo di una piccola rampa di scale, si accede al terrazzino di livello del piano terra/rialzato che conduce nella zona giorno mediante un portoncino d'ingresso in legno ed una porta finestra. Un altro accesso al fabbricato di tipo carraio si guadagna da Via Pisa: questo immette nella corte pertinenziale retrostante dalla quale, per mezzo di una piccola rampa di scale, si accede al vano retrostante del piano terra/rialzato.

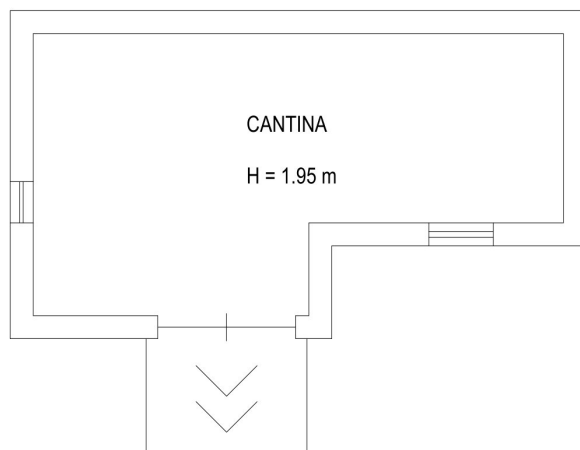
Il fabbricato si compone di soggiorno, salone, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzino d'ingresso e balcone al piano terra/rialzato (cfr. all. n.1); soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi al primo piano (cfr. all. n.1); cantina al piano seminterrato (cfr. all. n.1); una scala in legno collega i due livelli abitabili; il fabbricato è privo di impianto ascensore.



PLANIMETRIA PIANO TERRA/RIALZATO



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato, dal punto di vista strutturale, presenta elementi portanti e perimetrali in muratura, orizzontamenti in latero/cemento, tramezzature in muratura e laterizi, copertura a falde inclinate; mentre, dal punto di vista manutentivo, lo stesso versa in mediocri condizioni generali, con problemi diffusi sia allo strato corticale murario che alla struttura di copertura.

Le rifiniture interne sono di discreta qualità: portoncino principale d'ingresso in legno, infissi interni in legno, infissi esterni e persiane in pvc, vasca idromassaggio nel bagno del primo piano, pavimenti e rivestimenti in ceramica, parquet nella zona notte del primo piano, igienici sanitari in porcellana e scala di collegamento interna in legno. Tutti gli ambienti versano in un discreto stato di manutenzione generale dovuto a problemi di infiltrazione localizzati, ma con una buona esposizione e un buon grado di funzionalità interna. Il fabbricato è dotato di un impianto di riscaldamento a termosifoni e la produzione di acqua calda sanitaria. Giova, inoltre, rilevarsi la presenza di un camino nella cucina del piano terra/rialzato e di condizionatori nei vani principali. Da un esame a vista, tutti gli impianti sono da verificare e certificare a norma. L'altezza interna utile, misurata dalla quota del livello del piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, è di circa 3,20 m per il piano terra rialzato, 3,10 m circa per il piano primo e 1,95 m circa per il piano seminterrato.

Nei fascicoli edilizi inerenti alla ristrutturazione intervenuta, non è emersa la presenza di A.P.E. né di Certificato di Abitabilità. Costituiscono pertinenza ed accessorio del fabbricato pignorato il distaccato locale deposito con annesso bagno e forno in muratura nonché l'adiacente tettoia e il locale cantina posta al piano seminterrato, accessibile da una piccola rampa posta nella corte antistante.



Foto n.2 – particolare soggiorno



Foto n.3 – particolare cucina



Foto n.4 – particolare camera piano terra



Foto n.5 – particolare camera primo piano



Foto n.6 – particolare bagno primo piano



Foto n.7 – particolare deposito



Foto n.8 – particolare corte esterna



Foto n.9 – particolare cantina

CALCOLO DELLE SUPERFICI

In tale paragrafo sono computate, in riferimento alla planimetria generale redatta dal sottoscritto Esperto e sulla base dei rilievi metrici effettuati (cfr. all. n.1), la superficie utile residenziale (SUR), la superficie non residenziale (SNR), la superficie lorda (SL) e, infine, la “superficie commerciale” (Scomm), ricavata mediante l’applicazione dei coefficienti di ponderazione (k) e secondo i criteri adottati dall’Agenzia dell’Entrate nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

CALCOLO SUPERFICI					
PIANO TERRA E TERRA/RIALZATO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Terrazzino d'ingresso	-	27,63	30,40	0,30	9,12
Salone	35,29	-	42,35	1,00	42,35
Soggiorno	28,89	-	34,67	1,00	34,67
Cucina	7,71	-	9,25	1,00	9,25
Disimpegno	4,10	-	4,92	1,00	4,92
Letto	25,41	-	30,49	1,00	30,49
W.C. 1	6,98	-	8,38	1,00	8,38
Balcone	-	6,01	6,61	0,30	1,98
Vano di disimpegno	20,37	-	24,44	1,00	24,44
Vano deposito e accessori	-	36,29	43,55	0,50	21,77
Tettoia	-	32,25	32,25	0,35	11,29
Corte scoperta	-	168,96	185,86	0,15	27,88
Totale PT/R =	128,75	271,14	-	-	226,54
PIANO PRIMO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Soggiorno con angolo cottura	48,88	-	58,66	1,00	58,66
Disimpegno	7,00	-	8,40	1,00	8,40
Letto 1	20,61	-	24,73	1,00	24,73
Letto 2	24,32	-	29,18	1,00	29,18
W.C.	13,22	-	15,86	1,00	15,86
Ripostiglio	3,17	-	3,80	1,00	3,80
Balcone 1	-	6,63	7,29	0,30	2,19
Balcone 2	-	16,96	18,66	0,30	5,60
Scala interna	9,78	-	10,76	0,15	1,61
Totale P1 =	126,98	23,59	-	-	150,04

PIANO SEMINTERRATO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Cantina	-	60,41	72,49	0,50	36,25
Totale PS =	0,00	60,41	-	-	36,25
TOTALE =	255,73	355,14	-	-	412,82

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.

RISPOSTA.

DATI CATASTALI ATTUALI E PREGRESSI

N.C.E.U. di Casapesenna, foglio 2, p.lla 1058, sub 1: proveniente dall'unione della p.lla frazionata 1058 (denuncia di accatastamento n.1050 del 02/04/1984) e dalla p.lla di terreno n.1664 di are 1.60, e per variazione territoriale del 21/02/1973, in atti dal 17/04/2015, dal Comune di San Cipriano d'Aversa a quello di Casapesenna (cfr. all. n.2).

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- le schede catastali sono correttamente intestate;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate al capo che precede;
- il fabbricato pignorato era già censito all'urbano all'impianto catastale meccanizzato.

DIFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. all. n.2). Pertanto, sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario aggiornare la planimetria catastale. La stima del costo di aggiornamento è riportata in evasione al quesito n.12.

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.

RISPOSTA.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di villa unifamiliare sita in Casapesenna, in Via Firenze, n.12 (già n.10), piano terra/rialzato, primo e seminterrato; è composta da soggiorno, salone, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzino d'ingresso e balcone al piano terra/rialzato; soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi al primo piano; cantina al piano seminterrato e distaccati accessori al piano terra; confina con Via Firenze, con Via Pisa e con proprietà OMISSIS e/o aventi causa; è riportata in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato è abusivo e non sanabile. Non risulta Ordinanza di Demolizione. PREZZO BASE euro 129.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo

ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare l'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.

RISPOSTA.

RICOSTRUZIONE ULTRAVENTENNALE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Con atto di donazione per Notaio P. Liotti del 27/04/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 08/05/1984 ai nn.10768/9760, i coniugi OMISSIS, riservando in proprio favore l'usufrutto vita natural durante, con reciproco diritto di accrescimento, donarono al proprio figlio, sig. OMISSIS, che accettò, una porzione di fabbricato sito in Casapesenna, composta da due camere da letto, soggiorno e cucina al piano rialzato e da un locale cantinato, con annessa area scoperta, in corso di accatastamento come da [denuncia n.1050 del 02/04/1984](#), infra maggiore consistenza da frazionare e volturare in favore del donatario nonché piccola zona di terreno retrostante la porzione di fabbricato, di are 1.60, distinta in [Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 1060, sub c](#), giusta le risultanze del frazionamento n.10 del 23/02/1984 (cfr. all. n.4).

Con il decesso del sig. OMISSIS e della sig.ra OMISSIS, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà (cfr. all. n.6).

L'area di sedime su cui sorge la porzione di fabbricato è giunta alla parte donante con atto per Notaio G. Conte del 12/12/1966, trascritto presso i RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/12/1966 al n.41961, mentre l'area di terreno retrostante è pervenuta ai donanti con atto per Notaio G. Conte del 13/03/1970, trascritto presso i RR.II. di S. Maria C.V. in data 01/04/1970 ai nn.8472/7329.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Bene personale del Debitore pervenutogli per donazione.

DATI CATASTALI ATTUALI E PREGRESSI

N.C.E.U. di Casapesenna, foglio 2, p.lla 1058, sub 1: proveniente dall'unione della p.lla frazionata 1058 (denuncia di accatastamento n.1050 del 02/04/1984) e dalla p.lla di terreno n.1664 di are 1.60, e per variazione territoriale del 21/02/1973, in atti dal 17/04/2015, dal Comune di San Cipriano d'Aversa a quello di Casapesenna (cfr. all. n.2).

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- le schede catastali sono correttamente intestate;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate al capo che precede;
- il fabbricato pignorato era già censito all'urbano all'impianto catastale meccanizzato.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. all. n.2). Pertanto, sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario aggiornare la planimetria catastale. La stima del costo di aggiornamento è riportata in evasione al quesito n.12.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

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

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare 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.

RISPOSTA.

Dai Registri degli Atti del Comune di Casapesenna e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5 e n.8), emerge che:

- il fabbricato pignorato è stato edificato senza titolo abilitativo; di poi, per quanto dichiarato nell'istanza di Condono Edilizio presentata ex L.47/85, lo stesso è stato oggetto di opere di manutenzione edilizia eseguite sine titolo nel periodo 1977 - 1983, che non ne hanno alterato né la sagoma né il volume; tali opere sono state legittimate in virtù di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.15 del 02/06/1998;
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli, né su suolo di natura demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- per l'immobile suddetto non risultano emesse Ordinanze di Demolizione in esecuzione;
- non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E..

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto assentito nella C.E. in sanatoria, tenendo conto dei titoli di provenienza, della documentazione tecnico/amministrativa probante, da quanto dichiarato ed appreso in fase di sopralluogo e delle indagini eseguite anche presso l'U.T.C., è emerso che il fabbricato, edificato e completato sine titolo in epoca successiva al 1967, è da ritenersi, di fatto, abusivo e, facendo riferimento all'immobile nella sua unitarietà, non sanabile.

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.).

RISPOSTA.

Immobile occupato dal Debitore.

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 l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di altre procedure esecutive, 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 giudiziali 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).

RISPOSTA.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici dell'A.E. di Caserta per l'immobile in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di:

- ✓ pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ domande giudiziali;
- ✓ provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- ✓ provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- ✓ regolamento di condominio;
- ✓ atti impositivi di servitù;
- ✓ provvedimenti di sequestro penale.

ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non risultano vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

✓ FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. **Ipoteca giudiziale iscritta il 17/03/2010 ai nn.10685/1979.**

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo del 20/11/2009 emesso dal Tribunale di Padova, per un montante ipotecario totale pari a € 70.000,00, capitale € 55.940,00, gravante sull'intera nuda proprietà e su ½ di usufrutto dell'immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1, iscritta a favore di Porsche Financial Services Italia s.p.a., con sede in Padova, contro OMISSIS.

2. **Ipoteca giudiziale iscritta il 07/06/2011 ai nn.20866/3120.**

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo del 26/05/2011 emesso dal Tribunale di Lucca, per un montante ipotecario totale pari a € 150.000,00, capitale € 108.328,91, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1, iscritta a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a., con sede in Lucca, contro OMISSIS.

3. **Ipoteca giudiziale iscritta il 07/06/2011 ai nn.20867/3121.**

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo del 26/05/2011 emesso dal Tribunale di Lucca, per un montante ipotecario totale pari a € 140.000,00, capitale € 99.761,89, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1, iscritta a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a., con sede in Lucca, contro OMISSIS.

4. **Ipoteca giudiziale iscritta il 26/10/2011 ai nn.37368/5128.**
Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/10/2011 emesso dal Tribunale di Lucca, per un montante ipotecario totale pari a € 220.000,00, capitale € 176.598,29, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1, iscritta a favore di Banca del Monte di Lucca s.p.a., con sede in Lucca, contro OMISSIS.

5. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 19/01/2016 ai nn.1785/110.**
Ipoteca della riscossione del 18/01/2016, iscritta per un montante ipotecario totale pari a € 623.463,70, capitale € 311.731,85, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1, a favore di Equitalia Centro s.p.a., con sede in Firenze, contro OMISSIS.

6. **Pignoramento trascritto il 30/09/2022 ai nn.36257/28775.**
Pignoramento notificato il 29/09/2022, trascritto a favore di Leviticus SPV s.r.l., con sede in Roma, contro OMISSIS, gravante sulla piena ed intera proprietà di immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1.

7. **Pignoramento trascritto il 07/11/2022 ai nn.41444/32776.**
Pignoramento notificato il 12/10/2022, trascritto a favore di Brisca Securitisation s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 1058, sub 1.

✓ DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto assentito nella Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.15 del 02/06/1998, tenendo conto dei titoli di provenienza, della documentazione tecnico/amministrativa probante, da quanto dichiarato ed appreso in fase di sopralluogo e delle indagini eseguite anche presso l'U.T.C. (cfr. all. n.5 e n.8), è emerso che il fabbricato, edificato e completato sine titulo in epoca successiva al 1967, è da ritenersi, di fatto, abusivo e, facendo riferimento all'immobile nella sua unitarietà, non sanabile.

✓ DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario aggiornare la planimetria catastale. La stima del costo di aggiornamento è riportata in evasione al quesito n.12.

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.

RISPOSTA.

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

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.

RISPOSTA.

Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

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.

RISPOSTA.

Immobile non soggetto ad amministrazione condominiale.

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.

RISPOSTA.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa**. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: **IVS** (*International Valuation Standard*); **EVS** (*European Valuation Standard*); **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); **Direttiva 2006/48/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ **Metodo del Confronto di Mercato** (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ **Procedimento di Capitalizzazione del Reddito** (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ **Metodo del Costo** (*Cost Approach*).

Considerando le risultanze dell'accertamento urbanistico, per la stima del valore venale del fabbricato pignorato occorrerà calcolarne il valore d'uso; pertanto, nello specifico, faremo riferimento al Procedimento di Capitalizzazione del Reddito su orizzonte temporale finito.

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

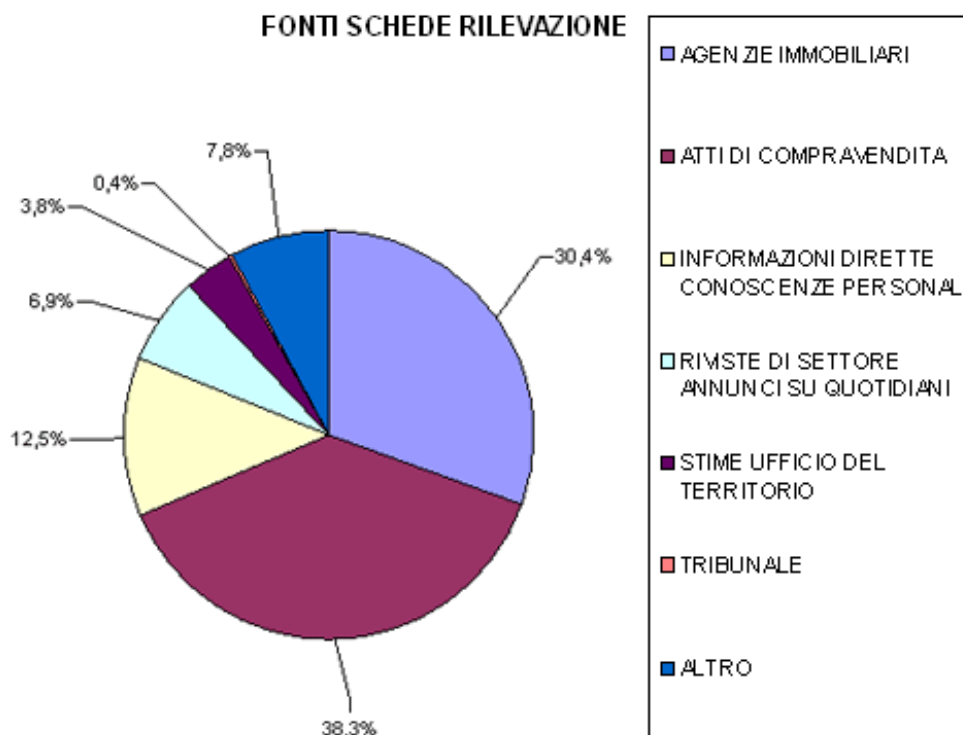
Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile **a**.

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto della premessa e di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse nel Comune di Casapesenna (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 2,35 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE = 3,70%

A questo punto, applicando la formula di capitalizzazione del reddito su orizzonte temporale finito ($n = 20$ anni), si ha:

VALORE VENALE CESPITE in c.t. = € 162.500,00

(Centosessantaduemilacinquecento/00)

ADEGUAMENTO DI STIMA

VALORE VENALE in c.t. =	€ 162.500,00
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA =	- 32.500,00 €
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE in c.t.=	- 1.000,00 €
VALORE VENALE ADEGUATO in c.t. =	€ 129.000,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO CESPITE in c.t. = € 129.000,00

(Centoventinovemila/00)

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

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

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

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

RISPOSTA.

Non si è nel caso di quota indivisa.

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.

RISPOSTA.

Bene personale del Debitore pervenutogli per donazione.

Dalle risultanze del **Certificato di Residenza** acquisito presso l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (cfr. all. n.6), emerge che il sig. OMISSIS è residente in OMISSIS, indirizzo presso il quale è stato [correttamente notificato l'Atto di Pignoramento Immobiliare](#).

Il Debitore Esecutato è una persona fisica non dichiarata fallita.

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Planimetrie Esperto.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione ipotecaria.
- 4) Atto notarile di provenienza.
- 5) Accertamento urbanistico.
- 6) Certificati di residenza del Debitore e di morte degli usufruttuari.
- 7) Quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate ed annunci vendita.
- 8) Verbale di sopralluogo tecnico.