



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## Sezione Espropriazioni Immobiliari

Udienza: 25 novembre 2014

### Procedimento di Esecuzione: R.G. 964/12

- Giudice dell'Esecuzione: dott. Valerio Colandrea
- Creditore Procedente: Guber S.p.A.
- Parte Esecutata: [REDACTED]
- Esperto: arch. Antonella Rivetti

RELAZIONE DI STIMA

### RELAZIONE DI STIMA

**OGGETTO:** Stima di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Casapesenna (CE), alla via Orazio n.28.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso da Guber S.p.A. contro**

**[REDACTED]**  
**R.G. 964/12 - G.E. dott. Valerio Colandrea**

## INDICE GENERALE

<b>• RELAZIONE DI STIMA</b>	Pag.
<b>Premessa</b>	4
<b>Iter procedurale della consulenza</b>	4
<b>Risposte ai quesiti</b>	5
<b>Conclusioni</b>	43
<b>• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	44
<b>• ALLEGATI:</b>	
1. Verbale di sopralluogo	
2. Individuazione del bene con ortofoto e planimetria catastale (Tavola 1)	
3. Planimetria immobile: piano seminterrato (Tavola 2)	
4. Planimetria immobile: piano rialzato (Tavola 3)	
5. Planimetria immobile: aree esterne (Tavola 4)	
6. Planimetria individuazione difformità (Tavola 5)	
7. Planimetria schema delle superfici (Tavola 6)	
<b>Catastali:</b>	
8. Estratto di Mappa	
9. Planimetria catastale dell'immobile	
10. Visura per immobile Catasto Terreni	
11. Visura storica per immobile Catasto Terreni	
12. Visura per immobile Catasto Fabbricati	
13. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati	
14. Visura storica all'impianto	
<b>Visure di Conservatoria</b>	
15. Atto di compravendita della debitrice	
16. Ispezione ipotecaria debitrice	
17. Nota di Trascrizione 21082/14198	

<b>Documentazione in copia rilasciata dal Comune:</b>	
18. Certificato Ufficio Tecnico Comunale	
19. Istanza di Condono Edilizio	
20. Grafici allegati all'istanza di Condono	
21. Verbale della commissione Edilizia	
22. Richiesta integrazioni dell'UTC	
23. Calcolo degli interessi legali	
<b>Anagrafe:</b>	
24. Certificato di cumulativo di Residenza	
25. Estratto per riassunto dall'atto di matrimonio	
<b>• VARIE:</b>	
26. Copia delle Richieste fatte al Comune (Ufficio Tecnico)	

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA

La sottoscritta arch. Antonella Rivetti nata a Caserta il 3 Agosto 1971, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1447, in data 24/04/2014 riceveva dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere, prestando giuramento di rito innanzi al G.E. dott. Valerio Colandrea, l'incarico di esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. per la valutazione degli immobili pignorati in danno di Ardente Cinzia, per la quota di 1/1 della piena proprietà e così descritti nell'atto di pignoramento:

**«beni immobili siti in comune di S. Cipriano d'Aversa (CE) così distinti al N.C.E.U. di detto comune:**

**Unità Negoziale 1: foglio 2, particella 5126, Categoria A/2;**

**Unità Negoziale 2: foglio 2, particella 5126, Categoria EU;**

**foglio 2, particella 1512, Categoria T ».**

La scrivente, nell'accettare l'incarico, in sede di giuramento dichiarava di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli, e contestualmente prestava giuramento per bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.

### ITER PROCEDURALE DELLA CONSULENZA

Dopo aver analizzato la documentazione presente in fascicolo ed effettuato le prime ricerche relative all'immobile ed alla debitrice, si concordava la data di inizio delle operazioni peritali con il custode, avv. Ombretta Porfidia, che provvedeva ad inviare comunicazione alla parte debitrice circa il giorno ed ora fissati per il primo accesso.

In data 06/06/2014 alle ore 10:00, unitamente alla Custode, ci si recava sui luoghi oggetto di procedimento per effettuare il primo accesso (cfr. verbale di accesso – all.n.1). Quivi era presente oltre all'esecutata, il coniuge sig. [REDACTED]. Dopo aver illustrato ed esposto le funzioni del Custode e dell'Esperto, si procedeva ad effettuare l'ispezione dell'immobile, il rilievo metrico degli spazi interni ed esterni ed infine il rilievo fotografico, concludendo le operazioni di accesso contestualmente.

Nello stesso giorno ci si recava al comune di Casapesenna (anagrafe ed ufficio

tecnico) per le richieste del caso. Nel periodo successivo sono state esperite tutte le altre indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta e della Conservatoria RR.II. di S. Maria C.V.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

Si rimette la presente in risposta ai 14 quesiti, predisposti dal G.E. nella "Sezione A - contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore" del verbale di giuramento, che vengono riportati integralmente, tralasciando il dettaglio delle restanti Sezioni B, C e D contenenti autorizzazioni, prescrizioni, comunicazioni ed obblighi per l'esperto, in particolar modo di carattere operativo.

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la 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.

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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale

manca di continuità delle trascrizioni.

**La documentazione ipocatastale è completa.** Il creditore precedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, consegnata in data 20/03/2013, nel rispetto del termine di 120 giorni dal deposito della istanza di vendita avvenuta il 19/02/2013.

Con riferimento agli immobili espropriati ed alla situazione proprietaria, **la certificazione risale fino all'ultimo atto di acquisto** (atto di compravendita del 1990) trascritto nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (del 11/02/2013), così come le iscrizioni (periodo considerato: fino a tutto il 22/02/2013).

In allegato alla Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente **non è presente l'estratto di mappa**, né le visure catastali attuali; nella Certificazione sono indicati i soli dati catastali storici susseguitisi sul bene.

In ogni caso la documentazione è stata integrata dalla scrivente con le aggiornate visure ipotecarie e catastali.

Al momento della consultazione del fascicolo, tra la documentazione depositata in cancelleria, erano agli atti:

- il titolo esecutivo: contratto di mutuo del 27/11/2006;
- l'atto di precetto (depositato in cancelleria il 03/09/2012), si è notificato con plico raccomandato alla sig.ra [REDACTED]  
- in data 29/05/2012, presso la Segreteria del Comune di Casapesenna;
- l'Atto di Pignoramento, depositato in Cancelleria il 27/11/2012, è stato notificato in data 20/11/2012 presso la Segreteria del Comune di Casapesenna, ed in data 27/11/2012 alla madre presso la residenza dell'esecutata;
- l'Istanza di Vendita depositata in Cancelleria il 19/02/2013;
- la Certificazione Notarile Sostitutiva, depositata il 20/03/2013;
- la Nota di Trascrizione del 11/02/2013, depositata in Cancelleria il 20/03/2013;
- l'Atto di avviso ai creditori iscritti del 09/03/2013, depositato in Cancelleria il 20/03/2013, e notificato con plico raccomandato in data 09/03/2013 ai seguenti soggetti:  
- Equitalia Sud S.p.A., ricevuto in data 11/03/2013, presso il domicilio ipotecario in Caserta, al viale Lamberti, fabbricato A/4;

Al momento della stesura della presente, **oltre** alla menzionata **Equitalia Sud S.p.A.**, **non ci sono altri atti di intervento.**

In data 09/06/2014 si consegnava il Modulo per il controllo documentazione per l'esperto, con le prime indicazioni; non emergendo alcuna anomalia od incongruenza, si depositava il suddetto modulo con la apposita dicitura "documentazione completa", poiché tutti i controlli effettuati sulla documentazione presente in fascicolo hanno avuto esito positivo.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.

**Il diritto reale espropriato** corrisponde alla quota intera della proprietà in capo alla debitrice sig.ra [REDACTED] **correttamente individuato nell'Atto di Pignoramento** e corrispondente a quello realmente in titolarità alla debitrice in forza di Atto di Compravendita regolarmente trascritto.

**I beni oggetto di Pignoramento** consistono in un fabbricato i cui estremi identificativi, così come indicati nell'Atto di Pignoramento, sono i seguenti:

- Beni immobili siti nel comune di San Cipriano d'Aversa (CE) così distinti al N.C.E.U. di detto comune:
- **Unità Negoziale 1: foglio 2, particella 5126, Categoria A/2;**
- **Unità Negoziale 2: foglio 2, particella 5126, Categoria EU;**  
**foglio 2, particella 1512, Categoria T».**

### 1.1 - VARIAZIONI INTERVENUTE ED ESATTA INDIVIDUAZIONE IN MAPPA

Dall'analisi dell'intera documentazione, in particolare di quella catastale e dell'atto di pignoramento, **non si evincono inesattezze e/o difformità nei principali dati catastali identificativi** dei cespiti pignorati (foglio, particella, subalterno). Unica discrepanza rilevata è che il comune censuario indicato nella diversa documentazione (Visure catastali allegata alla Certificazione notarile, indicazione del bene nell'Atto di

Pignoramento, etc.) come Comune di San Cipriano d'Aversa, nella realtà<sup>1</sup> risulta essere Comune di Casapesenna. Tale incongruenza però non è da considerarsi una difformità quanto piuttosto una precisazione, poiché sino al 01/09/1973 la località Casapesenna era soltanto una frazione di San Cipriano d'Aversa e solo in seguito ottenne autonomia amministrativa (cfr. certificato UTC, all. n.18). Pertanto tutti **gli immobili di quel territorio, catastalmente, appartenevano e appartengono tutt'oggi al solo Comune censuario di San Cipriano d'Aversa.**

Inoltre le tre particelle segnalate in atto di pignoramento con tre identificativi diversi, in realtà fanno riferimento allo stesso bene. Infatti nella unità negoziale n.1 si rileva foglio F.2 e p.lla 5126 che sono gli stessi identificativi del primo bene della unità negoziale n. 2, cambiando solo le categorie; solo nell'ultimo bene il mappale è 1512 (cioè la ex particella di terreno originaria). Come precisato in seguito tale differenziazione è dovuta al passaggio dal Catasto Terreni a quello Fabbricati; questo lo si rileva anche dal cambiamento della indicazione della categoria, che una volta è **T** (Terreno), un'altra è **EU** (Ente Urbano), un'altra ancora è **A/2** (Abitativo).

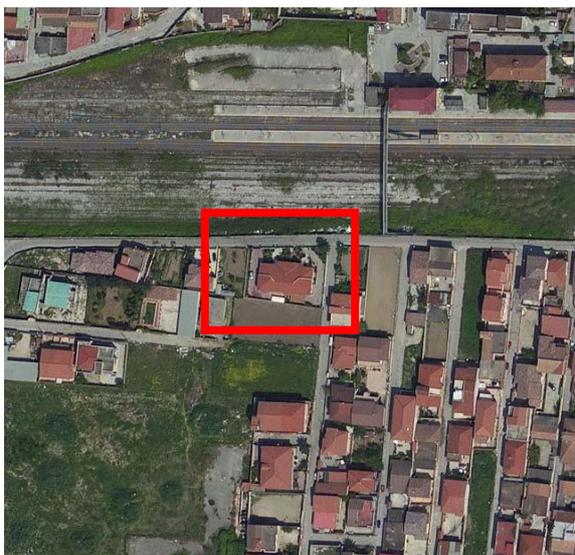
In definitiva, però, **l'immobile è individuato senza alcun equivoco**, sia dal punto di vista delle visure che delle planimetrie. L'estratto di mappa riporta il fabbricato così come si presenta attualmente ed anche nella planimetria digitalizzata agli atti dell'Agenzia del Territorio l'immobile è rappresentato come è nella realtà, a meno di lievi modifiche interne; il tutto meglio descritto al quesito 3.

**Non sono intervenute variazioni** nei dati catastali sia di tipo "Formale" sia "Sostanziale" e neppure nei confini della proprietà, **né prima né dopo il pignoramento.**

Per l'esatta individuazione del bene, oltre alle immagini riportate a seguire, si rimanda anche ai grafici in allegato (cfr. all. n.2) nella quale gli immobili vengono localizzati sia sulla mappa catastale che su ortofoto, documenti riportati in stralcio qui di seguito:

---

<sup>1</sup> Come constatato durante il sopralluogo e da informazioni reperite presso l'UTC del Comune.



**Estratto ortofoto e di mappa catastale con individuazione del bene pignorato**

## 1.2 - FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Per quel che concerne la formazione del lotto, si proporrà la vendita dei beni pignorati con **lotto unico**, ritenendo tale operazione l'unica possibile, vista la tipologia del bene, con caratteristiche di abitazione unifamiliare.

C'è da considerare che l'ampia quadratura potrebbe suggerire una possibile divisione in lotti, magari con una divisione verticale<sup>2</sup>; a parere della scrivente, però, smembrare quest'immobile significherebbe ridurre notevolmente il suo valore di mercato; dalla vendita dei due beni ricavati, infatti, si avrebbe un ricavo nettamente inferiore a quello realizzato con la vendita in lotto unico. Inoltre, tale suddivisione presupporrebbe la realizzazione di 2 mini-appartamenti, tipologia poco appetibile per le consuetudini del luogo (che invece predilige edifici e villini mono-bifamiliari), oltre alla costituzione di eventuali spazi comuni e redistribuzione degli interni, operazioni davvero troppo onerose.

**Confini del Lotto di vendita:** a Nord con Via Orazio, ad Est con p.lla 5127, a Sud con le p.lle 1704 e 1703, ad Ovest con p.lla 5242.

**Dati catastali attuali:** Catasto Fabbricati di Caserta, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), intestato a [REDACTED] **Foglio 2, particella 5126**, piano T-S1, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, R.C. euro 464,81.

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

<sup>2</sup> Unica divisione possibile vista l'esigua altezza dei locali al piano terra/seminterrato (h; 2,60) che risulterebbero fuori norma.

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



Vedute del bene e del fabbricato "gemello"

**I beni componenti il presente lotto di vendita**, sono ubicati in Casapesenna (CE) alla via Orazio n.28, strada che costeggia la ferrovia. Essi fanno parte di un più ampio fabbricato, con caratteristiche di villa bifamiliare, costituito da due edifici "gemelli"; trattasi infatti di due porzioni simmetriche rispetto al muro di confine.

I cespiti pignorati sono disposti su più livelli: v'è un piano seminterrato che è in parte cantina e deposito, in parte cucina-soggiorno ed altri locali abitabili; un piano rialzato

come zona giorno ed un altro livello, che si raggiunge da questo con pochi gradini, come zona notte. Il tutto contornato da un giardino a nord (fronte strada) ed un cortile pavimentato ad ovest e sud.

**Accessi:** i beni hanno due ingressi lungo la via Orazio, uno carrabile ed uno pedonale, al numero civico 28. Da questi, attraverso una scala pavimentata dal disegno sinuoso, si accede al pianerottolo di ingresso principale (primo piano).

Un secondo ingresso agli interni avviene lateralmente, lungo il viale pavimentato, attraverso un'ampia porta/finestra che porta al piano terra/seminterrato.

Il viale pavimentato ha accesso carrabile, sempre da Via Orazio, e prosegue sino al retro del fabbricato, ove esiste una piccola porta che mette in comunicazione con la proprietà adiacente.



*Accesso al piano rialzato*



*Accesso al piano seminterrato*

## **2.1 – PERTINENZE, ACCESSORI, DOTAZIONI CONDOMINIALI, MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Pertinenze del bene sono il giardino antistante l'abitazione ed il viale pavimentato, con l'ingresso carrabile. Resta in comune con il fabbricato adiacente il solo muro di confine con passaggio pedonale. Non ci sono altre parti comuni nemmeno rilevabili dagli atti di acquisto.

## **2.2 - CARATTERISTICHE SOCIO-AMBIENTALI DELLA ZONA E DEI SERVIZI OFFERTI**

**Gli immobili sono ubicati in Casapesenna**, un piccolo paese di circa 7.000 abitanti, nel comprensorio dell'agro aversano, a circa 34 km dal capoluogo di provincia Caserta. Il paese, confinante con Giugliano in Campania, San Cipriano d'Aversa, Villa Literno, San Marcellino, Trentola Ducenta e Villa di Briano, fonda la propria economia

sull'agricoltura e l'imprenditoria.

**La zona dove è ubicata l'U.I.** si trova al confine con il comune di San Cipriano d'Aversa, in area semiperiferica (Via Orazio costeggia i binari della ferrovia), caratterizzata da un discreto sviluppo edilizio e da una buona viabilità al contorno perché prossima ai principali assi stradali.

**Il cespite pignorato** è ubicato lungo la strada che costeggia la ferrovia tra Via Ciglio e Corso Italia, asse di collegamento con San Cipriano d'Aversa e, più a nord, con Casal di Principe. La tipologia edilizia utilizzata in zona è prevalentemente quella di villa e villino uni-bifamiliare; il centro storico è abbastanza lontano, ma nelle vicinanze è possibile trovare i principali servizi, tra cui vari esercizi commerciali come alimentari, tabaccai, bar, distributori di carburante. La stazione ferroviaria è nelle immediate vicinanze, e si raggiunge percorrendo un ponte pedonale che attraversa i binari. È posta lungo la strada ferrata Roma Napoli Formia.



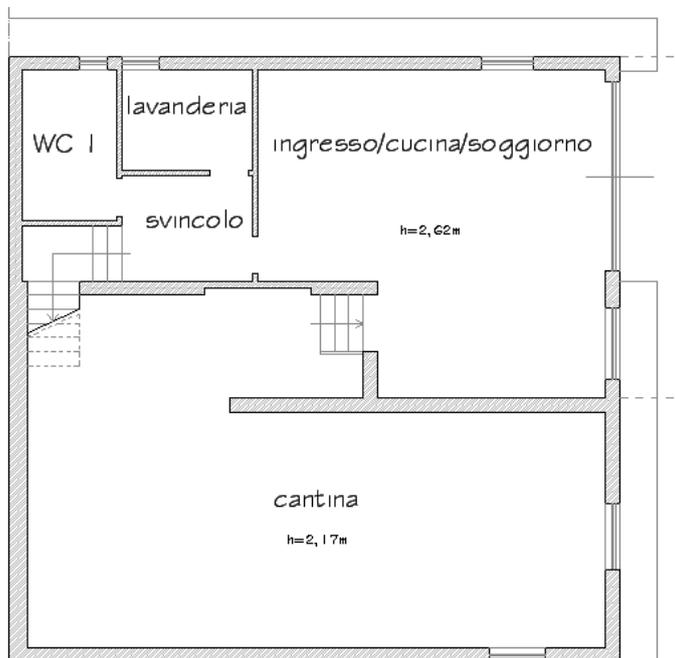
Veduta dal fronte sud

## 2.5- COMPOSIZIONE, DESCRIZIONE, ESPOSIZIONE E DATI METRICI

Il bene subastato si sviluppa su due livelli (piano terra/seminterrato e primo) con una superficie di circa 285 mq netti interni e di circa 367 mq netti di aree esterne ripartite tra giardino, balcone, cortile e viale. Il tutto è recintato da un muro in c.a. che solo nella parte confinante con la strada comunale (lato nord) è rivestito con mattoncini a vista, con spartito regolare, pietra di Trani ed inferriate di protezione.

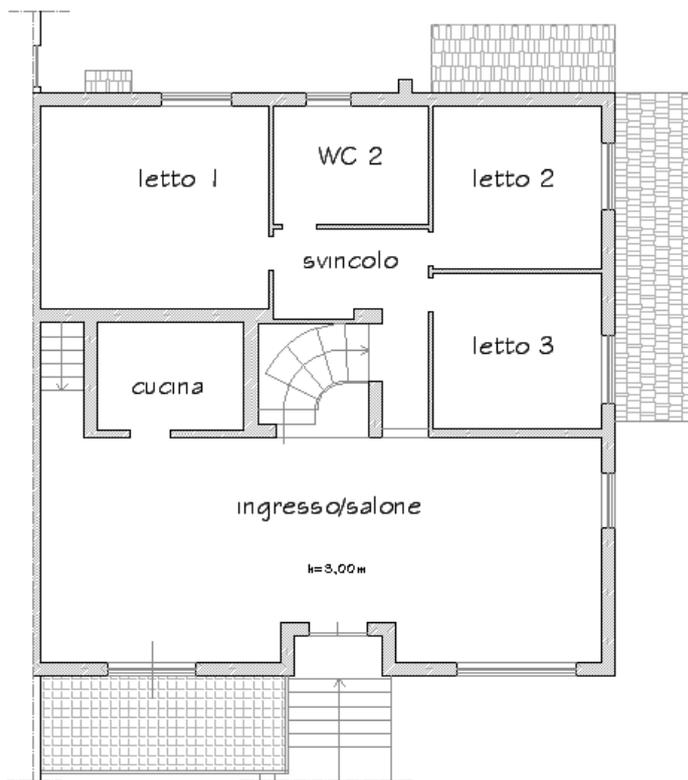
**Il Piano Terra/Seminterrato** è composto da un unico vano ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno, una lavanderia ed un bagno, oltre alla scala di accesso al piano superiore. V'è, nello spazio del soggiorno, anche l'accesso alla cantina, posta ad una

quota leggermente inferiore. L'altezza interna dal pavimento al soffitto è di circa 2,65m.



inimetria piano seminterrato

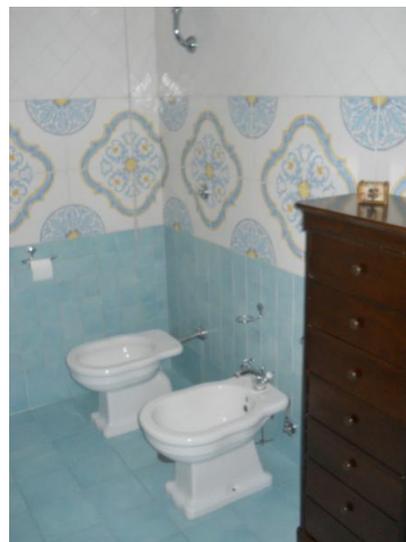
Al **Primo Piano** si trova un ampio ingresso/salone, la cucina e, poste ad una quota lievemente superiore, la zona notte, con tre camere da letto ed un bagno. L'altezza interna è di circa 3,00m.



planimetria piano rialzato

L'esposizione è buona, in quanto la costruzione si sviluppa su tre lati (nord-ovest-sud); l'intero lato est (di confine con altra proprietà) è cieco. Da rilevare che diverse finestre del piano terra sono del tipo "lustriera" cioè molto alte rispetto al piano di calpestio.

Le **rifiniture** dell'immobile, nel complesso, sono di buona qualità, risalenti a recente ristrutturazione ed ancora in ottimo stato. Al piano terra/seminterrato, cantina a parte che è lasciata allo stato grezzo, vi sono finiture pregevoli, con pavimentazione in gres porcellanato e fughe, tinteggiatura a tono e fasce decorative alle pareti. La lavanderia è rivestita con maioliche bianco/verdi, il bagno con formelle a decoro tipo Vietri, sui toni del bianco, azzurro e giallo. La scala di collegamento al piano superiore è rivestita in pietra lucida tipo travertino, di colore beige. Il bagno ha in dotazione un mobile lavabo in legno, wc, bidet e doccia, tutti in ceramica bianca.



Al primo piano la pavimentazione è in gres porcellanato con effetto "cotto" è diffusa in tutto il piano, con l'aggiunta di una cornice decorativa nel solo vano ingresso/salone. Il bagno di questo livello (indicato con "wc 2" sui grafici) ha pavimenti e rivestimenti in gres lucido bianco e celeste, con listelli decorativi lungo il piano lavabo (con due catini) e lungo il perimetro dello specchio, a formare una cornice. Sono presenti in dotazione di questo vano, oltre al citato piano lavabo in muratura, il wc, il bidet ed un'ampia vasca angolare.

Nell'ingresso/salone v'è una fascia decorativa sulle pareti che separa il basamento trattato con colore giallino effetto antico dalla parte superiore pitturata di bianco. Il tutto è completato da un disegno di cornici di stucco a soffitto che dona all'ambiente

un effetto alquanto classico. Nelle camere da letto e nel resto del piano notte c'è la stessa pavimentazione in piastrelle di gres effetto cotto e pittura alle pareti sui toni del giallo chiaro, tranne che nella camera matrimoniale, rifinita con parato a bande.



La scala di collegamento dell'ingresso/salone con la zona notte è in travertino con decori dorati, in coerenza con lo stile architettonico dell'intera abitazione.

Le porte interne sono in legno tinto castagno; i serramenti esterni con vetrocamera ed oscuranti esterni in ferro di colore grigio canna di fucile, del tipo comunemente detto "alla romana".

Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco e pittura di colore bianco; le facciate secondarie hanno basamento in pietra di Trani, posata ad opera incerta, per circa 80 cm da terra, con maschiatura degli spigoli; la pavimentazione del cortile, delimitata da cordoni, è in marmette di cemento di colore rosa, con disegno ad archetto. Il tutto culmina in un'edicola votiva posta nell'angolo opposto all'ingresso, decorata con rampicanti sempreverdi.

Il giardino, ben curato, è dotato di diverse essenze arboree ed arbustive di notevole pregio; è diviso in due dalla scala di accesso al piano rialzato: questa, con disegno sinusoidale, è rivestita in pietra travertino con formelle 10x10 incorniciate da soglie correnti. Al muro di confine, lato ovest, è affiancata una stretta aiuola che ospita varie essenze arbustive e rampicanti, di pregevole effetto.

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una tabella<sup>3</sup> con l'indicazione delle

---

<sup>3</sup> Per chiarezza, si specifica quanto riportato in tabella:

- le dimensioni principali sono riportate per capire l'ampiezza delle stanze ed indicano le due misure fondamentali della stanza, ad esclusione di rientranze, e/o lati irregolari; per la totalità delle misure vedasi anche i grafici di riferimento;
- per superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

dimensioni principali dell'appartamento, delle superfici nette e delle superfici commerciali<sup>4</sup>, residenziali e non residenziali<sup>5</sup>.

Si precisa che ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, ciascuna delle quali computate applicando coefficienti correttivi per ridurle ad un unico parametro cumulabile (cfr. grafici – all. n.7). La specifica dei coefficienti correttivi è riportata in dettaglio al paragrafo riguardante la valutazione.

**PIANO TERRA/SEMINTERRATO**

*tabella 1*

VANO	DIMENSIONI PRINCIPALI	SUPERFICI NETTE	SUPERFICI LORDE
Ingresso/cucina/soggiorno	7,32 x 6,96 m	mq 44,71	mq 76,00
Svincolo/scala	2,77 x 2,15 m	mq 8,80	
Lavanderia	2,77 x 2,12 m	mq 5,91	
W.C. 1	3,20 x 1,99 m	mq 6,41	
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq 54,85</b>	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE</b>			<b>mq 76,00</b>

Cantina	12,18 x 5,00 m	mq 78,02	mq 90,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE</b>			<b>mq 90,00</b>
<b>TOTALE S.n.R.</b>			<b>mq 166,00</b>

**PIANO PRIMO**

*tabella 2*

VANO	DIMENSIONI PRINCIPALI	SUPERFICI NETTE	SUPERFICI LORDE
Ingresso/salone	12,28 x 4,96 m	mq 58,74	mq 162,00
Svincolo/scala	-	mq 9,65	
cucina	3,20 x 2,38 m	mq 7,68	
W.C. 2	3,20 x 1,99 m	mq 6,41	
Letto 1	3,41 x 2,61 m	mq 22,39	
Letto 2	3,67 x 3,58 m	mq 13,18	
Letto 3	3,67 x 3,42 m	mq 12,59	
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq.141,51</b>	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE</b>			<b>mq 162,00</b>

<sup>4</sup> La Superficie Reale o Commerciale di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali fino ad un massimo di cinquanta cm e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale; in particolare la superficie commerciale residenziale è relativa alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie commerciale non residenziale è relativa alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, e a quella dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.

<sup>5</sup> Si precisa che eventuali discrepanze delle superfici considerate, così come da rilievo effettuato, non incideranno sul più probabile valore di mercato, perché lo stesso si intende a corpo e non a misura.

Cortile pavimentato	25,70 x 7,60 m	mq 278,00	mq 388,00
Balcone	5,25 x 2,10 m	mq 12,00	
Giardino	12,50 x 6,05 m	mq 98,00	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE</b>			<b>mq 388,00</b>

## 2.6 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI, STATO DI MANUTENZIONE ED IMPIANTI

La struttura portante dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è del tipo a telaio, con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio. Il tetto, con travi e solette che completano il telaio sottostante, è a falde e coperto da manto di tegole.

I beni, nel complesso, si presentano in ottimo stato di manutenzione. Gli intonaci esterni sono di recente fattura e, tranne in una piccola area in cui si evidenzia leggera umidità di risalita, sono in buono stato, così come il cornicione. Le grondaie e le discendenti sono in piena efficienza. Le grate e gli infissi sono tutti funzionanti e privi di ruggine, il giardino antistante è ben curato, ivi compresa la scala di accesso al piano rialzato; il cortile pavimentato si presenta in ordine ed in buono stato (v'è però qualche mattonella fessurata). E' possibile concludere che lo stato generale di manutenzione è da considerarsi più che buono, così come la qualità dei materiali e delle finiture; non si è riscontrata la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Anche gli interni sono in buono stato di manutenzione e non necessitano di lavori straordinari. Tutti gli ambienti (tranne la cantina che è pavimentata in battuto di cemento) hanno rifiniture quali pavimentazioni, rivestimenti, porte, etc. di buona qualità.

Gli impianti, compresa la linea telefonica, sono tutti presenti, funzionanti (per l'impianto di riscaldamento però ci sono solo le predisposizioni per la futura posa in opera dei radiatori) ed a norma anche se non risultano certificati di conformità rispetto alla Legge 46/90. I beni sono altresì dotati di impianto di raffrescamento tramite due condizionatori con motori visibili sulle due facciate secondarie.

Di seguito si riporta una tabella con la sintesi delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile:

**tabella 3**

Strutture	Tipologia
Struttura portante/Solai	c.c.a. e solai in Latero-cemento
Tramezzature	Laterizi

<b>Impianti</b>	
Riscaldamento	Stufe a gas - Predisposizione per Autonomo
Idrico	Funzionante, a norma
Elettrico	Funzionante, a norma
Igienico-sanitario	Funzionante, a norma
<b>Rifiniture</b>	
Pitturazione esterna	Intonaco civile colore bianco
Pitturazione interna	Pittura lavabile di colori vari
Infissi esterni	Vetrocamera con romane e grate in ferro di protezione
Infissi interni	Legno tipo noce pannello pieno, a bussola
Pavimenti e Rivestimenti	Maioliche e gres di recente fattura

## 2.7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene pignorato non è dotato di A.P.E. : tale certificazione, che dovrà essere redatta da tecnico abilitato, per un immobile con caratteristiche simili al nostro può generare un onorario di € 300,00.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ispezioni catastali attuali e storiche, effettuate sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati, si evince con chiarezza il percorso cronologico-catastale dei beni pignorati:

come anticipato al quesito 1, le *unità negoziali* riportate in atto di pignoramento in realtà sono la medesima unità immobiliare; infatti, durante le pratiche di accatastamento succede che i fabbricati, nella loro evoluzione/passaggio dal Catasto Terreni a quello Fabbricati, riportino delle definizioni<sup>6</sup> come E.U. - Ente Urbano, cui si assegnerà in un secondo momento la categoria catastale definitiva (nel nostro, A/2).

### 3.1 – STORIA CATASTALE

I dati catastali dei beni pignorati consistenti in un **fabbricato sito in Casapesenna (CE) alla Via Orazio n.28** così come risultano dalla *visura per immobile* all'attualità sono:

Catasto Fabbricati di Caserta, Comune di San Cipriano d'Aversa (CE),  
**Foglio 2, particella 5126**, piano T-S1, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, R.C. euro 464,81; intestato a [REDACTED] in piena proprietà.

La particella di terreno su cui si sono effettuati i frazionamenti che hanno generato la F.2, P.IIIa 5126 del Catasto Fabbricati è la **Foglio 2, Particella 40**, qualità Seminativo/Arboreo, Classe 1, di are 39 e centiare 47 (imp. Meccanografico 26/3/'85), come si evince dalla visura storica e dalla visura storica all'impianto, all. nn. 11 e 14 .

Con Frazionamento n.2886 del 11/9/'90 si è generata la **Foglio 2, Particella 1512** di are 13 ca.12.

Nella stessa data, con Frazionamento n.1287 si è ridotta la **Foglio 2, Particella 1512** ad are 6 ca.56 (la esatta metà).

Con Variazione Geometrica n.21308/.1/1997 del 5/12/'97, la **Foglio 2, Particella 1512** è stata **soppressa** e sostituita con la **Foglio 2, Particella 5126**, per il passaggio al Catasto Fabbricati, con le modalità precedentemente descritte (passaggio da *Terreni* ad *Enti Urbani* e quindi a *Fabbricati*).

### 3.2 – ESATTA RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI

Per l'esatta rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, **non esistono difformità**, in quanto tutti i dati catastali inseriti in tali atti, coerenti tra loro, risultano individuare formalmente un unico bene, quello in proprietà all'esecutata.

---

<sup>6</sup> Altre volte viene chiaramente indicata come "area di enti urbani e promiscui" col riferimento di tipo mappale e causale (ad es. "per nuova costruzione").

**Non vi sono variazioni** richieste dall'esecutato, da terzi o disposte di ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento, che possano indurre in errore nell'individuazione del cespite pignorato e nella sua situazione proprietaria.

### **3.3 – DIFFORMITÀ DELLA SITUAZIONE REALE RISPETTO A QUELLA CATASTALE**

Per ciò che riguarda le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del bene, sovrapponendo i grafici di rilievo in formato vettoriale con le scansioni della planimetria catastale relativa, non si evincono differenze geometriche se non nella sola rappresentazione della scala di accesso al piano rialzato (di diverso disegno nella realtà), particolare del tutto ininfluenza sul volume e sulla consistenza catastale, che resta la medesima.

Esistono però difformità in merito alla funzione dedicata agli ambienti del piano seminterrato; pur rimanendo invariato l'impianto delle tramezzature, si riscontrano destinazioni d'uso differenti rispetto ai grafici: la cucina/soggiorno nella planimetria catastale è indicata come *cantina*, la lavanderia come *legnaia*, il wc come *ripostiglio*.

In fase di valutazione tali ambienti, avendo un'altezza netta interna di 2,60 m, non potranno essere considerati come Superfici Residenziali poiché tale dato geometrico rende impossibile dichiararli abitabili, stante la normativa vigente. Per tal motivo saranno invece considerate Superfici non Residenziali e di conseguenza saranno applicati differenti coefficienti correttivi.

#### **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.

In risposta al presente quesito è possibile formare il seguente lotto di vendita:

**LOTTO UNICO** – **piena ed intera proprietà di villino** ubicato in Casapesenna (CE) alla

Via Orazio n.28, piano terra/seminterrato e primo piano, oltre giardino e cortile di pertinenza esclusiva; è composto al piano terra/seminterrato da un ingresso/soggiorno/cucina, uno svincolo, un bagno ed una lavanderia, oltre alla scala per il piano superiore; è composto al primo piano da ingresso/salone, cucina, tre camere da letto, svincolo e bagno; confina a Nord con Via Orazio, ad Est con p.lla 5127, a Sud con le p.lle 1704 e 1703, ad Ovest con p.lla 5242, è riportato nel **C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al Foglio 2, p.lla 5126**, Categoria A/2, piano T-S1, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, R.C. euro 464,81; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla istanza di condono prot. n.1540 presentata in data 28/02/1995, in relazione ad una diversa divisione degli interni. Può ottenersi sanatoria a seguito di integrazione di documentazione e versamenti per il completamento della pratica; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona A-2 del PRG.

PREZZO BASE euro 202.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Si riportano, a seguire, oltre alla provenienza in capo al debitore, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà sugli immobili pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione (cfr. visure ipotecarie – all. nn. 15, 16, 17).

## 5.1 – PROVENIENZA ALL'ESECUTATO

Gli immobili in questione risultano pervenuti alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] con:

**1) ATTO DI COMPRAVENDITA del [REDACTED],**

a stipula del notaio [REDACTED]

[REDACTED] acquista la intera ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto da [REDACTED]

## 5.2 – PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (dall'anno 2013 all'anno 1993) l'immobile risulta intestato all'esecutata (dal 1990) senza ulteriori passaggi di

proprietà.

### 5.3 – FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

Nell'analisi della documentazione, incrociando i dati riportati nell'atto di provenienza con le risultanze catastali, tutto è risultato coerente e corretto; l'identificazione catastale del bene contenuta nell'atto di acquisto della debitrice del 17/10/1990 fa riferimento ad una particella che nel tempo è mutata fino all'attualità, come meglio spiegato al quesito 3.1 relativo alla storia catastale.

Nel citato atto di compravendita del 17/10/1990 sono riportati correttamente i dati inerenti i frazionamenti, gli stessi ritrovati anche nella visura storica del catasto terreni; infatti la particella di terreno oggetto del passaggio di proprietà (C.T. - F.2, P.IIIa 1512) pervenne ai danti causa di [REDACTED] in virtù di atto di Cessione e Divisione in data [REDACTED] del Notaio Farinaro di Casal di Principe con **tipo di frazionamento 12/87**, dato ritrovato anche nella visura storica per immobile allegata alla presente. Da tale frazionamento si sono generati gli ulteriori passaggi precedentemente descritti che hanno portato alla definizione della C.F. – F.2, P.IIIa 5126, oggetto di pignoramento.

#### Passaggi catastali intervenuti

La particella di terreno originaria è la **Foglio 2, Particella 40**, di are 39 ca. 47 (imp. Meccanografico 26/3/'85).

Con **Frazionamento n.28/86** del 11/9/'90 si è generata la **Foglio 2, Particella 1512** di are 13 ca. 12.

Con **Frazionamento n.12/87** del 11/9/'90 si è ridotta la **Foglio 2, Particella 1512** sino ad are 6 ca. 56.

Con **Variazione Geometrica n.21308/.1/1997** del 5/12/'97, la **Foglio 2, Particella 1512** è stata soppressa, completando così il passaggio al Catasto Fabbricati, generandosi la **Foglio 2, Particella 5126**.

### 5.4–CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI, VERIFICHE SUI DEBITORI E SUI DANTE CAUSA

Dalle verifiche effettuate è emerso che c'è continuità delle trascrizioni e l'acquisto in favore della debitrice risulta anteriore al ventennio precedente il pignoramento (1990).

Non risultano trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà, in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari intestata

all'esecutata si sono approfondite due formalità (poiché inerenti anch'esse immobili in Casapesenna/San Cipriano), oltre quelle riguardanti chiaramente i beni in parola, per verificare l'eventualità di una possibile alienazione dei beni successiva al pignoramento od altra azione che potesse risultare pregiudizievole.

Di queste formalità, la prima riguarda una **Sentenza di Usucapione** con udienza del 04/12/2009 del Giudice A. Golia trascritta il 15/12/2009 ai nn.53671/34824 con cui gli attori [REDACTED]

[REDACTED] acquisirono un immobile in Casapesenna identificato al **Foglio 8, Particella 532**, subalterni 1 e 2, già in proprietà della convenuta [REDACTED]

La seconda formalità riguarda la **Compravendita** dello stesso bene (**F.8, P.IIa 532**, sub.2) ad [REDACTED] per Notaio Romano Elda del 19/05/2010, trascritto ai nn.21082/14198 il 27/05/2010 (cfr. all. n.17).

**Trattasi quindi di altro cespite**, non riguardante il bene oggetto di pignoramento. Pertanto è possibile escludere qualsiasi altra formalità pregiudizievole oltre il decreto ingiuntivo ed il successivo pignoramento dei beni in oggetto.

### 5.5 – CASI PARTICOLARI: ISTITUZIONI ECCLESIASTICHE

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (che attualmente è censito con la particella 5126) era identificato in origine al F.2, P.IIa 40 e risultava intestato alla [REDACTED]

[REDACTED] come *Livellario*. I predetti dati emergono dalla visura storica della p.IIa 40 (cfr. visura all'impianto – all. n.14). All'attualità nei Registri Immobiliari l'immobile appartiene alla debitrice ed inoltre dall'acquisto del bene sono passati oltre venti anni; il tutto meglio dettagliato al quesito n. 10.

### 5.6 – COMPROPRIETA' DELL'IMMOBILE

**Non ci sono comproprietari.** L'immobile in oggetto è intestato per la quota intera della proprietà all'esecutata. L'atto di compravendita è precedente al matrimonio (datato 1997), contratto scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni, il tutto meglio descritto al quesito 14.

Riguardo ai danti causa dell'esecutata [REDACTED] questi si costituirono nell'atto di compravendita in regime di comunione dei beni.

#### **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 – 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.

A seguire si riporta quanto emerso dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casapesenna (cfr. all. da n.18 a n.22).

## **6.1 – DATI URBANISTICI**

Attualmente nel Comune di Casapesenna è in vigore il P.R.G. Tale strumento classifica l'area dove ricade il fabbricato come “Zona Omogenea A-2” da cui si rimanda alla definizione della “sottozona A2 – Conservazione dei volumi edilizi” (cfr. Certificazione UTC - all. n.18).

## **6.2 – EPOCA DI REALIZZAZIONE, CONCESSIONE/SANATORIA, CONFORMITÀ DEL PROGETTO**

Il negozio d'acquisto del terreno su cui è stato edificato il cespite pignorato risale al 1990 ed è possibile supporre che tale compravendita sia stata effettuata proprio con l'intenzione di edificarvi un fabbricato. Con Verbale della Commissione Edilizia n.77 del 15/06/2001, atta ad esprimere parere sul rilascio della Sanatoria, al punto 1.4 viene indicata l'epoca dell'abuso accertato, corrispondente all'anno 1993. Si presume, quindi, un'epoca di realizzazione nei primi anni '90 con accatastamento nell'anno 1998.

Per l'immobile in questione non esiste Concessione od Autorizzazione Edilizia. È agli atti

però una **istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria** prot. n.1540 presentata in data 28/02/1995 ai sensi della Legge 724/94, intestata all'esecutata.

Per tale istanza non è stato ancora rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria a causa dell'incompletezza della documentazione allegata: l'U.T.C. infatti, con certificazione prot. n.3222/14 del 02/07/2014 motiva: "per carenza di documentazione e versamento a saldo dell'oblazione e del contributo di Concessione".

### 6.3 – POSSIBILITA' DI SANATORIA E STIMA DEI COSTI

Per la citata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria è già stata fatta una verifica dell'U.T.C. che, sulla scorta del Verbale della Commissione Edilizia n.77 del 15/06/2001 che esprimeva **parere favorevole** per il rilascio della Sanatoria ai sensi della 47/85 e della 724/94, inviava in data 18/06/2001 richiesta di integrazione di documentazione ed oneri. Tale richiesta, veniva ricevuta in data 25/06/2001 dalla madre dell'esecutata. A seguire una tabella riassuntiva dei costi in via approssimativa che saranno richiesti dall'UTC per il definitivo rilascio della concessione in sanatoria, così come indicati dall'amministrazione stessa:

<b>Tabella 4</b>		
<b>integrazione</b>	<b>lire</b>	<b>€uro</b>
Oblazione	4.432.605	2.289,25
Oneri Concessori	4.269.777	2.205,16
Atto d'obbligo prima casa, registrazione etc.		700,00
Diritti di Segreteria		516,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>5.710,41</b>
	interessi legali	1.832,21
<b>TOTALE</b>		<b>7.542,62</b>

In definitiva, per regolarizzare l'immobile e completare la pratica di sanatoria, si stima un importo totale di € 9.500,00 calcolato in via approssimativa e comprensivo delle spese tecniche, altri diritti comunali, ed altri eventuali importi da sostenere successivamente al trasferimento, per rilascio certificato di agibilità/abitabilità, altri oneri, etc. Tale costo verrà detratto all'importo del valore dell'immobile, al successivo quesito 12.

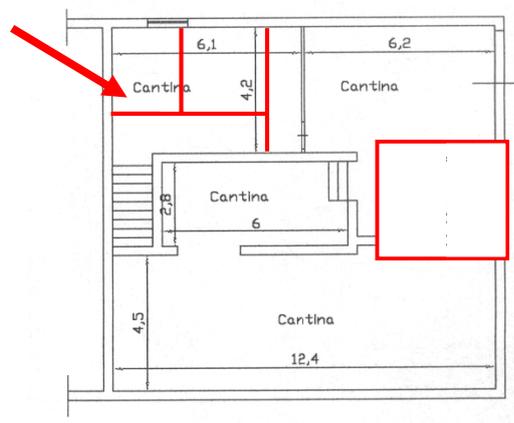
Non essendo completata la pratica di Condono non esiste la dichiarazione di agibilità/abitabilità. Non è stato richiesto il certificato aggiornato di destinazione urbanistica, poiché trattasi di fabbricato. Al momento non ci sono ordinanze di demolizione o acquisizione in proprietà ad opera del comune e/o di altri enti pubblici.

#### 6.4 – DIFFORMITÀ RISPETTO ALL’ISTANZA DI CONDONO

Dal confronto dei grafici allegati alla citata richiesta di condono con la situazione accertata in fase di sopralluogo **emergono discrepanze** in ordine a:

1. diversa destinazione d’uso dei locali del piano terra/seminterrato;
2. diversa distribuzione interna del piano terra/seminterrato;
3. diversa configurazione dell’ingresso del primo piano;
4. diversa distribuzione interna del primo piano;
5. diversa configurazione della scala.

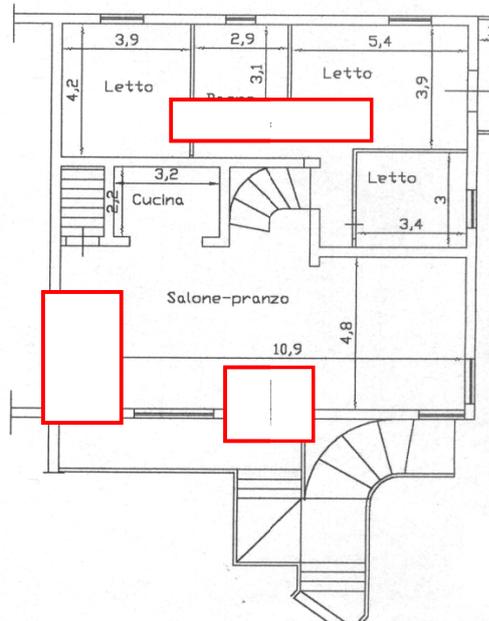
Di tutte le difformità enunciate solamente la prima appare avere particolare rilevanza: nei grafici di condono infatti tutte le stanze hanno medesima funzione: *cantina*. Cioè Superficie non Residenziale.



rato

Nella realtà, la effettiva configurazione dell’immobile (divisione con tramezzi) ha funzione diversa, *abitativa*. Si sono rilevati infatti un bagno, una lavanderia, una cucina/soggiorno, uno svincolo oltre che la cantina vera e propria, posta ad una quota leggermente inferiore. Tali funzioni, a parte la cantina, sarebbero da considerarsi *Superficie Residenziale*, con un “peso” urbanistico molto diverso rispetto a quanto dichiarato. Ma, come anticipato in risposta al quesito n.3 punto 3.3, l’altezza netta interna è di 2,60 m, al di sotto dei requisiti minimi per l’abitabilità. Anche i rapporti aeroilluminanti non sono rispettati. Pertanto gli ambienti, pur essendo utilizzati come

vani abitabili, in realtà non lo sono, e saranno valutati come locali di deposito, di sgombero e cantine, quindi come *Superfici non Residenziali*.



**lono  
rialzato**

Invero anche la modifica dell'ingresso sul giardino (ingresso principale dell'immobile) è sostanziale, poiché interessa la volumetria; ma tale modifica è stata realizzata diminuendo il volume dell'edificio e non aumentandolo: infatti arretrando il portoncino di circa 90 cm si è ridotta la volumetria di circa 5 metri cubi.

Per ciò che riguarda le altre modifiche (quelle delle divisioni interne) sarà possibile aggiungere alle Integrazioni già richieste dall'UTC (Atto d'Obbligo, Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, Dichiarazione di residenza storica, marche e Diritti di segreteria oltre che Oblazione e Contributo di Concessione), gli aggiornati grafici attestanti la situazione di fatto.

**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.).

L'immobile è occupato dall'esecutata e dai suoi familiari, come risulta dal certificato contestuale di famiglia alla presente allegato (cfr. all. n.23).

**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).

Dai pubblici registri, dall'esame del fascicolo e della diversa documentazione a

disposizione, **non risultano altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati e/o agli stessi soggetti, né in epoca antecedente né successiva rispetto a quella oggetto della presente relazione.

Per i beni in oggetto, **non sono emerse altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, contro l'esecutato** come riassunto al paragrafo 5.4, e neppure risultano dai pubblici registri, domande giudiziali, procedimenti giudiziali civili, atti di disposizione del bene, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca; ed ancora non emergono provvedimenti di vincoli storico-artistici, o atti impositivi di servitù, o regolamenti di condominio registrati. In particolare:

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

1. **Domande giudiziali** ed altre trascrizioni: .....**nulla**
2. **Atti di asservimento** urbanistici e cessioni di cubatura:.....**nulla**
3. **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: .....**nulla**
4. **Altri pesi** o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:.....**nulla**
5. **Imposizione di Vincoli** Storico-Artistici e di altro tipo .....**nulla**

**Oneri e vincoli a carico della procedura:**

Sugli immobili pignorati, prima del pignoramento di cui trattasi, ed in capo alla debitrice, sono emerse delle iscrizioni pregiudizievoli, una delle quali cancellata appena dopo il pignoramento ed il deposito della Certificazione notarile da parte del creditore procedente; il tutto di seguito riassunto:

1. **Iscrizioni:**.....
  - 1.1 **IPOTECA LEGALE** iscritta ai **nn.49949/10908 del 19/11/2009** a favore di **Equitalia Polis S.p.A.** per euro 6.698,12 contro [REDACTED] e gravante sui beni in oggetto.

La predetta iscrizione è stata nel frattempo **cancellata**, con la seguente tempistica:

- Pignoramento: 11/02/2013
- Relazione notarile: 22/02/2013
- Cancellazione Ipoteca: 12/03/2013

Al momento della stesura della presente è **intervenuta** nella presente procedura la **Equitalia Sud S.p.a.** con atto del 02/04/2013 depositato in cancelleria l'08/04/2013.

**1.2 IPOTECA GIUDIZIALE** (derivante da Decreto Ingiuntivo) iscritta ai **ai nn.36695/6018 del 28/09/2010** a favore di **Banco di Imola S.p.a.** e contro [REDACTED] per euro 75.000,00 gravante sui cespiti in oggetto.

La suddetta iscrizione ha originato la presente procedura recante RGE 964/12 di fronte al G.E. dott. Valerio Colandrea.

Sugli immobili pignorati, prima e dopo il pignoramento di cui trattasi, non sono emersi altri Pignoramenti Immobiliari trascritti e/o altre trascrizioni pregiudizievoli, in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, ad eccezione di quello oggetto della presente e sintetizzato a seguire.

**2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** .....

**Trascrizione ai nn. 5044/3903 del 11/02/2013** (Verbale di pignoramento immobili) in [REDACTED]

**3. Difformità urbanistico – edilizie:** .....

Come visto in precedenza (cfr. quesito 6), per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, dovrà integrarsi l'istanza presentata in data 28/02/1995 dall'esecutata, con documentazione e oneri, quantificati in € 9.500,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, in risposta al quesito sulla valutazione.

**4. Difformità catastali:**.....

ai fini della individuazione dell'oggetto della vendita, non ci sono sostanziali difformità catastali in quanto gli immobili sono chiaramente individuati, sia per quanto concerne i principali dati identificativi del bene (foglio, p.lla, etc.) compresa l'intestazione in capo al debitore, sia per i confini. Dal punto di vista planimetrico e della conformità della scheda catastale rispetto allo stato dei luoghi, si evidenziano le lievi difformità trattate al paragrafo 3.3 del quesito 3 e relative alla diminuzione di volume e di superficie della zona di ingresso. Questo dovrà essere regolarizzato in catasto. A tal uopo si potranno produrre nuovi grafici con le modifiche apportate ed effettuare la correzione al catasto tramite procedura Docfa. Per dette operazioni si stima un costo complessivo forfettario di € 500,00 che verrà detratto all'importo del valore dell'immobile, al successivo quesito 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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di

declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**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.

I beni pignorati non sono gravati da pesi di siffatta natura. Dalle visure storiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, però, è emersa l'esistenza di un **livello** concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED] sulla particella 40 del foglio 2 (il terreno originario della p.lla 5126).

Nell'ultimo passaggio di proprietà del bene (quello datato 17/10/1990 con cui l'esecutata compera il terreno su cui è edificata la villetta) non viene menzionato in alcun modo tale diritto ma anzi, all'art.7 viene affermato: *"i venditori garantiscono l'assoluta proprietà e disponibilità delle zone di terreno rispettivamente alienate e la loro immunità da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, oneri fiscali e diritti di terzi in genere"*; inoltre la compravendita del bene è avvenuta a 23 anni dal pignoramento e 24 dalla stesura della presente (cfr. all. n.15).

**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.

Trattasi di immobile a conduzione familiare; le relative spese ordinarie o straordinarie sono sostenute dagli occupanti dell'immobile. Non risultano cause in corso.

**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.

Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa detta i criteri con cui valutare un bene di caratteristiche simili al nostro. Essa si fonda essenzialmente su tre concetti: il

bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto di aderire alle cosiddette "leggi di mercato" di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell'offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore vendibile da attribuire al bene, tenendo conto dell'andamento del mercato che non è sempre certo e costante, quindi di attribuire al bene il suo "più probabile valore di mercato"<sup>7</sup>. La Banca d'Italia<sup>8</sup>, definisce il valore di mercato come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione<sup>9</sup>.

Secondo le più recenti linee guida per la redazione dei rapporti valutativi<sup>10</sup>, il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri; esso è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Le nuove direttive di stima basate su Standard Valutativi scientifici e verificabili, così come richiesto dai principali operatori del mercato immobiliare, sintetizzano i metodi valutativi principalmente a tre, a seconda del tipo di stima e del bene da stimare; in particolare, oltre al metodo diretto di comparazione (*Market Approach*) il valutatore

---

<sup>7</sup> Cfr. FORTE C., DE' ROSSI B., *Principi di Economia ed Estimo*, Milano 1996.

<sup>8</sup> La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili e ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, con l'obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholders sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato del mortgage credit, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo.

<sup>9</sup> La definizione riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) recita che: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

<sup>10</sup> AA.VV. tra cui ABI (associazione bancaria italiana), Tecnoborsa, Consiglio Nazionale Dottori Agronomi e Forestali-Agrotecnici-Architetti-Geometri-Ingegneri-Periti Agrari-Periti Industriali, *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, Maggio 2011

può ricorrere al metodo per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) ed al costo di costruzione deprezzato (*Cost Approach*).

In linea di massima, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto<sup>11</sup>, basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq<sup>12</sup>.

### **12.1 – CRITERI DI VALUTAZIONE, FONTI DI INFORMAZIONI E CARATTERISTICHE**

Nel caso specifico, per l'immobile in questione, si è determinato il suo valore venale adottando un metodo di stima sintetico, ossia per comparazione diretta (*Market Approach*). Al valore ottenuto, per il quale si è tenuto conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, sostituzione e/o adeguamento impianti, ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria di parti strutturali, valore di aree annesse: cortile, accessori, ecc., spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, etc).

Il compendio immobiliare oggetto di stima, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, abbraccia il tipico mercato immobiliare ordinario della residenza, con la tipologia di compravendita tipica della zona e cioè quella del villino e/o della casa unifamiliare, anche se inserito in un contesto di villa bifamiliare. Nel determinare il valore del cespite, si è tenuto conto di fattori che sono tipici del mercato della residenza quali, ad esempio, la centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano, la qualificazione dell'ambiente interno/esterno, la presenza di attrezzature collettive e verde pubblico, di scuole, la viabilità, i parcheggi, il rumore ed il traffico al contorno,

<sup>11</sup> FORTE C., Elementi di estimo urbano, Milano 1973.

<sup>12</sup> BRISCHETTO M., PAVAN A., RE CECCONI F., Stime, perizie, pareri giudiziari e stragiudiziali, Dogana (Rep. San Marino) 2003.

etc. (caratteristiche estrinseche) ed ancora i requisiti di prospicenza e di luminosità, il piano, l'accessibilità, il grado di finitura esterna ed interna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, la vetustà, lo stato di manutenzione degli impianti e d'uso degli immobili, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive ed architettoniche, la presenza di verde privato e di cortili interni, l'ampiezza dell'area esterna di pertinenza, etc. (caratteristiche intrinseche).

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi dei dati raccolti attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, oppure in maniera analitica attraverso gli elenchi della F.I.A.I.P., il borsino immobiliare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI). I dati riportati sul F.I.A.I.P.<sup>13</sup> oscillano da un minimo di 200,00 a 350,00 €/mq per immobili da ristrutturare, da 450,00 € a 600,00 €/mq per immobili in buono stato abitabili e dai 600,00 € ad un massimo di 900,00 € al mq, per immobili nuovi o ristrutturati.

Nelle tabelle dell'OMI non è contemplato il Comune di Casapesenna, per le motivazioni già segnalate in precedenza e quindi si è presa a riferimento la porzione di edificato di San Cipriano d'Aversa corrispondente alla zona di interesse e cioè prossima alla linea ferroviaria denominata Giglio. Di questa zona, esistono due dati tabellati dall'OMI<sup>14</sup>; per la valutazione si sono comunque presi in considerazione i valori di entrambe le zone, poiché essendo limitrofe hanno caratteristiche simili e possono ritenersi omogenee, tanto che i dati riscontrati praticamente si equivalgono. A seguire una sintesi dei suddetti dati:

- abitazioni civili in ottimo stato<sup>15</sup>: minimo 900,00/1.000,00 €/mq; massimo 1.300,00 €/mq;

---

<sup>13</sup> Dati della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali. Si precisa che i dati considerati si riferiscono all'anno 2006 del FIAIP che è stata l'ultima edizione pubblicata, alla quale si fa ancora riferimento, applicando però ai prezzi riportati un abbattimento percentuale, data la forte crisi degli ultimi anni; infatti, gli agenti immobiliari contattati, hanno confermato che i dati riportati restano validi previa applicazione di una percentuale di riduzione dovuta proprio all'attuale calo dei prezzi. In quell'anno infatti si è verificato il picco massimo dei prezzi raggiunto nelle compravendite.

<sup>14</sup> Dati dell'Agenzia del Territorio: banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2013 secondo semestre - interrogazione su San Cipriano d'Aversa, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

1. Fascia/zona: Centrale (Via Acquara - via Diana – via Novara – via G.B. Vico – via Giglio):  
- Prezzi abitazioni civili in ottimo stato: € 900,00/1.300,00 al mq;  
- Prezzi abitazioni civili in buono stato: € 700,00/900,00 al mq;

2. Fascia/zona: Centrale (Via Roma - Via Giglio - Via Caterino etc.):  
- Prezzi abitazioni civili in ottimo stato: € 1.000,00/1.300,00 al mq;  
- Prezzi abitazioni civili in buono stato: € 700,00/1.000,00 al mq;

<sup>15</sup> Prezzi minimi e massimi di entrambe le zone dei dati OMI

Infine è stata fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso un indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari, perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici. Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, anche negativa, in un preciso momento storico; inoltre la veridicità dei dati è possibile confrontarla immediatamente anche con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Tale indagine, però, ha fornito un numero ridotto di dati (rispetto al consueto), poiché non è in uso in quei territori la figura dell'agente immobiliare; infatti, le agenzie immobiliari contattate<sup>16</sup> (anche se non propriamente della zona) hanno potuto fornire indicazioni di massima, riferendo che le compravendite sul territorio avvengono, il più delle volte, senza avvalersi della loro professionalità, quanto piuttosto è ancora riconosciuta quella del mediatore alla vecchia maniera, il cosiddetto sensale. Tuttavia hanno confermato che la tipologia di immobile ricercato è quello del villino o della casa isolata ed hanno indicato dei prezzi al mq che oscillano tra gli 800,00 ed i 900,00 € al mq, con punte massime di circa 1.200 €/mq a seconda dello stato di manutenzione e della qualità delle rifiniture, rispecchiando in linea di massima i valori tabellati.

## 12.2 – VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Dopo questa prima analisi, esaminati i dati dell'OMI, quelli del FIAIP e quelli forniti dalle agenzie interpellate e con riferimento alla forbice di valori indicata al precedente paragrafo, si ritiene equo assumere per la stima il valore di 900,00 € al mq reperito tra i valori minimi registrati dall'OMI per immobili in ottimo stato. Pertanto fissato il prezzo unitario, tenendo conto dei dati sintetizzati nelle tabelle 1, 2 e 3 si può arrivare alla determinazione del valore venale dell'immobile, dal quale andranno sottratti i costi relativi alle ulteriori decurtazioni da effettuare quali, ad esempio, le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche, lo stato d'uso e manutenzione, liberazione dell'immobile, etc.; il tutto schematizzato a seguire.

Per il calcolo delle superfici e dei relativi **coefficienti correttivi** si è ritenuto opportuno computarli come segue<sup>17</sup>: la superficie interna del primo piano è stata computata per intero compresa la superficie della scala<sup>18</sup>; il balcone è stato computato al 30 per

---

<sup>16</sup>La Dimora, Viale della Libertà – Ideal Casa, Via Presidio n.13 - Agenzia Remax, Via dell'archeologia - Empire network, Via Diaz – tutte site in Aversa; Studio Lusciano, Viale della Libertà 78, Lusciano.

<sup>17</sup>Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n.138.

<sup>18</sup>D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e

cento. Al piano terra/seminterrato, i locali adibiti all'attualità a tavernetta, bagno e lavanderia saranno considerati al 50 per cento<sup>19</sup> in quanto non solo meglio rifiniti, ma anche comunicanti con la parte superiore tramite scala interna; la parte più propriamente a cantina verrà computata al 25 per cento, perché anche se comunicante con la parte a taverna è sottoposta rispetto ad essa e, quindi, con carattere propriamente di deposito. Per la superficie dell'area esterna di pertinenza, si è operata una distinzione a parte tra gli spazi pavimentati, più usufruibili e quelli decorativi, quale ed esempio il giardino. La totalità dello spazio esterno, infatti, riveste nella fattispecie un'importanza superiore ed un valore aggiunto all'immobile, che essendo a livello dell'attuale tavernetta e separata dal resto dell'abitazione da una comoda scala di pochi gradini (il primo piano è in effetti considerabile quasi un piano rialzato), permette di organizzare tale spazio per attività ludiche e conviviali. Inoltre è utilizzabile anche come sosta per le auto, come già avviene. Pertanto la parte a cortile/pavimentata si è computata nella misura del 15 per cento<sup>20</sup> fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, assimilandola così ad un terrazzo pienamente sfruttabile, anche se non comunicante con i vani principali del piano primo. L'area a verde, invece, è stata computata nella misura del 10 per cento<sup>21</sup>. In dettaglio:

### **VILLINO**

#### **1. Superficie commerciale residenziale:.....V sup. res.= € 145.800,00**

Appartamento al piano primo: mq 162,00  
mq 162 x € 900,00 = € 145.800,00

#### **2. Superficie commerciale non residenziale:.....V sup. non res.= € 81.045,00**

Balcone al piano primo: mq. 12,00  
mq. 3,60 x € 900,00 = € 3.240,00

---

simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati

<sup>19</sup> della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.

<sup>20</sup> D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

<sup>21</sup> D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a)

- Lettera a): superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

(con coefficiente correttivo di 0,30)

Taverna, bagno e lavanderia al piano terra: mq. 76,00  
 mq. 38 x € 900,00 = € 34.200,00  
 (con coefficiente correttivo di 0,50)

Cantina al piano seminterrato: mq. 89,00  
 mq. 22,25 x € 900,00 = € 20.025,00  
 (con coefficiente correttivo di 0,25)

Giardino: tot. mq. 98,00  
 mq. 9,8 x € 900,00 = € 8.820,00  
 (con coefficiente correttivo di 0,10)

Area esterna di pertinenza a cortile: tot. mq. 278,00  
 mq. 3,75 x € 900,00 = € 3.375,00  
 (25 mq. con coefficiente correttivo di 0,15)

mq. 12,65 x € 900,00 = € 11.385,00  
 (253 mq. con coefficiente correttivo di 0,05)

**3. Valore Totale = V s.r. + V s.n.r. = .....Vt = € 226.845,00**

**ALTRI ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

A tale valore si apporteranno i dovuti arrotondamenti, adeguamenti e correzioni. Verranno detratti, infatti, gli ulteriori costi che altrimenti inciderebbero sul prezzo finale, già calcolati in precedenza:

- Stato d'uso e manutenzione.....nulla
- Regolarizzazione urbanistica ).....€ 9.500,00  
 (comprese spese tecniche ed ulteriori altri costi per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria)
- Oneri per regolarizzazione catastale..... € 500,00  
 (Aggiornamento planimetria Catastale, docfa, comprese spese tecniche)
- Spese di liberazione dell'immobile.....€ 4.000,00
- Certificazione A.P.E. ....€ 300,00

**Totale spese € 14.300,00**

In definitiva, effettuando le dovute detrazioni si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo: V = € 212.545,00. Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica che il paese sta attraversando negli ultimi anni ed ancora in corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, riscontrato più e più volte con le agenzie immobiliari contattate, considerando anche che i beni compravenduti attraverso le procedure di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, importi da

rideterminare per le sanatorie, altri onorari per professionisti, etc.) e quindi una maggiore difficoltà per l'eventuale aggiudicatario, si ritiene di decurtare dall'importo stimato una percentuale pari al 5%, corrispondente ad Euro 10.627,25. Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando tale cifra per difetto, ritengo che **il più probabile valore di mercato come base di vendita, per l'immobile del lotto di vendita unico è:**

**V = Euro 202.000,00.**

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

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

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

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

Si tratta della quota intera della proprietà in testa ad [REDACTED] correttamente individuata nel pignoramento, per cui non ci sono quote indivise.

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

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

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

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

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

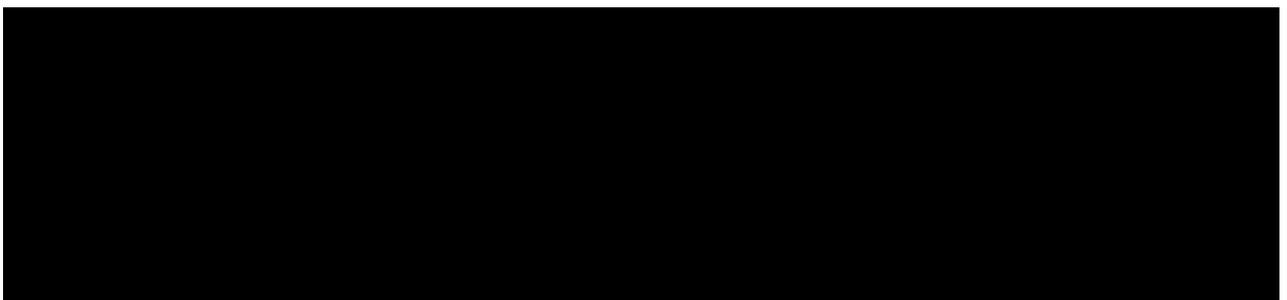
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

La residenza anagrafica della debitrice alla data del pignoramento ed all'attualità è in Casapesenna, Via Orazio n.28.

Si evidenzia che la debitrice, al momento dell'acquisto (17/10/1990), era nubile.



Nello stesso documento, sotto la voce Annotazioni è riportato quanto segue:

"Gli sposi, alla presenza degli stessi testimoni, hanno scelto il regime della **separazione dei beni**" (cfr. all. n.24).

## CONCLUSIONI

Si riporta di seguito un quadro sinottico:

**LOTTO UNICO:** **intera proprietà di Villino in Casapesenna** sita alla Via Orazio n.28, con giardino ed area pavimentata:

- **L'appartamento** si sviluppa su due livelli (piano terra/seminterrato e piano primo) con una superficie di circa 161 mq netti interni per piano e di circa 388 mq per aree scoperte tra balcone, giardino, cortile ed annessi; è composto da cantina e locali di sgombero al piano terra/seminterrato, utilizzato anche come taverna; da ingresso/salone e cucina, corridoio, tre camere da letto e un bagno al primo piano.
- La Zona Urbanistica dove ricade l'immobile è classificata nel P.R.G. del Comune di Casapesenna come "Zona Omogenea A-2, sottozona A2 – Conservazione dei volumi edilizi".
- È possibile regolarizzare il fabbricato completando la pratica relativa alla richiesta di Condono Edilizio in Sanatoria con integrazione di oneri e documentazione.
- L'intero immobile è riportato al Catasto Fabbricati di Caserta con i seguenti dati catastali: Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Foglio 2, particella 5126, piano T-S1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, R.C. euro 464,81.

**PREZZO-BASE:**

**Euro 202.000,00**

La sottoscritta arch. Antonella Rivetti, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto e di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 24 ottobre 2014

L'esperto  
arch. Antonella Rivetti

