

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 242/16

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A.

CONTRO

[....OMISSIS....]

immobili siti in

CASTEL VOLTURNO

CATASTO FABBRICATI
Foglio 41 particella 5053 sub. 5

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. SSA MARIA ROSARIA PUPO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ANTONIO NUZZOLO



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A.

contro

[...OMISSIS.....]

rubricato al n.

242/16 R.G.E.

immobili siti in

Castel

Volturno

in Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 5611 sub. 5

Giudice Espropriazione: dott.ssa Maria Rosaria Pupo

Esperto stimatore: arch. Antonio NUZZOLO

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **dott.ssa Maria Rosaria Pupo**;

Io scrivente arch. Antonio NUZZOLO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegno alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A.** contro **[...OMISSIS.....]** nati a [...omissis.....] (Codice Fiscale [...OMISSIS.....])

e rubricato al n. **242/16 R.G.E.** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

PREMETTE

- che in data 17.02.2017 lo scrivente ha giurato ed accettato come di rito l'incarico;
- che in date successive il sottoscritto ha effettuato copia dei relativi atti connessi alla Procedura Espropriativa depositati in Cancelleria;
- che in data 15.03.2017 ha inoltrato i Moduli per Controllo Documentazione.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima. Al tal proposito,

si è effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 10.03.2017 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Chiara Di Cresce (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), andato deserto per l'assenza dei debitori eseguiti;

si è effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 21.03.2017 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Chiara Di Cresce (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), andato anch'esso deserto per l'assenza dei debitori eseguiti;

si è effettuato un terzo ed ultimo sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 05.04.2017 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Chiara Di Cresce (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Castel Volturno, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E..

Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Castel Volturno attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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 mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante invio telematico in data 15.03.2017 dei moduli di controllo documentazione **con esito positivo**.

In particolare:

in primo luogo, il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone depositata in data 25.06.2016.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta l'atto di compravendita del 14.11.2007 a rogito del notaio dr.ssa Armida Lombardi di Qualiano (NA) con il quale agli esecutati è pervenuto l'immobile;

in secondo luogo, la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici sino ad atto di provenienza



anteriore al ventennio.

in terzo luogo, si precisa che il creditore ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati. All'uopo si da atto che il bene identificato con la particella 5053 sub. 5 è di proprietà dei sig.ri [...omissis....], coniugati in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 e che il bene è pervenuto loro per l'atto di compravendita del 14.11.2007.

Solo per completezza, lo scrivente ha comunque allegato certificato (atto di matrimonio e certificato residenza storico) degli esecutati sig.ri [...omissis....].

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o

corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

● nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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



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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

L'immobile oggetto della presente Relazione è ubicato nel **Comune di Castel Volturno**.

Esso è rappresentato da una unità immobiliare posta alla Via Baldassarre Peruzzi numero 25.

Si procede pertanto per l'immobile pignorato.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

FOGLIO 41 P.LLA 5053 SUB. 5

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Castel Volturno al **Foglio 41 p.la 5053 sub. 5** sono **stati correttamente pignorati per la quota di proprietà di 1/1**, essendo gli esecutati coniugati ed in regime di comunione legale dei beni, in danno di ½ di quota di proprietà de sig.ri [...omissis.....]. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo ai sig.ri [...omissis.....] in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento erano comproprietari per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

Pertanto, non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.





Al fine della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da una unità immobiliare, sarà formato **n. 1 lotto di vendita** in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità, della identificazione catastale autonoma e della appetibilità dello stesso sul mercato immobiliare, come di seguito meglio descritto:

Lotto n. 1: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2 appartamento di tipo economico sito in Castel Volturno (CE), alla Via Baldassarre Peruzzi n. 25, piano secondo, composto da un soggiorno/pranzo, da tre una camera da letto, e da due wc, oltre ai due balconi, ed esteso per circa 103 mq oltre accessori; confinante nell'insieme a nord con la corte comune, a sud con Via Baldassarre Peruzzi, ad est con altra unità immobiliare ... (in ditta catastale [...omissis....]) e ad ovest con la corte comune, salvo se altri. Il tutto riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Castel Volturno, Foglio 41 p.lla 5053 sub. 5**, cat. A/3, classe 4, vani 5,0, superficie catastale totale 103,00 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 96 mq, rendita € 348,61; il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna, realizzazione di un secondo bagno con il conseguente restringimento di una camera da letto; l'immobile è stato edificato senza alcuna autorizzazione amministrativa, per cui, successivamente il 20.02.1995 furono presentate al sindaco del



Comune di Castel Volturno le richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n. 4810, 4811,4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, successivamente, definite in virtù di rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1007/2007 in data 18.01.2007. Nel rilievo effettuato, in occasione dell'ultimo accesso, sono state riscontrate delle difformità in ordine alla diversa distribuzione interna di cui è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi.

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 1

Il bene di cui al presente lotto n. 1 è composto per l'appunto da un appartamento di tipo economico sito al piano secondo di un fabbricato con struttura portante in cemento armato, sito in Castel Volturno (CE) alla Via Baldassarre Peruzzi n. 25. Esso rappresenta esattamente l'unità abitativa con accesso dal portoncino esterno che conduce ad un successivo portoncino di ingresso e quindi alle scale ed all'ascensore (non funzionante) che collegano i vari piani del fabbricato. Salendo la scala, arrivati al pianerottolo del piano secondo, l'unità abitativa è posta sul lato destro. Il fabbricato è ubicato nella periferia del Comune di Castel Volturno, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via SP 303. Esso è composto di cinque piani fuori terra. La zona è poco servita, anche se a poca distanza, si trovano alcune unità commerciali, bar e servizi pubblici. Il fabbricato, si presume, sia stato



costruito alla fine degli anni ottanta. L'accesso avviene dalla Via Baldassarre Peruzzi, attraverso un primo portoncino d'ingresso condominiale ed un secondo successivo. All'unità abitativa si accede tramite il portoncino posto sul pianerottolo avente accesso dal vano scala o dall'ascensore (allo stato attuale non funzionante).



VISTA DA VIA
BALDASSARRE PERUZZI





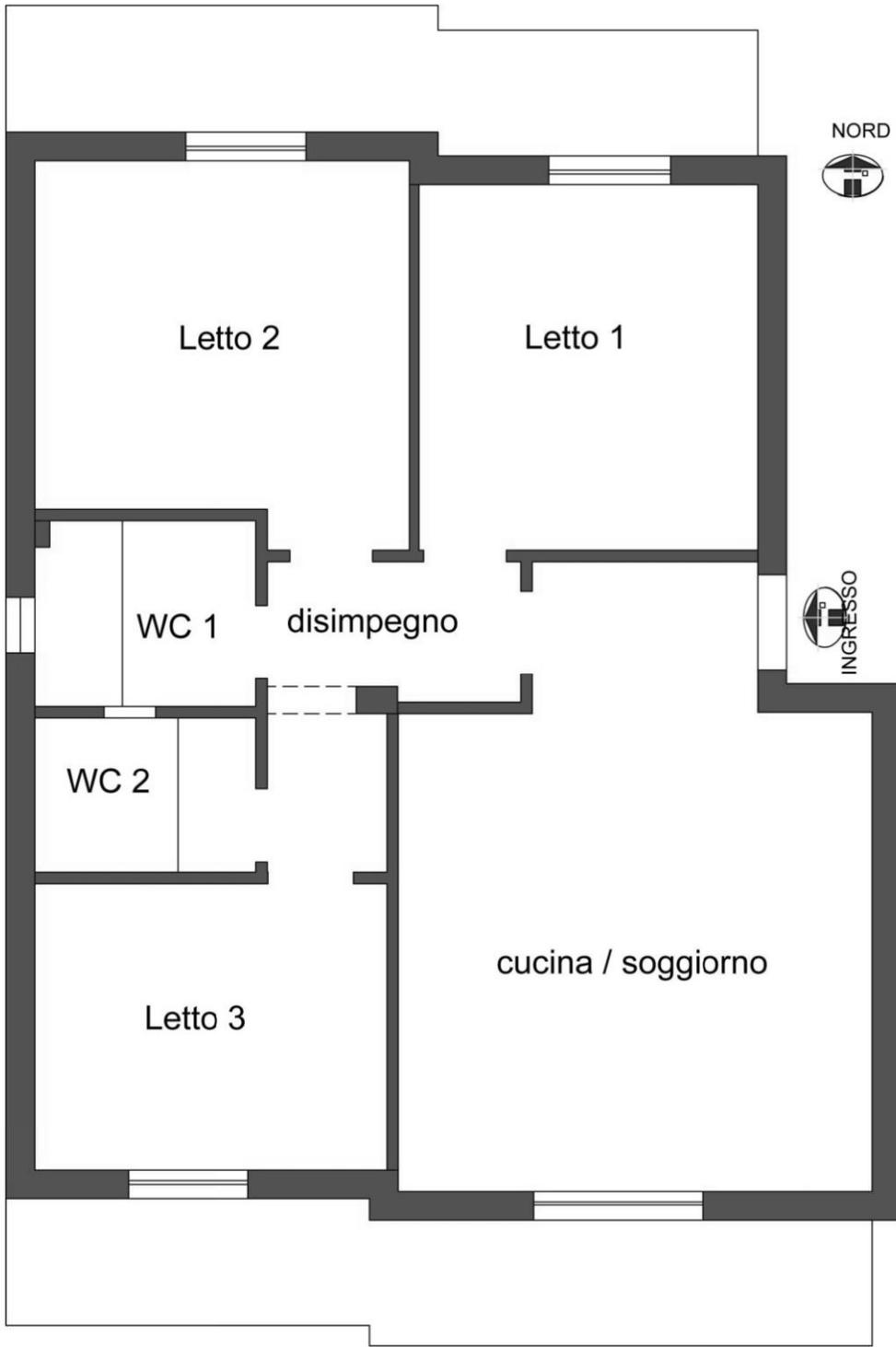
ALTRA VISTA

FOTO 1 - 2 Viste del fabbricato con indicazione dell'unità abitativa

Il portoncino di ingresso immette direttamente nel soggiorno/pranzo e la porta posta frontalmente all'ingresso consente poi l'accesso alle camere da letto ed ai wc. In particolare, tutti gli ambienti, esclusi i wc, comunicano con i balconi esterni.

L'unità immobiliare è prospiciente alla Via Baldassarre Peruzzi e trova illuminazione diretta dai balconi. Il tutto, come meglio riportato nel sottostante elaborato grafico di rilievo.

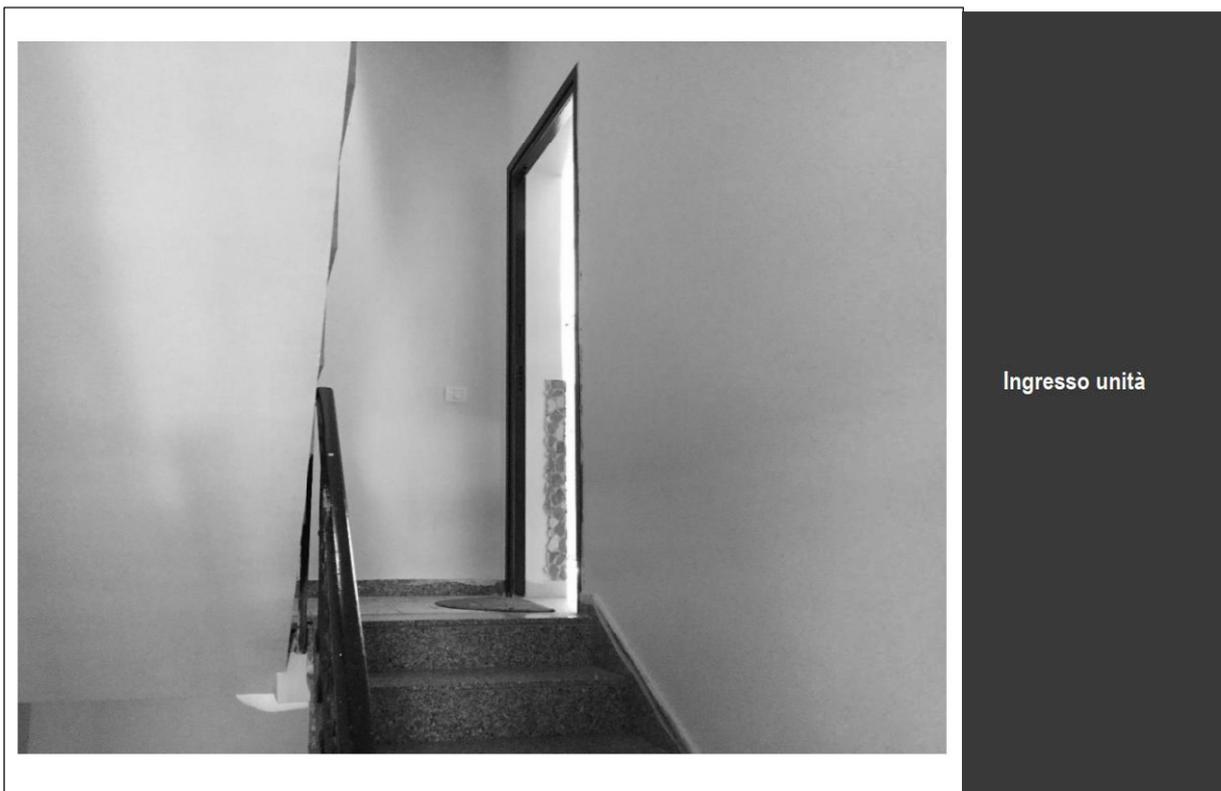


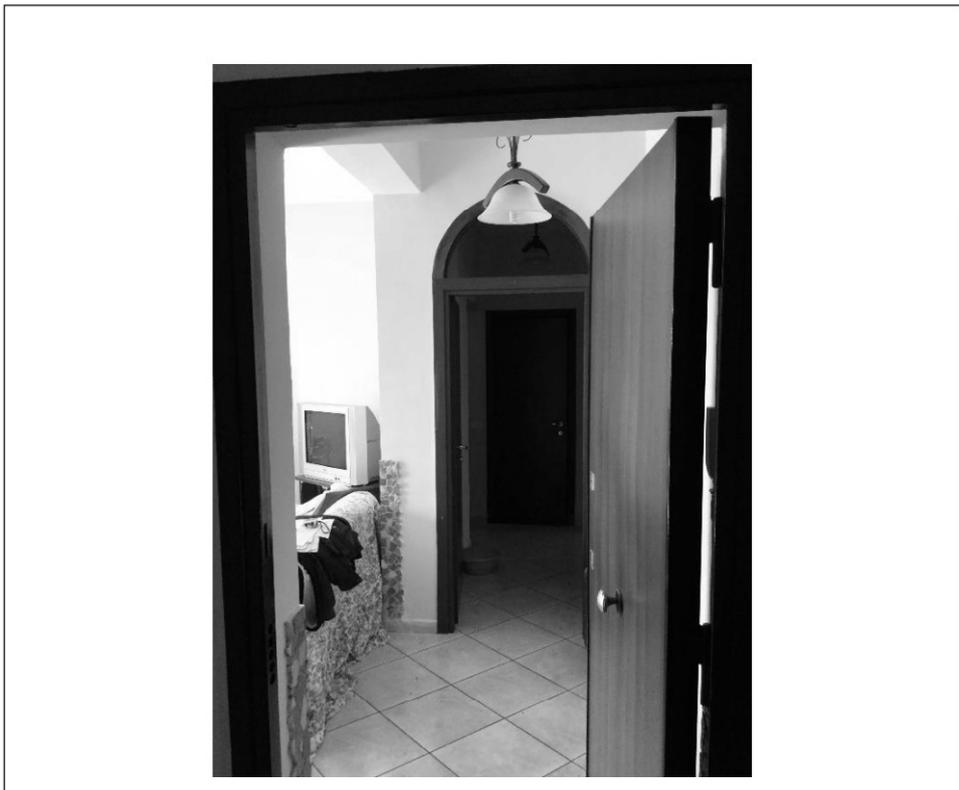


Planimetria di rilievo



Foto interne unità abitativa





Portoncino d'ingresso
all'unità abitativa



Zona soggiorno/cucina





Foto lato soggiorno



Foto lato cucina





Foto camera da letto 2



Foto camera da letto 2





Foto disimpegno



Foto camera da letto 1





Foto camera da letto 1



Foto camera da letto 3





Foto camera da letto 3



Foto wc 1





Foto wc 2



Balcone lato nord





Balcone lato sud

In generale l'unità abitativa versa in un discreto/scarso stato di manutenzione anche in considerazione dell'età della costruzione e della mancanza di interventi manutentivi volti all'ammodernamento e/o miglioramento delle caratteristiche funzionali. Infatti, come si evince dalla sotto riportata documentazione fotografica, tutti i materiali sono quelli originari dell'impianto di realizzazione. Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres ceramico fucato, le porte interne sono in legno di scarsa qualità, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con "romane in ferro" di colore marrone. Vi è l'impianto di riscaldamento con i corpi scaldanti in alluminio, ma, non è funzionante, manca la caldaia, esiste solo l'involucro esterno. Gli ulteriori impianti presenti (elettrico ed idrico) sono sottotraccia e con ogni probabilità **conformi** alle normative vigenti proprio in considerazione dell'età della costruzione, appaiono infatti, efficienti nel loro funzionamento. Le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro e per alcuni ambienti di colore più intenso, ad eccezione dei wc e di una parete dell'ambiente soggiorno/pranzo ove sono presenti dei rivestimenti in mattonelle di ceramica di colore chiaro. L'unità andrebbe per lo meno ritinteggiata in quanto mostra estese tracce di deterioramento soprattutto nella parte bassa ed ai soffitti.

All'unità abitativa sono annessi i diritti sulle parti come risulta dall'atto in capo al debitore esecutato.



Si da atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**. Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella **Classe Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 160,00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie abitativa, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
APPARTAMENTO					
Sogg./cucina	28,57	1,00	28,57	Mediocre/scarso	-
Letto 1	13,57	1,00	13,57	Mediocre/scarso	-
Letto 2	14,92	1,00	14,92	Mediocre/scarso	-
Letto 3	11,00	1,00	11,00	Mediocre/scarso	-
Wc 1	4,46	1,00	4,46	Mediocre/scarso	-
Wc 2	3,72	1,00	3,72	Mediocre/scarso	-
Disimpegno	6,00	1,00	6,00	Mediocre/scarso	-
Balcone sud	11,95	0,25	2,98	Mediocre/scarso	-
Balcone nord	10,39	0,25	2,59	Mediocre/scarso	-
CALCOLO SUPERFICIE RESIDENZIALE			104,58		
Percentuale incidenza murature (10%)			10,45		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			115,03		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

I beni oggetti di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Castel Volturno** e riportati con i seguenti estremi:

BENE DI CUI AL LOTTO N. 1

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Castel Volturno	41	5053	5	A/3	4	5,0 Vani	€ 348,61
indirizzo	Via Baldassarre Peruzzi, 25 - piano: 2;						
intestati	[...omissis....] nato a Napoli (NA) il [...omissis....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2 [...omissis....] nata a Casoria (NA) [...omissis....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2						

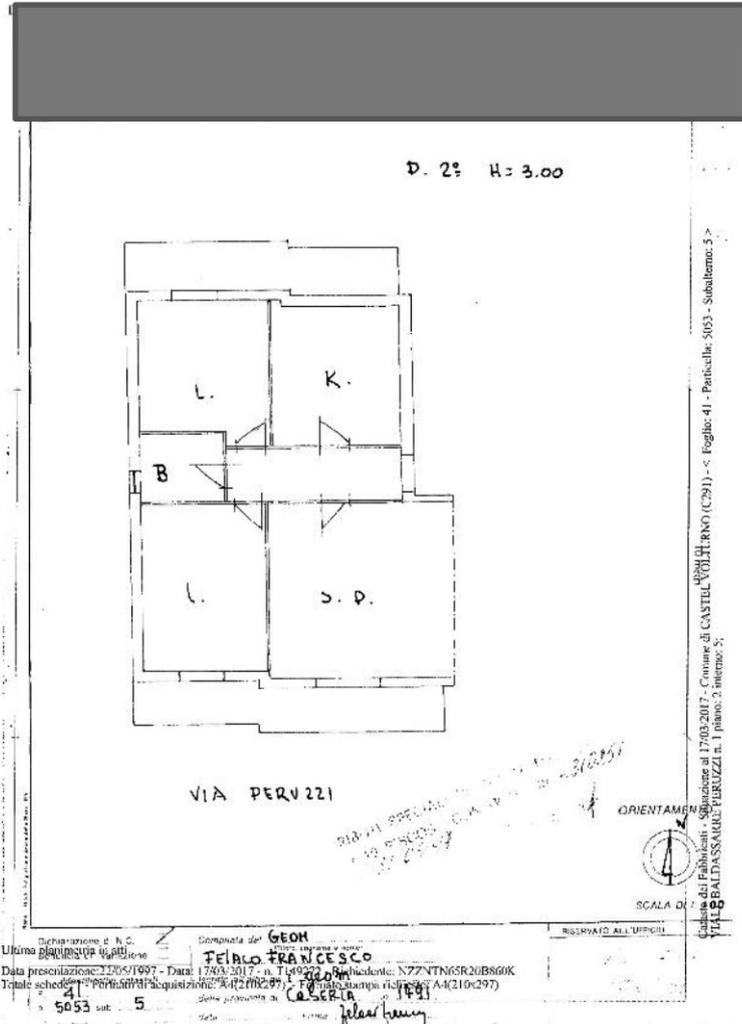
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente il cespite, ma non sono conformi a quanto riscontrato in sede di accesso in quanto si sono riscontrate delle **difformità planimetriche dovute alla diversa distribuzione interna, e precisamente:**

- l'unità in oggetto sub. 5, ha una diversa distribuzione interna, dovuta alla realizzazione di un secondo



wc con il conseguente restringimento della camera da letto posta sul lato sud del fabbricato.
 Per cui, al fine di rendere conformi i dati catastali alle consistenze esistenti e riscontrate in sede di
 accesso, andrebbe redatto un documento di aggiornamento do.c.fa. con una diversa distribuzione degli
 spazi interni. Per tali variazioni si stimano costi per € 400,00 comprensivi di spese, diritti ed onorari.

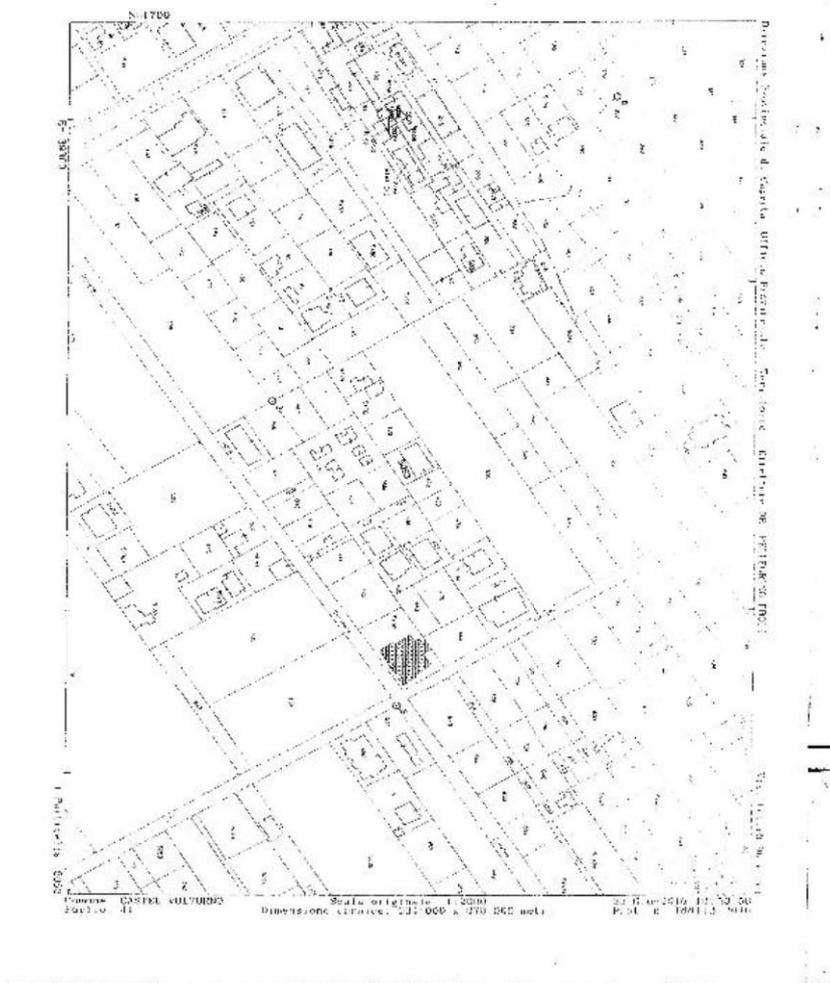
PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CARTACEA



Planimetria catastale sub. 5



Stralcio mappa catastale



Si precisa inoltre che l'unità immobiliare non ha subito variazioni già dall'impianto meccanografico del catasto (30.06.1987) eccetto una variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie e variazione del classamento del 22.05.1997 in atti dal 22.05.1997.

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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica (lotto unico) come indicato dal G.E.

Lotto n. 1: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ di appartamento sito in Castel Volturno, alla Via Baldassarre Peruzzi n. 25, piano secondo, composto da soggiorno/cucina, tre camere da letto e due wc, balconi ai due lati ed esteso per circa 104,58 mq oltre accessori; confinante nell'insieme a nord con la corte comune, a sud con Via Baldassarre Peruzzi, ad est con altra unità immobiliare (in ditta catastale [...omissis....]) e ad ovest con corte comune, salvo se altri. Il tutto riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Castel Volturno, Foglio 41 p.IIa 5053 sub. 5** , cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita € 348,61; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna, vi sono delle difformità in ordine alla diversa distribuzione interna di cui è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e smi.

Prezzo Base € 70.062,82

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**

precedente. 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n. 1 e riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Castel Voltumo, al Foglio 41 p.la 5053 sub. 5 è pervenuto in **piena proprietà** ai sig.ri [...omissis.....] nato a Napoli e [...omissis.....] nata a Casoria (NA), (esecutati) ed alla data del **09.05.2017** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di loro esclusiva proprietà, in forza di:

Trascrizione nn. 66027/35831 del 03.12. 2007 (vedi allegato in copia) _____

Atto di compravendita del 14.11.2007 a rogito del notaio Armida Lombardi di Qualiano (NA), rep. 38938/12438 con il quale i sig.ri [...omissis.....] nato a Napoli e [...omissis.....] nata a Casoria (NA) acquistavano da [...omissis.....] con sede in Qualiano (NA) l'unità immobiliare sita in Castel Voltumo (CE) alla Via Baldassarre Peruzzi n.25 e posta al secondo piano del fabbricato, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 41 particella 5053 su. 5 e confinante nell'insieme a nord con la corte comune, a sud con Via Baldassarre Peruzzi, ad est con altra unità immobiliare (in ditta catastale [...omissis.....]) e ad ovest con corte comune, salvo se altri. a nord con proprietà [...omissis.....], ad est con proprietà De Gennaro e Casertano, ad ovest con proprietà [...omissis.....] e [...omissis.....].

Iscrizione nn. 66028/19513 del 03.12. 2007 (vedi atto allegato in copia) _____

Atto di compravendita del 14.11.2007 a rogito del notaio Armida Lombardi di Qualiano (NA), rep. 38939/12439 con il quale i sig.ri [...omissis.....] nato a Napoli e [...omissis.....] nata a Casoria (NA) acquistavano da [...omissis.....] con sede in Qualiano (NA) l'unità immobiliare sita in Castel Voltumo (CE) alla Via Baldassarre Peruzzi n.25 e posta al secondo piano del fabbricato, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 41 particella 5053 su. 5 e confinante nell'insieme a nord con la corte comune, a sud con Via Baldassarre Peruzzi, ad est con altra unità immobiliare (in ditta catastale [...omissis.....]) e ad ovest con corte comune, salvo se altri. a nord con proprietà [...omissis.....], ad est con proprietà De Gennaro e Casertano, ad ovest con proprietà [...omissis.....] e [...omissis.....].





UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Atto numero 00119 Parte 2 Serie A Anno 1995

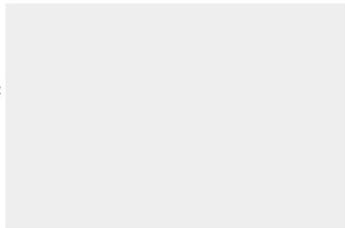
Nel registro degli atti di Matrimonio di questo Comune

Atto numero 00119 Parte 2 Serie A Anno 1995

risulta che

il giorno **ventiquattro**
del mese di **luglio**
dell'anno **millenovecentonovantacinque**
contrassero matrimonio nel Comune di **CASORIA (NA)**

nato a
il



e
nata a
il

ANNOTAZIONI : NESSUNA

Il presente si rilascia in carta libera ai sensi dell'art.7, comma 5 Legge 29-12-1990, n.405.

CASORIA li, 15 - 03 - 2017



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'Art.15 L.183/2011 comma 2.
N.B. la suindicata dicitura si ha come non apposta qualora il presente certificato sia prodotto al conservatore dei registri immobiliari per l'esecuzione di formalità ipotecarie (D.L. 29/12/2011 n. 216 art. 29).

STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL SIG. Ferrara e sig.ra Quattrocchi Maria Luigia



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)

ii)

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.

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno è emerso che il fabbricato dove è posta l'unità abitativa oggetto della presente relazione di stima è stato edificato senza alcuna autorizzazione amministrativa, per cui, successivamente il 20.02.1995 furono presentate al sindaco del Comune di Castel Volturno le richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n. 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, successivamente, definite in virtù di rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1007/2007 in data 18.01.2007, come risulta dagli atti.

Pertanto, lo scrivente al fine di accertare la regolarità urbanistica, si rifà alle scheda planimetrica catastale, che per il bene di cui al lotto n. 1 risale al 22.05.1997. Tale scheda, infatti, rappresenta l'unico elaborato grafico utile ai fini della verifica della regolarità urbanistica.



Per cui, si può senz'altro affermare che il cespite è regolare dal punto di vista urbanistico, ma che per lo stesso vi sono delle difformità planimetriche riscontrate in ordine alla diversa distribuzione interna.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Dal confronto con la planimetria catastale (redatta in data 22.05.1997) risultano le seguenti difformità:

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna.

Ai fini della regolarizzazione, è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e smi in quanto trattasi di opere interne.

Quindi in definitiva si stimano costi presunti per **€ 1.500,00** comprensivi di spese, onorari ed oblazioni necessari a ripristinare la regolarità del cespite.

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.).

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

L'immobile di cui al lotto n. 1 risulta ufficialmente occupato dai debitori esecutati a titolo di residenza in uno al loro nucleo familiare.



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).



Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V., ed alla data del **09/05/2017** è emerso che l'immobile oggetto della presente Relazione di Stima, è gravato dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

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

Nessuno

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

Numero formalit	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 19364/14234 del 14.06.2016) Pignoramento alla base della procedura	[...omissis...] .] (esecutati)	BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. (creditore procedente)	Castel Volturno, Catasto fabbricati Foglio 41 particella 5053 sub. 5	1/2 ciascuno della piena proprietà
2	<u>Iscrizione contro Ipoteca Giudiziale</u> (iscrizione nn. 66028/19513 del 03.12.2007) – ipoteca volontaria di € 280.000,00 concessa a garanzia del mutuo fondario del 14.11.2007 n. 38939/12439 rep.	[...omissis...] .] (esecutati)	BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. (creditore procedente)	Castel Volturno, Catasto fabbricati Foglio 41 particella 5053 sub. 5	1/2 ciascuno della piena proprietà

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

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che il fabbricato dove è posto il bene pignorato è stato edificato su terreno Ente Urban e non ricade su aree o suoli demaniali.



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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune capoluogo di Castel Volturno **non vi sono fondi gravati da usi civici.**

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

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

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

Il bene di cui al lotto n. 1 fa parte di un fabbricato, ove uno dei debitori, ha riferito in sede di accesso che non sussiste condominio e che le parti provvedono bonariamente alla ripartizione delle spese ordinarie di gestione.

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.



BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità abitativa (appartamento) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	520,00
Immobiliare punto.it Annuncio T5119H (Castel Volturno)	€ 105.000,00	120	€ 875,00
Case.it Annuncio ITI 013	€ 85.000,00	80	€ 1.062,5
media			€ 819,16

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 819,16 come sopra evidenziato**

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche



ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10



Misto Calcestruzzo - muratura	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,80
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo economico	1,05
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo con ascensore	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso ai debitori	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,95

Quindi

$Vm/mq = € 819,16 \times 0,95 = €/mq 778,202$ approssimabile ad € 778,00

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

$Vm = €/mq 778,00 \times 104,58_{(superficie\ commerciale)} = € 81.363,24$

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della



forma anticipata di pagamento;

- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

R_{lt} reddito lordo totale : pari al canone annuo di affitto stimato di circa €/m **350,00** (circa € 3,35 /m x mq)

canone mensile € 350,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 4.200,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile (Q), tributi (Tr), sfitti (Sf) ed interessi (I) per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 30% del reddito lordo, per cui:

$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* =$

* circa 30%

sommano $B_f = 4.200,00 (R_{lt})^* - 30\% = € 2.940,00$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione abitativa del cespite, può essere quantificato in 5,0 %.

$r = R_n / V_m = (4.200,00 € / 81.363,24 €) = 5,0\%$,

Valore di capitalizzazione del reddito

$V_0 = B_f / r = € 58.800,00$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 58.800,00.

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) valore per capitalizzazione di reddito = € 58.800,00

b) valore di mercato per comparazione dei beni € 81.363,24

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** inteso



come **unico lotto commerciale** è quindi di:

$$\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€ } 58.800,00 + \text{€ } 81.363,24) / 2 = \underline{\text{€ } 70.081,62}$$

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa, catastale, nonché redazione dell'APE (come indicato dal G.E.). Per cui:

Presentazione SCIA/CILA in Sanatoria Scia Comune di Castel Volturno (CE) € 1.500,00

Regolarizzazione catastale docfa € 400,00

Redazione A.P.E. € 160,00

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

$$\text{Valore a base d'asta} = (\text{€ } 70.081,62 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 400,00 - \text{€ } 160,00) \times 0,85 = \underline{\text{€ } 57.818,37}.$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in € 58.000,00** approssimato per eccesso in cifra tonda.

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

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

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

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

Il bene di cui al lotto n. 1 è per quota indivisa ½ di proprietà dei debitori esecutati, benché lo stesso bene sia stato pignorato per l'intera quota di proprietà. La valutazione di detta quota pari a ½ è stata effettuata in risposta al precedente quesito. Ai fini della divisibilità in natura, in considerazione che l'unità immobiliare non è separabile, non è quindi possibile fare una separazione in natura e/o in porzioni di valore simile.



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**.

Dalle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il sig. [...**OMISSIS**.....] (esecutato) **ha contratto matrimonio il 24/07/1995** in Casoria (NA), con la sig.ra [...omissis.....] (esecutata), così come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Casoria (che si allega) ove non risultano annotazioni a margine.



RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

LOTTO N. 1	
Diritto Reale	QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD ½ INDIVISA
Tipo di immobile	Appartamento sito in Castel Volturno, alla via Baldassarre Peruzzi n. 25, piano secondo, composto da soggiorno/cucina, tre camere da letto e due wc, oltre i due balconi, ed esteso per circa 103 mq oltre accessori; confinante nell'insieme a nord con la corte comune, a sud con Via Baldassarre Peruzzi, ad est con altra unità immobiliare e ad ovest con corte comune, salvo se altri.
Estremi Catastali	Il tutto riportato in Catasto Fabbricati al Comune di Castel Volturno, Foglio 41, particella 5053 subalterno 5 , categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 348,61; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna.
Estremi Urbanistici	L'immobile è stato edificato senza alcuna autorizzazione amministrativa, per cui, successivamente il 20.02.1995 furono presentate al sindaco del Comune di Castel Volturno le richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n. 4810, 4811,4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, successivamente, definite in virtù di rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1007/2007 in data 18.01.2007, vi sono solo delle difformità in ordine alla diversa distribuzione interna, è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi.
Prezzo a base d'asta	€ 58.000,00



Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, Maggio 2017.

L'Esperto
arch. Antonio NUZZOLO



ELENCO ALLEGATI

- 1) Allegato fotografico;
- 2) Copia dei verbali redatti in sede di sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario;
- 3) Visura catastale storica dell'unità immobiliari F. 41 particella 5053 sub. 5;
- 4) Planimetria Catastale delle unità F. 41 particella 5053 sub. 5;
- 5) Estratto di mappa catastale del Foglio 41;
- 6) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome del debitore esecutato;
- 7) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome del debitore esecutato;
- 8) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari delle unità F. 41 p.la 5053 sub. 5;
- 9) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome della sig.ra [...omissis.....] Rosa;
- 10) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari delle unità F. 41 p.la 5053 sub. 5;
- 11) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome dell'Impresa [...omissis.....] Antonio;
- 12) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari delle unità F. 41 p.la 5053 sub. 5;
- 13) Trascrizione nn. 66027 del 03.12.2007;
- 14) Iscrizione nn. 66028 del 03.12.2007;
- 15) Copia dell'atto del 07.02.2007 in capo alla sig.ra [...omissis.....] Rosa;
- 16) Copia dell'atto del 14.11.2007 in capo al debitore esecutato;
- 17) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di Casoria
- 18) Certificato di residenza storica del sig.[...omissis.....] Francesco;
- 19) Elaborati grafici di rilievo;
- 20) Attestazione di invio copia della Relazione di Stima alle parti;





