

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo G.E. dott. Antonio CIRMA.

**OGGETTO:** causa n°235/2023, Ruolo generale delle esecuzioni, procedimento di esecuzione promosso da :

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro

**XXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**

-----

**1 PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26.05.2023 e con successiva nota di trascrizione nn.24992/19559 del 26.06.2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, la società BARCLAYS BANK IRELAND PLC pignorava i seguenti immobili [di proprietà dei sigg. XXXX XXXXXXXX (proprietà per 1/2) E XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)]:

- Appartamento sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc, censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8, P.Illa 5631, sub 24, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, scala A2, piano 4;
- Box auto sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio, censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8, P.Illa 5631, sub 46, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 44,47 Euro, scala A2, piano S1;
- Posto auto scoperto sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio, censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8, P.Illa 5631, sub 229, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro, scala A2, piano T.

In data 05.07.2024 il G.E. dott. Antonio CIRMA conferiva al sottoscritto dott. ing. Aldo ARDITO (con studio in Caserta alla Via G. Galilei n.15, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n.2040) l'incarico di Esperto stimatore nella causa in oggetto.

**2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A monte degli accertamenti inerenti il contenzioso in oggetto, si colloca un'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi, che il sottoscritto ha svolto con un minuzioso sopralluogo (Allegato "A"), durante il quale è stato eseguito sia un rilievo geometrico e plano-altimetrico dell'immobile (Allegato "C"), che un rilievo fotografico dello

stesso (Allegato "B"), necessari per la identificazione oggettiva ed inequivocabile di quanto oggetto di valutazione.

Contestualmente è stata eseguita una ricerca presso i seguenti uffici:

- ufficio del Catasto di Caserta;
- ufficio Usi Civici della Regione Campania;
- ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella (CE).

Dopo un accurato studio dei fascicoli le operazioni peritali si sono effettuate presso i luoghi oggetto della controversia siti in Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc.

## **2.1 RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO.**

Dopo un attento studio dei fascicoli di ufficio lo scrivente ha provveduto ad effettuare un'accurata ricerca catastale presso l'Ufficio del Territorio (al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni).

Al N.C.E.U. si sono effettuate ricerche per immobile ed al N.C.T. si è effettuato un estratto di mappa catastale per l'individuazione planimetrica degli immobili (Allegato "D1"). Gli immobili in oggetto sono ubicati nel comune di Orta di Atella (CE) e sono così censiti all'ufficio competente del Catasto:

- *Appartamento: Foglio 8 P.Ila 5631 sub 24 a nome dei sigg. XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) e XXXX XXXXXXXX (proprietà per 1/2) (Allegato "D4");*
- *Box Auto: Foglio 8 P.Ila 5631 sub 46 a nome dei sigg. XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) e XXXX XXXXXXXX (proprietà per 1/2) (Allegato "D5");*
- *Posto Auto scoperto: Foglio 8 P.Ila 5631 sub 229 a nome dei sigg. XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) e XXXX XXXXXXXX (proprietà per 1/2) (Allegato "D6").*

## **2.2 CONTROLLO PRELIMINARE**

Nel mese di luglio del 2024 è stata depositata la relazione per la verifica della documentazione del procedimento in oggetto; in particolare, a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio e delle ricerche effettuate presso l'ufficio del Catasto (Allegato "D") si è proceduto ad individuare:

- il creditore procedente;
- il titolo esecutivo posseduto;
- l'assenza di altri creditori intervenuti nella procedura;
- l'assenza di comproprietari;

- l'assenza di altri creditori ipotecari;
- la presenza del certificato notarile;
- l'assenza dell'estratto catastale storico;
- la data del titolo di acquisto, che non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento, per cui lo scrivente ha indicato anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

### **2.3 SOPRALLUOGHI PERITALI.**

Sentito telefonicamente il Custode Giudiziario della procedura in oggetto, dott. Antonio PICCOLO, il C.T.U., in accordo con esso, fissava per il giorno 22.07.2024 l'inizio delle operazioni di rilievo; in tale data lo scrivente si recava con mezzo proprio in località Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc ed individuava gli immobili oggetto di espropriazione. Era presente il sig. Xxxx xxxxxxx, esecutato, che consentiva l'accesso.

Alle ore 09:10 iniziavano le attività peritali; il sottoscritto C.T.U. dava inizio ad una prima ricognizione dei luoghi oggetto di espropriazione e li identificava: essi sono consistenti in un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato, individuato come Scala A2, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento composto da quattro piani fuori terra, da un box auto sito al piano interrato e da un posto auto scoperto. Il fabbricato di cui gli immobili sono parte costituisce, insieme ad altri quattro edifici, il parco Arcobaleno. Immediatamente dopo provvedeva ad effettuare anche un opportuno rilievo plano-altimetrico degli immobili, oltreché un adeguato rilievo fotografico. Le operazioni terminavano alle ore 11:20 ed il C.T.U. riteneva concluse le indagini peritali in sito, salvo eventualmente informare il Custode Giudiziario per ulteriori verifiche peritali. Il tutto è relazionato nei verbali di sopralluogo redatti dal dott. PICCOLO (Allegato "A").

## **3 RISPOSTE AI QUESITI**

### **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 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più

*appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

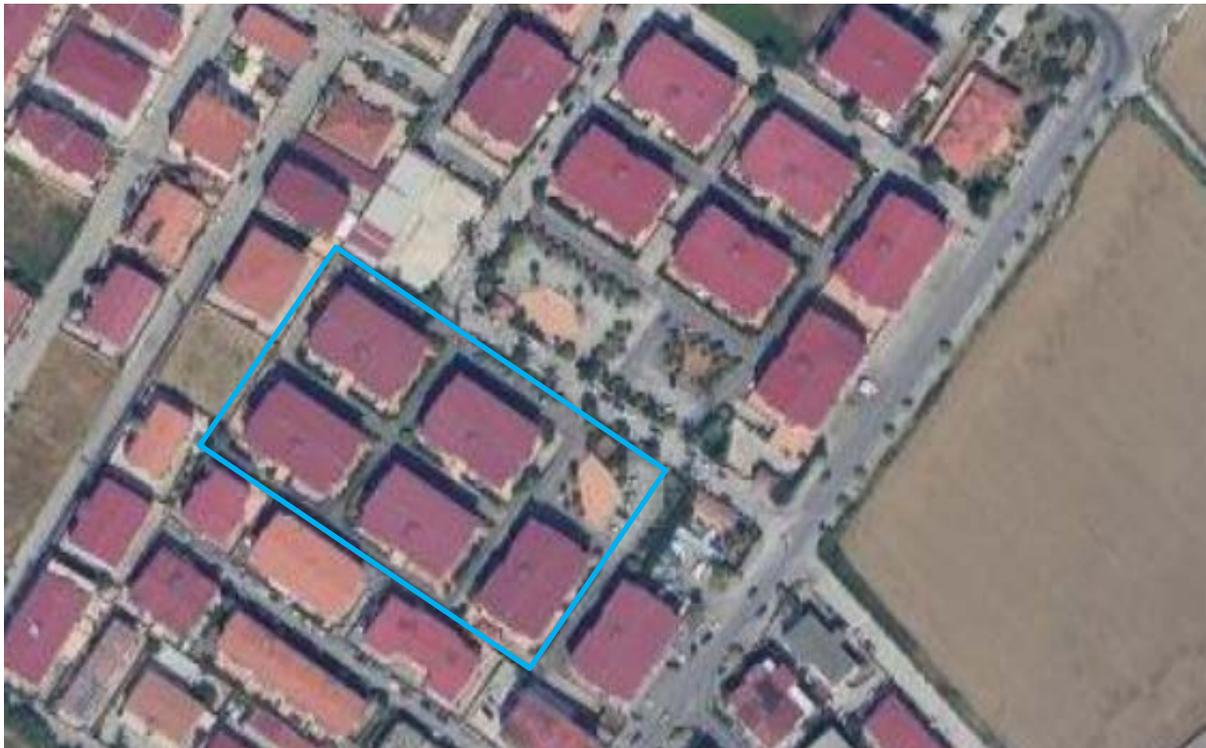
Il pignoramento, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.06.2023 ai nn. 24992/19559 è relativo alla piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- Appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc, piano quarto, riportato al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5631, subalterno 24 (Allegato "D4");
- Box auto sito in Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc, piano interrato, riportato al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5631, subalterno 46 (Allegato "D5");
- Posto auto scoperto sito in Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc, piano quarto, riportato al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5631, subalterno 229 (Allegato "D6").

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Paolo Morelli in data 16.06.2011 ai nn. 22872/124700 e trascritto in data 20.06.2011 ai nn.22332/15283 con cui i sigg. Xxxx xxxxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx acquistavano in comune ed indiviso ed in parti uguali, dal sig. Xx xxxxx xxxxxxxx, la piena proprietà degli immobili pignorati (Allegato "E1").

Non vi sono "difformità formali" nei dati di identificazione catastale; i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali. Al fine di garantire la maggiore appetibilità sul mercato il bene pignorato va a costituire un LOTTO UNICO. Dal punto di vista catastale la p.lla 5631 confina a nord-est con la p.lla 5632 e strada di accesso, a sud-est con la p.lla 5612, a sud-ovest con le p.lle 5585, 5703, 5615 e 5247, a nord-ovest con le p.lle 5767, 5200, 5781 e 5641.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale e l'ortofoto relativi agli immobili in oggetto.



**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 sull'area 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.

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili oggetto di espropriazione che lo scrivente ha riportato sia mediante idonea planimetria cartacea (Allegato "C") che con opportuna documentazione fotografica (Allegato "B").

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc. Il sito è ubicato in una zona periferica del Comune di Orta di Atella (CE); tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi immobili destinati ad abitazioni (Allegato "B").

Durante il sopralluogo peritale lo scrivente ha constatato che l'immobile in oggetto è disabitato. L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione (Allegato "B" - Foto da n.4 a n.16).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono inseriti in un fabbricato, denominato Scala A2, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento composto da quattro piani fuori terra.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono caratterizzati dai seguenti ambienti: al piano quarto, un ingresso (I di 4,09 mq), una cucina-soggiorno (K-S di 32,00 mq), uno studio (St di 11,29 mq), un disimpegno (D di 4,51 mq), due camere (L1 di 14,73 mq ed L2 di 10,96 mq), un bagno (B1 di 6,48), inoltre la camera L1 è servita da una cabina armadio (Ca di 6,30 mq)

e da un bagno dedicato (B2 di 3,68 mq). Sono inoltre presenti un balcone esposto a nord-ovest (che serve la camera L1) di 9,52 mq, un balcone (che serve la camera L2 e lo studio St) di 13,30 mq ed un terrazzo (che serve la cucina-soggiorno K-S) di 17,36 mq entrambi esposti a sud-ovest (Allegato "B" – Foto n.4 e n.16). Al piano interrato è invece presente un box auto di 19,76 mq con accesso, tramite una rampa carrabile, dall'area cortilizia comune (Allegato "B" – Foto n.17 e n.18) mentre al piano terra è presente un posto auto scoperto di 11,04 mq (Allegato "B" – Foto n.19 e n.20).

Per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, a seguito delle misure planimetriche rilevate dallo scrivente, si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo		Sup. Commer.[mq]
Appartamento	94,04	106,69	1,00		106,69
Balconi+Terrazzo	40,18	44,27	≤ 25mq	> 25 mq	9,43
			0,30	0,10	
Box auto	19,76	21,90	0,25		5,48
Posto auto scoperto	11,04	11,04	0,25		2,76
<b>TOTALE</b>					<b>124,36</b>

L'appartamento non è dotato di **attestato di prestazione energetica** ed i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa **€500,00**.

Si riportano di seguito le foto esterne ed interne dell'immobile.



Vista Esterna ingresso Parco Arcobaleno p.Ila 5631



Vista Interna Cucina-Soggiorno K-S (Sub 24)



Vista Interna Camera L1 (Sub 24)



Vista Interna Cabina armadio Ca (Sub 24)



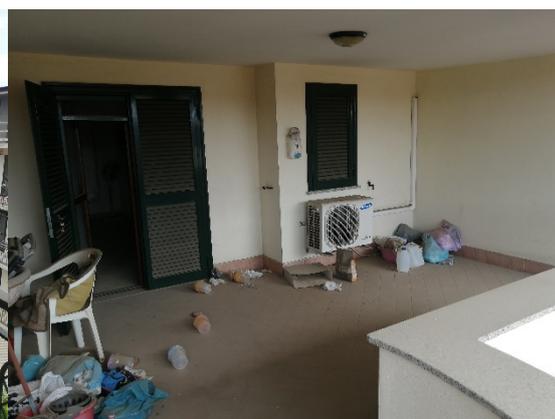
Vista Interna Bagno B2 (Sub 24)



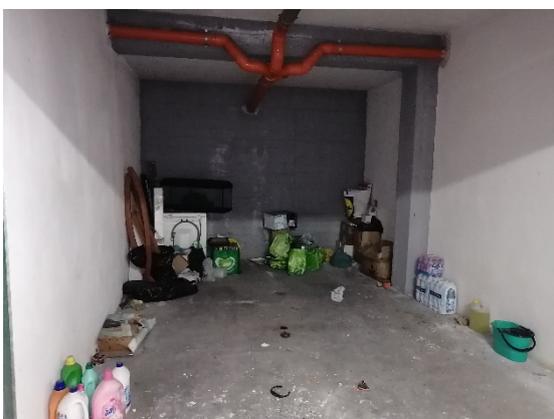
Vista Interna Camera L2 (Sub 24)



Vista Esterna Balcone (Sub 24)



Vista Esterna Terrazzo (Sub 24)



Vista Interna Box Auto (Sub 46)



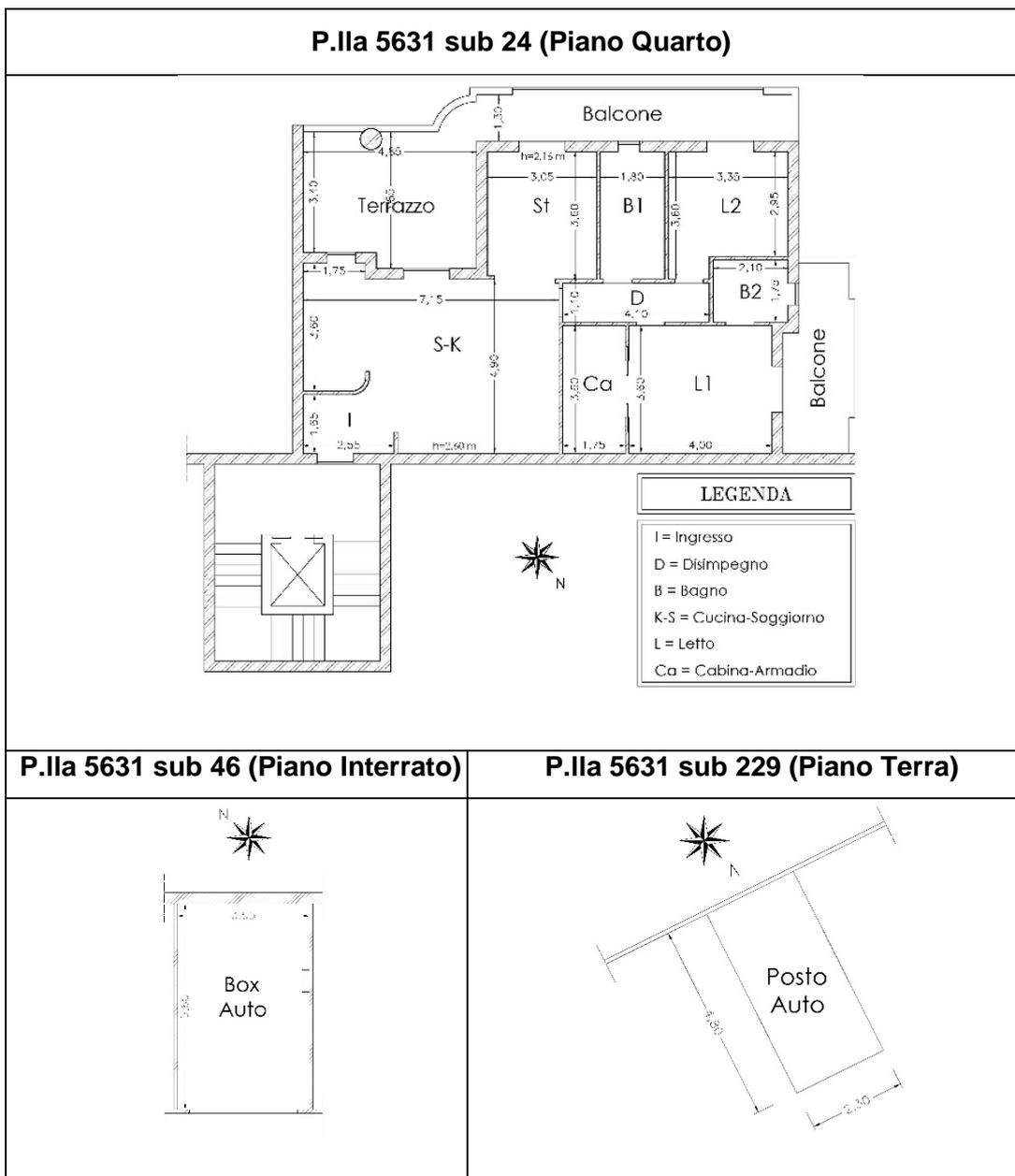
Vista Esterna Posto auto scoperto (Sub 229)

Per quanto riguarda, invece, l'attuale stato di manutenzione degli immobili in oggetto e la presenza di impianti, si può affermare che:

- l'appartamento si presenta totalmente rifinito sia all'interno che all'esterno. Le aperture sono costituite da infissi in alluminio e vetro camera e sono protette esternamente da romane in ferro. Le pareti interne sono rasate a gesso, intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dei bagni e di parte della cucina-soggiorno K-S rivestiti con mattonelle maiolicate a tutta altezza. Tutti i pavimenti interni sono in gres porcellanato;

- l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico entrambi risalenti al 2005, periodo in cui è stato costruito; esso è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e di una caldaia murale alimentata a gas metano sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria. E' inoltre presente un climatizzatore all'ingresso. L'illuminazione naturale dei vani, analizzandola in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative; inoltre i vani risultano essere ventilati in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti sono normalmente soleggiati;
- il box auto si presenta anch'esso rifinito. L'accesso al vano è protetto da una saracinesca in lamiera di ferro con comando elettrico. Le pareti interne sono rasate a gesso e intonacate mentre il pavimento interno è in calcestruzzo.

Le seguenti planimetrie sono rappresentative dell'attuale stato dei luoghi.



**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.Ila 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.Ila del C.T. alla p.Ila 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.Ila e subalterno);

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

Gli immobili pignorati attualmente sono catastalmente così censiti:

- Appartamento sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla via Clanio snc, censito al N.C.E.U. Foglio 8 P.IIa 5631 sub 24, cat. A/2 classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 euro, scala A2, piano 4, a nome dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX (Allegato "D4");
- Box auto sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla via Clanio snc, censito al N.C.E.U. Foglio 8 P.IIa 5631 sub 46, cat. C/6 classe 2, consistenza 21 mq, rendita 44,47 euro, scala A2, piano S1, a nome dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX (Allegato "D5");
- Posto auto scoperto sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla via Clanio snc, censito al N.C.E.U. Foglio 8 P.IIa 5631 sub 229, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, rendita 19,88 euro, piano T, a nome dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX (Allegato "D6").

Dalle visure catastali storiche effettuate dallo scrivente gli immobili risultano intestati:

#### **N.C.E.U. - P.IIa 5631 sub 24**

- dal **16.06.2011** ai sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà per 1/2) e **XXXX XXXXXXXX** (proprietà per 1/2), in virtù di atto di compravendita del 16.06.2011 rogato dal notaio Morelli Paolo, nota presentata con Modello Unico n.15283.1/2011 in atti dal 20.06.2011, con la denominazione di **p.IIa 5631 sub 24** (Allegato "D4");
- dal **08.10.2008** al **16.06.2011** al sig. **Xx xxxxx XXXXXXXX** (piena proprietà), in virtù di atto di compravendita del 08.10.2008 rogato dal notaio Cioffi Giuseppe, nota presentata con Modello Unico n.32628.1/2008 in atti dal 22.10.2008, con la denominazione di **p.IIa 5631 sub 24** (Allegato "D4");

- dal **17.07.2007** al **08.10.2008** alla società **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx** (piena proprietà), in virtù di Costituzione del 17.07.2007, pratica n.CE0346820 in atti dal 17.07.2007, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 24** (Allegato "D4").

#### **N.C.E.U. - P.Ila 5631 sub 46**

- dal **16.06.2011** ai sigg. **Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx** (proprietà per 1/2) e **Xxxx xxxxxxxx** (proprietà per 1/2), in virtù di atto di compravendita del 16.06.2011 rogato dal notaio Morelli Paolo, nota presentata con Modello Unico n.15283.1/2011 in atti dal 20.06.2011, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 46** (Allegato "D5");
- dal **08.10.2008** al **16.06.2011** al sig. **Xx xxxxx xxxxxxxxx** (piena proprietà), in virtù di atto di compravendita del 08.10.2008 rogato dal notaio Cioffi Giuseppe, nota presentata con Modello Unico n.32628.1/2008 in atti dal 22.10.2008, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 46** (Allegato "D5");
- dal **17.07.2007** al **08.10.2008** alla società **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx** (piena proprietà), in virtù di Costituzione del 17.07.2007, pratica n.CE0346820 in atti dal 17.07.2007, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 46** (Allegato "D5").

#### **N.C.E.U. - P.Ila 5631 sub 229**

- dal **16.06.2011** ai sigg. **Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx** (proprietà per 1/2) e **Xxxx xxxxxxxx** (proprietà per 1/2), in virtù di atto di compravendita del 16.06.2011 rogato dal notaio Morelli Paolo, nota presentata con Modello Unico n.15283.1/2011 in atti dal 20.06.2011, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 229** (Allegato "D6");
- dal **08.10.2008** al **16.06.2011** al sig. **Xx xxxxx xxxxxxxxx** (piena proprietà), in virtù di atto di compravendita del 08.10.2008 rogato dal notaio Cioffi Giuseppe, nota presentata con Modello Unico n.32628.1/2008 in atti dal 22.10.2008, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 229** (Allegato "D6");
- dal **17.07.2007** al **08.10.2008** alla società **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx** (piena proprietà), in virtù di Costituzione del 17.07.2007, pratica n.CE0346820 in atti dal 17.07.2007, con la denominazione di **p.Ila 5631 sub 229** (Allegato "D6").

#### **N.C.T. - P.Ila 5631**

- dal **04.07.2007** alla società **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx** (piena proprietà), in virtù di Variazione del 04.07.2007 pratica n.CE032265 in atti dal 04.07.2007 vengono soppresse le p.Ile 65, 67 e 5611 e creata una nuova particella con la denominazione di **p.Ila 5629 di 2 ha, 93 are e 51 ca**; con successivo Tipo

Mappale viene generata la p.Ila 5631 al N.C.E.U. con la denominazione di **p.Ila 5631 87 are e 92 ca** (Allegato "D7").

#### **N.C.T. - P.Ila 65**

- dal **04.05.2005** alla società **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx** (piena proprietà), in virtù di atto di compravendita del 04.05.2005 rogato dal notaio Cioffi Giuseppe, Voltura n.13295.1/2005, Pratica n.CE0199435 in atti dal 29.08.2005 e di successiva Voltura d'Ufficio del 04.05.2005, Voltura n.18084.1/2005, Pratica n.CE250990 in atti dal 18.05.2005, con la denominazione di **p.Ila 65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca** (Allegato "D8");
- dal **20.06.2002** al **04.05.2005** ai sigg. Xx xxxxx xxxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxxxxx (proprietà per 3/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54), in virtù di denuncia di successione del 20.06.2002, Voltura n.103476.1/2003, Pratica n.120559 in atti dal 08.04.2003, con la denominazione di **p.Ila 65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca** (Allegato "D8");
- dall'**Impianto meccanografico** al **20.06.2002** ai sigg. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (comproprietario), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (comproprietario), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (comproprietaria), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (comproprietaria), Xxxxxxxxxxxx xxxxx (comproprietaria) e Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (comproprietaria), in virtù di Impianto meccanografico del 26.03.1985, con la denominazione di **p.Ila 65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca** (Allegato "D8").

#### **N.C.T. - P.Ila 67**

- dal **04.05.2005** alla società **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx** (piena proprietà), in virtù di atto di compravendita del 04.05.2005 rogato dal notaio Cioffi Giuseppe, Voltura n.13295.1/2005, Pratica n.CE0199435 in atti dal 29.08.2005 e di successiva Voltura d'Ufficio del 04.05.2005, Voltura n.18084.1/2005, Pratica n.CE250990 in atti dal 18.05.2005, con la denominazione di **p.Ila 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca** (Allegato "D9");
- dal **20.06.2002** al **04.05.2005** ai sigg. Xx xxxxx xxxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxxxxx (proprietà per 3/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54), Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (proprietà per 9/54) e Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (proprietà per

9/54), con la denominazione di **p.Ila 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca** (Allegato "D9");

- dall'**Impianto meccanografico** al **20.06.2002** ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietario), XXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietario) in virtù di Impianto meccanografico del 26.03.1985, con la denominazione di **p.Ila 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca** (Allegato "D9").

#### **N.C.T. - P.Ila 5611**

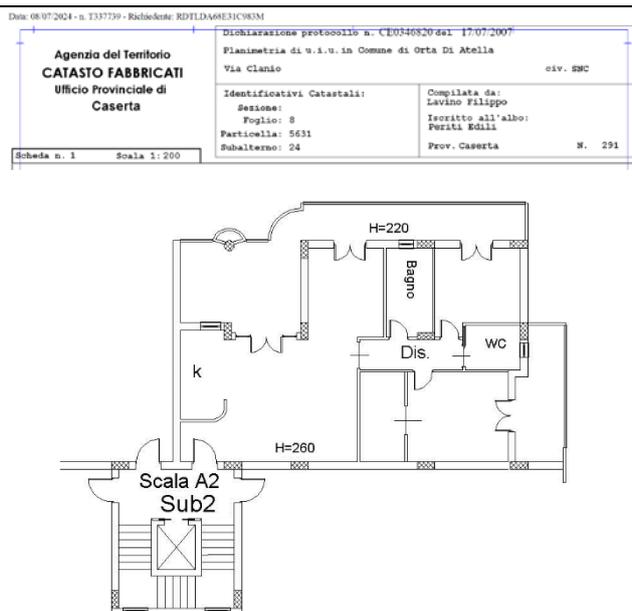
- dal **19.12.2006** alla società **XXXXXXXXXXXXXXXX XXX** (piena proprietà), in virtù di Variazione del 19.12.2006, Pratica n.CE0348340 in atti dal 19.12.2006, viene soppressa la particella 66 e vengono generate due nuove particelle una delle quali con la denominazione di **p.Ila 5611, seminativo, 02 ha, 93 are e 41 ca** (Allegato "D10");
- dal **04.05.2005** al **19.12.2006** alla società **XXXXXXXXXXXXXXXX XXX** (piena proprietà), in virtù di atto di compravendita del 04.05.2005 rogato dal notaio Cioffi Giuseppe, Voltura n.13295.1/2005, Pratica n.CE0199435 in atti dal 29.08.2005 e di successiva Voltura d'Ufficio del 04.05.2005, Voltura n.18084.1/2005, Pratica n.CE250990 in atti dal 18.05.2005, con la denominazione di **p.Ila 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca** (Allegato "D10");
- dal **20.06.2002** al **04.05.2005** ai sigg. Xx xxxxx xxxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxxxxxxxxx (proprietà per 2/54), Xx xxxxx xxxxxxxx (proprietà per 3/54), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 9/54), XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 9/54), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 9/54), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 9/54) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 9/54), in virtù di denuncia di successione del 20.06.2002, Voltura n.103476.1/2003, Pratica n.120559 in atti dal 08.04.2003, con la denominazione di **p.Ila 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca** (Allegato "D10");
- dall'**Impianto meccanografico** al **20.06.2002** ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria), XXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietario), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietario), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (comproprietaria) in virtù di Impianto meccanografico del 26.03.1985, con la denominazione di **p.Ila 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca** (Allegato "D10").

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali.

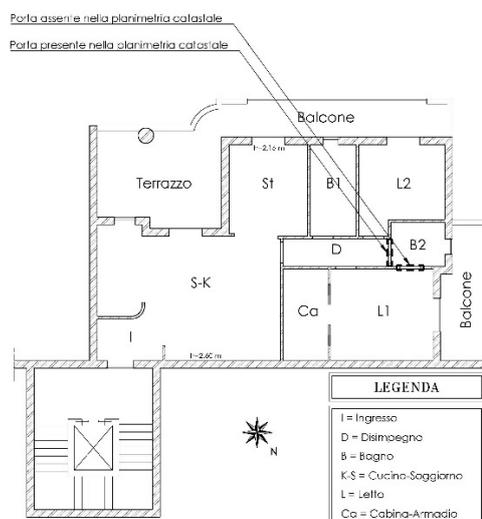
Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali ad eccezione, per la p.lla 5631 sub 24, della porta di accesso al bagno B2 che si trova in una posizione differente rispetto alla planimetria catastale. Si riportano di seguito la piantina catastale e la planimetria dello stato di fatto.

I costi da affrontare per l'aggiornamento della piantina catastale ammontano a circa **€500,00**.

### Piantina Catastale P.lla 5631 sub 24



### Stato di fatto P.la 5631 sub 24



#### **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.

#### **Prospetto sintetico:**

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di appartamento, box auto/cantinola e posto auto ubicati nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio all'interno del "Parco Arcobaleno". L'appartamento è ubicato al piano quarto della scala A2 ed è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, uno studiolo, due camere da letto, due bagni ed una cabina armadio a servizio di una delle camere da letto per una superficie utile complessiva di 94,04 mq; presenti inoltre un balcone di circa 9,50 mq esposto a nord-ovest ed un altro balcone di circa 13,00 mq ed un terrazzo di 17,00 mq esposti a sud-ovest. Il box auto/cantinola è ubicato al piano interrato ed è caratterizzato da una superficie utile di circa 22 mq; all'interno del parco invece è presente il posto auto di circa 11 mq. L'intero "Parco Arcobaleno", all'interno del quale sono ubicati gli immobili in oggetto confina a nord-est con la p.lla 5632 e strada di accesso, a sud-est con la p.lla 5612, a sud-ovest con le p.lle 5585, 5703, 5615 e 5247, a nord-ovest con le p.lle 5767, 5200, 5781 e 5641.

Gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al Foglio 8 P.lla 5631 sub 24, cat. A/2 classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 euro, scala A2, piano 4 (APPARTAMENTO), Foglio 8 P.lla 5631 sub 46, cat. C/6 classe 2, consistenza 21 mq, rendita 44,47 euro, scala A2, piano S1 (BOX AUTO/CANTINOLA) e al Foglio 8 P.lla 5631 sub 229, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, rendita 19,88 euro, piano T (POSTO AUTO); il descritto stato dei luoghi corrisponde sia al classamento che alla consistenza catastale.

Gli immobili sono stati realizzati in virtù del P. di C. n.59 del 19.04.2005, di successiva variante del 29.06.2005 e di D.I.A. prot. N.10120 del 05.08.2005; tali titoli urbanistici sono stati tutti annullati dall'Ordinanza n.71 emessa dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 04.12.2009 per cui gli immobili sono da considerarsi abusivi non sanabili né condonabili. Per la loro commercializzazione, al fine di tenere in conto la presenza di tali abusi, di tale lotto si è calcolato il valore d'uso.

**PREZZO BASE euro 68.558,99**

**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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Come si evince dal certificato notarile, dalle visure catastali e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, l'immobile oggetto di esecuzione così perveniva agli esecutati, Xxxx xxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx:

- in data **16.06.2011**, in virtù dell'atto di compravendita, rogato dal notaio Paolo Morelli ai nn.124700/22872 e trascritto in data 20.06.2011 ai nn. 22332/15283, i sigg. **Xxxx**

xxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistano in comune ed indiviso ed in parti uguali, dal sig. Xx xxxxx xxxxxxxx, la piena proprietà degli immobili in oggetto siti in Orta di Atella (CE) e censiti catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 8, P.IIa **5631 sub 24, 46 e 229** (Allegato "E1");

- in data **08.10.2008**, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cioffi ai nn.36693/13845 e trascritto in data 22.10.2008 ai nn. 47451/32628, il sig. **Xx xxxxx xxxxxxxx** acquista, dalla Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la piena proprietà degli immobili in oggetto siti in Orta di Atella (CE) e censiti catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 8, P.IIa **5631 sub 24, 46 e 229** (Allegato "E2");
- in data **04.05.2005**, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cioffi rep.n.24434 e trascritto in data 18.05.2005 ai nn. 24868/13886, la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquista, dai sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà per 9/54), **Xx xxxxx xxxxxxxx** (proprietà per 3/54), **Xx xxxxx xxxxxxxx** (proprietà per 2/54), **Xx xxxxx xxxxxxxx** (proprietà per 2/54) e **Xx xxxxx xxxxx** (proprietà per 2/54), la piena proprietà dei terreni su cui verrà edificato il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte siti in Orta di Atella (CE) e censiti catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 8, P.IIe **65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca; P.IIa 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca; P.IIa 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca** (Allegato "E3");
- in data **20.06.2002** decede la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed in virtù della denuncia di successione n.6172 vol.4436 non trascritta, i sigg. **Xx xxxxx xxxxxxxx** (proprietà per 3/54), **Xx xxxxx xxxxxxxx** (proprietà per 2/54), **Xx xxxxx xxxxxxxx** (proprietà per 2/54) e **Xx xxxxx xxxxx** (proprietà per 2/54), acquisiscono la quota di proprietà pari a 9/54 dei terreni su cui verrà edificato il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte siti in Orta di Atella (CE) e censiti catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 8, P.IIe **65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca; P.IIa 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca; P.IIa 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca**. L'accettazione tacita della suddetta eredità, sancita con l'atto di compravendita rogato successivamente ovvero in data 04.05.2005, viene trascritta in data 25.02.2011 ai nn.6501/4688 ed in data 19.06.2015 ai nn.17306/13490; (Allegato "E4").
- in data **22.12.1982** decede la sig.ra **Xxxxx xxxxxxxxxx** (moglie del defunto **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) ed in virtù della denuncia di successione n.42 vol. n.338 presentata all'Ufficio del Registro di Aversa e trascritta a Caserta in data 15.01.1985 ai nn.1014/931, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (diritti pari a 3/54), **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (diritti pari a 3/54) e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (diritti pari a 3/54)

acquisiscono la quota di proprietà pari a 18/54 dei terreni su cui verrà edificato il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte siti in Orta di Atella (CE) e censiti catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 8, P.lla **65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca; P.lla 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca; P.lla 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca** (Allegato "E3" - Quadro D). L'accettazione tacita della suddetta eredità, sancita con l'atto rogato successivamente ovvero in data 04.05.2005, viene trascritta in data 19.06.2015 ai nn.17306/13490 ed in data 24.12.2021 ai nn.50461/37203 (Allegato "E5" e "E6").

- in data **16.08.1957** decede il sig. **Xxxxxxxxxxxxx** fu **xxxxxxxxx** ed in virtù della denuncia di successione n.68 vol.227, trascritta in data 16.04.1958 ai nn.10360/9414, i sigg. **Xxxxx** **xxxxxxxxxxxx** (proprietà per 18/54), **Xxxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxx** (proprietà per 6/54), **Xxxxxxxxxxxxx** **xxxx** (proprietà per 6/54), **Xxxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxx** (proprietà per 6/54), **Xxxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxxxxx** (proprietà per 6/54), **Xxxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxx** (proprietà per 6/54) e **Xxxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxx** (proprietà per 6/54), acquisiscono la piena proprietà dei terreni su cui verrà edificato il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte siti in Orta di Atella (CE) e censiti catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 8, P.lla **65, fabbricato rurale, 00 are e 04 ca; P.lla 66, seminativo, 03 ha, 16 are e 32 ca; P.lla 67, fabbricato rurale, 00 are e 06 ca**. L'accettazione tacita della suddetta eredità, sancita con l'atto rogato successivamente ovvero in data 04.05.2005, viene trascritta in data 19.06.2015 ai nn.17306/13490 ed in data 24.12.2021 ai nn.50461/37203 (Allegato "E5" e "E6").

**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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ingegnere ha effettuato personalmente debite ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE) ed ha rilevato che :

- l'immobile oggetto della procedura esecutiva fa parte di un complesso edilizio denominato "Parco Arcobaleno" che è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n.59 del 19.04.2005, di successiva variante del 29.06.2005 e di D.I.A. prot. N.10120 del 05.08.2005 (Allegato "H1", "H2" e "H3");
- tutti i titoli abilitativi appena citati sono stati annullati in virtù di Ordinanza n.71 emessa in data 04.12.2009 dall'U.T.C.-Settore Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella per omessa approvazione del Piano Attuativo di Lottizzazione, indispensabile al rilascio dei titoli edilizi (Allegato "H4");
- sull'atto di annullamento n.71 del 04.12.2009 si è pronunciato il T.A.R. Campania con Sentenza n.2283/2016, confermando la validità dell'atto di annullamento in autotutela. Il T.A.R. Campania ha statuito che il permesso di costruire nel caso de quo è stato illegittimamente adottato per omessa approvazione del previsto piano attuativo di lottizzazione, ritenuto dal vigente P.R.G., atto preordinato ed indispensabile al rilascio dei titoli edilizi (Allegato "H5");
- avverso la sentenza del T.A.R. Campania, la società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX costruttrice del Parco Arcobaleno nonché titolare dei titoli abilitativi annullati, ha proposto ricorso al Consiglio di Stato (contenzioso R.G. n.9377/2016) che in data 30.05.2023 ha emesso sentenza n.05293/2023 Reg. Prov. Coll. ed ha respinto il ricorso. (Allegato "H6");

Alla luce di quanto espresso l'intero Parco Arcobaleno, quindi l'appartamento, il box auto/cantinola ed il posto auto scoperto, sono da ritenersi, allo stato di fatto, abusivi.

L'eliminazione dell'abuso sarebbe possibile solo attraverso l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo; purtroppo però anche l'istanza presentata in data 06.10.2014 con prot. n.12239 dalla società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX al fine di ottenere l'approvazione postuma del PUA in oggetto veniva dichiarata improcedibile da parte del comune di Orta di Atella in data 11.09.2017. È da evidenziare che in data 14.11.2017 al protocollo del Comune

di Orta di Atella veniva acquisito il decreto con il quale veniva prevista la nomina del commissario ad acta per il piano Urbanistico attuativo denominato "Arcobaleno".

Premesso che l'abusività non sanabile di un immobile non ne impedisce la vendita forzata se il tutto è dichiarato nel bando di vendita, la presenza di un abuso di siffatta specie comunque influenza negativamente il prezzo di vendita pertanto, in risposta al quesito 12, lo scrivente ha proceduto con la stima del valore d'uso; in tal modo, visto che le nullità di cui al comma 2 dell'art.40 della Legge 47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'art.46 del DPR 380/01) **l'immobile potrà essere ugualmente venduto in sede esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Non presente agli atti né il certificato di agibilità né l'Attestazione di Prestazione Energetica per ottenere i quali è necessario affrontare un'ulteriore spesa di circa (€ 1.500,00 + € 500,00 =) **€ 2.000,00** (Allegato "F").

**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.).*

Così come già precedentemente descritto, durante le operazioni peritali lo scrivente ha potuto constatare che l'immobile non risulta occupato.

**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).

Relativamente ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sull'immobile in oggetto, che restano a carico dell'acquirente, si rileva che:

- ◇ non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ◇ non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ◇ non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In relazione agli immobili oggetto di stima gravano i seguenti vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ◇ trascrizione di **verbale di pignoramento immobili** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il **26.06.2023** ai nn. 19559/24992, contro i sigg. Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx e Xxx xxxxxxxx e gravante sulla piena proprietà degli immobili in

oggetto, siti in Orta di Atella (CE) e censiti al N.C.E.U. al foglio 8 **p.IIa 5631 sub 24, 46 e 229** (Allegato "I");

- ◇ iscrizione di **Ipoteca Volontaria** trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il **20.06.2011** ai nn. 3319/22333, contro i sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX e gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, siti in Orta di Atella (CE) e censiti al N.C.E.U. al foglio 8 **p.IIa 5631 sub 24, 46 e 229** (Allegato "I");
- ◇ gli immobili oggetto di esecuzione sono totalmente abusivi ovvero da considerarsi *sine titulo* visto l'annullamento dei titoli urbanistici che ne hanno consentito la realizzazione;
- ◇ sono presenti difformità catastali relative alla diversa posizione di una porta interna.

**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 come dichiarato nella certificazione rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 23.10.2024.

**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.*

Da ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, sito a Napoli al Centro Direzionale - isola A6, lo scrivente ha potuto constatare, con il funzionario sig. SOLE, che i beni oggetto di espropriazione non sono gravati da censo, livello o uso civico, che non vi è stata affrancazione da tali pesi e il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.

Lo scrivente si riserva, se richiesta, di produrre la certificazione ufficiale.

**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.

Per i cespiti pignorati, siti in Orta di Atella (CE) alla via Clanio snc e censiti al N.C.E.U. al foglio 8 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5631 sub 24, 46 e 229, è costituito un condominio denominato "Parco Arcobaleno"; a seguito di specifica domanda posta dallo scrivente l'Amministratore pro-tempore del parco, dott. Giampaolo D'Andrea, ha certificato quanto segue (Allegato "L") :

- 1) l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 567,69;
- 2) non vi sono spese straordinarie già deliberate per il 2024;
- 3) al 31.06.2024 esiste un saldo a debito pari ad € 2.611,27, di cui € 1.611,26 maturati da Ottobre 2022 (per una parte di tale importo è già stato depositato un decreto ingiuntivo) mentre, per le rate da luglio 2024 a novembre 2024 risultano rate non pagate per ulteriori € 236,54;
- 4) esiste una lite passiva in corso con il precedente amministratore per un importo pari ad € 27.000,00 relativo a compensi non percepiti. L'atto di citazione è stato solo depositato e non si è ancora discussa la prima udienza. Non avendo contezza degli importi a debito non è stato ancora redatto un riparto millesimale.

**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.

#### METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Dal punto di vista dottrinario gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi.

Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

In definitiva, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

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

Nel caso specifico, in virtù della presenza degli abusi prima citati si è scelto di procedere alla stima del **valore d'uso** dell'immobile mediante il procedimento di capitalizzazione del reddito; ma prima di fare ciò si è effettuato il calcolo sulla superficie commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE

Sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto si sono computate le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- i balconi ed il terrazzo sono stati valutati per il 30% fino a 25 mq della relativa superficie e per il 10% per la restante superficie;
- il box auto ed il posto auto scoperto sono stati valutati per il 25% della relativa superficie in quanto non direttamente collegati con i vani principali.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, ci si rifà alle disposizioni date dell'agenzia del territorio sulla base del D.M.23.03.1998 n.138.

In particolare si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo		Sup. Commer.[mq]
Appartamento	94,04	106,69	1,00		106,69
Balconi+Terrazzo	40,18	44,27	≤ 25mq 0,30	> 25 mq 0,10	9,43
Box auto	19,76	21,90	0,25		5,48
Posto auto scoperto	11,04	11,04	0,25		2,76
<b>TOTALE</b>					<b>124,36</b>

METODO DI STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

(INCOME CAPITALIAZATION APPROACH)

L'appartamento, il box ed il posto auto oggetto di esecuzione, come ampiamente descritto nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica, sono da considerarsi abusivi in quanto "sine titolo" e non sono né sanabili né condonabili; nemmeno risulterà semplice eliminare l'abuso se non previa approvazione del Piano Urbanistico Attuativo propedeutico al rilascio dei titoli urbanistici. Nonostante ciò i beni immobili in oggetto continueranno ad avere un proprio commercio "praetem legem" e conserveranno un valore apprezzabile, "Valore d'Uso", **sicuramente inferiore al suo valore di mercato.**

Il procedimento analitico del calcolo del valore d'uso si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il Valore d'Uso (**V**) viene calcolato con la formula seguente:

$V = R / i$  nel caso di rendita illimitata e costante

$V = R [(1+i)^n - 1] / i (1+i)^n$  nel caso di rendita limitata e costante

dove

**R** = reddito annuo

**i** = saggio di capitalizzazione

**n** = numero di anni

### Definizione del reddito R

Nella prassi estimativa si utilizzano i *redditi netti* che si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario:

**Rn** (Reddito annuo netto) = **RI** (Reddito annuo lordo) – **Sp** (Spese annue a carico del proprietario)

Dove:

**RI** (reddito annuo lordo) = affitto annuo (stimato, sulla base delle consultazioni delle su citate agenzie immobiliari e dei tecnici del posto, pari a € 4.800,00 per l'appartamento– tale valore rientra nei valori OMI : € 4.800,00 / (12 mesi x 116,12 mq) = 3,4 €/mq al mese - e pari a € 1.200,00 per il box ed il posto auto per un totale di) = € **6.000,00**

**Sp** (spese annue) = somma delle seguenti voci

	<b>Fascia percentuale</b>	<b>Caso specifico</b>
<b>Manutenzione</b> (spese necessarie per mantenere il buono stato e la funzionalità dell'immobile. Sono riferite ad una condizione di media vetustà e ad un normale stato di manutenzione)	3% - 6%	<b>3,0 %</b>
<b>Servizi e amministrazione</b> (spese da affrontare per custodia, portierato, pulizia, illuminazione, eliminazione rifiuti dagli spazi comuni, condominio)	2% - 3,5%	<b>2,5 %</b>
<b>Alee per sfitti e inesigibilità</b> (aliquote di rischio collegate al locale rapporto tra domanda e offerta delle unità immobiliari corrispondenti allo specifico tipo in esame quanto alle caratteristiche dei conduttori – morosità, insolubilità, litigiosità, ecc.)	0 – 2%	<b>2,0 %</b>
<b>Assicurazioni</b> (relativi ai rischi derivanti da incendi, fulmini, scoppi di gas, guasti all'impianto elettrico o idrico)	1% - 2,5%	<b>1,0 %</b>
<b>Aliquota di Ammortamento</b> (è direttamente proporzionale alla vetustà dell'immobile)	0,5% - 5%	<b>3,0 %</b>
<b>Aliquota per imposta e tasse</b> (IMU, TARI, ecc.)	10% - 30%	<b>15,0 %</b>
		<b>26,5 %</b>

Alla luce di quanto detto nel caso specifico **Rn** = € 6.000,00 – (0,265 x € 6.000,00) = € **4.410,00**

### Definizione del saggio di capitalizzazione i

Il saggio di capitalizzazione va inteso come il rendimento medio ordinario reale di immobili simili a quello oggetto di stima e la sua definizione è indubbiamente l'operazione più delicata dell'intero procedimento e presupporrebbe un'accurata analisi tanto della situazione generale del mercato edilizio quanto delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della stima. Il suo valore risulta variabile tra i seguenti limiti:

	<b>min.</b>	<b>max.</b>
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%

Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
<b>Centri di limitata dimensione</b>	<b>2,00%</b>	<b>6,00%</b>

Il calcolo del saggio di capitalizzazione viene effettuato partendo dal valore medio e analizzando una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sullo specifico saggio sono:

		Valore scelto
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22%	<b>-0,22%</b>
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28%	<b>-0,28%</b>
Qualificazione dell'ambiente esterno	±0,18%	<b>0</b>
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,8%	<b>-0,8%</b>
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,6%	<b>+0,6%</b>
Caratteristiche di panoramicità	±0,36%	<b>0%</b>
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	±0,20%	<b>0%</b>
Quota rispetto al piano stradale	±0,08%	<b>-0,08%</b>
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,06%	<b>0%</b>
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	±0,16%	<b>-0,10%</b>
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12%	<b>-0,05%</b>
Età dell'edificio	±0,10%	<b>0%</b>
Possibilità di dilazione nei pagamenti	±0,06%	<b>+0,03%</b>
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	±0,04%	<b>-0,04%</b>
Totale aggiunte/detrazioni		<b>-0,94 %</b>

Alla luce di ciò il saggio di capitalizzazione risulta pari a :  $4,0\% - 0,94\% = 3,06\%$

#### CONTEGGIO ESTIMATIVO

$$V = R [(1+i)^n - 1] / i (1+i)^n = € 4.410,00 [(1+0,0306)^{30} - 1] / 0,0306 (1+0,0306)^{30} = € 85.772,69$$

(diconsi euro ottantacinquemilasettecentosettantadue/69)

Il valore ottenuto, pari a **€ 85.772,69** deve essere deprezzato del 15% in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti; per cui si arriva al valore finale di

$$€ 85.772,69 \times 0,85 = € 72.906,79$$

(diconsi euro settantaduemilanovecentosei/79)

A tale importo è necessario sottrarre i costi di seguito elencati:

- **€ 500,00** per la regolarizzazione catastale;
- **€ 500,00** per l'ottenimento dell'APE;

- €1.500,00 per la Segnalazione Certificata dell'Agibilità
- €1.847,80 per spese condominiali scadute.

In definitiva con riferimento al lotto pignorato il prezzo a base d'asta detratto delle spese precedentemente descritte è pari a :

$$\text{€} 72.906,79 - \text{€} 4.347,80 = \text{€} 68.558,99$$

(euro sessantottomilacinquecentocinquantotto/99)

**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.

Nel caso specifico il bene pignorato non è quota indivisa in quanto lo stesso è interamente di proprietà degli esecutati; esso si può configurare come una singola unità immobiliare.

**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**.

Dal certificato di residenza storico del sig. Xxxx xxxxxxxx rilasciato dal Comune di Napoli in data 08.07.2024 (Allegato "F"), risulta che il sig. Xxxx xxxxxxxx sia alla data del pignoramento che all'attualità è residente in Napoli alla via A. Toscanini n.12; mentre dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) in data 12.07.2024 (Allegato "G"), risulta che la sig.ra Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx sia alla data del pignoramento che all'attualità, è residente in Battipaglia (SA) alla via V. Compagnoni n.22.

Dal certificato di stato civile del sig. Xxxx xxxxxxxx rilasciato dal Comune di Napoli in data 08.07.2024 (Allegato "F") risulta che l'esecutato è di stato libero.

Dalla comunicazione relativa alla sig.ra Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx e inviata dal Comune di Battipaglia (SA) in data 12.07.2024 (Allegato "H") risulta che anche l'esecutata è nubile.

#### 4 CONCLUSIONI

Il sottoscritto ingegnere è giunto alle seguenti conclusioni sintetizzate nel seguente prospetto:

<b>Lotto</b>	<b>LOTTO UNICO</b>
<b>Diritti pignorati</b>	<b>Diritti pari a 1/1 della piena proprietà</b>
<b>Diritto reale</b>	<b>Diritti pari a 1/1 della piena proprietà</b>
<b>Immobili costituenti il Lotto</b>	<p><u>Appartamento</u> al quarto piano di fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE) alla via Clanio – Parco Arcobaleno, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi di cui uno esposto a ad est e l'altro a sud.</p> <p>soggiorno-cucina, disimpegno, uno studiolo, due camere da letto, due bagni ed una cabina armadio; presenti inoltre un balcone di esposto a nord-ovest ed un altro balcone ed un terrazzo esposti a sud-ovest.</p> <p><u>Box auto/cantinola</u> al piano interrato del fabbricato composto da un unico ambiente;</p> <p><u>Posto auto</u> al piano terra, internamente al parco. (Rif.: Risposta ai Quesiti n.1 e n.4)</p>
<b>Confini</b>	<p>Dal punto di vista catastale l'appartamento, il box auto/cantinola ed il posto auto in oggetto sono censiti al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8, P.Illa 5631 rispettivamente sub 24, 46 e 229. La P.Illa <u>5631</u> confina catastalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a nord-est con la p.Illa 5632 e strada di accesso;</li> <li>• a sud-est con la p.Illa 5612;</li> <li>• a sud-ovest con le p.Ille 5585, 5703, 5615 e 5247;</li> <li>• a nord-ovest con le p.Ille 5767, 5200, 5781 e 5641.</li> </ul> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.4)</p>
<b>Riferimenti Catastali</b>	<p><u>Appartamento</u> sito nel Comune di Orta di Atella (CE), N.C.E.U. Foglio 8 P.Illa 5631 sub 24, cat. A/2 classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 euro, scala A2, piano 4 a nome dei sigg.ri xxxx xxxxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà);</p> <p><u>Box auto/cantinola</u> sito nel Comune di Orta di Atella (CE), N.C.E.U. Foglio 8 P.Illa 5631 sub 46, cat. C/6 classe 2, consistenza 21 mq, rendita 44,47 euro, scala A2, piano S1 a nome dei sigg.ri xxxx xxxxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà);</p> <p><u>Posto auto</u> sito nel Comune di Orta di Atella (CE), N.C.E.U. Foglio 8 P.Illa 5631 sub 229, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, rendita 19,88 euro, piano T a nome dei sigg.ri xxxx xxxxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà); (Rif.: Risposta al Quesito n.3)</p>
<b>Corrispondenza Catastale</b>	<p>Confrontando le planimetrie redatte in base ai rilievi effettuati con le piantine catastali si evince che non vi sono difformità ad eccezione, per il sub 24 (appartamento), di un diverso posizionamento di una porta. I costi da affrontare per la regolarizzazione catastale ammontano a circa <b>€500,00</b>. (Rif.: Risposta al Quesito n.3)</p>
<b>Conformità Urbanistica</b>	<p>Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n.59/05, di successiva variante di DIA 10120/05. Tutti i suddetti titoli urbanistici sono stati annullati in virtù dell'Ordinanza n.71/09 emessa dall'UTC di Orta di Atella. Gli immobili pertanto sono da considerarsi abusivi e gli abusi, allo stato attuale, non sono né sanabili né condonabili.</p> <p>L'immobile non è dotato né di certificato di agibilità né di attestato di prestazione energetica per ottenere i quali è necessario</p>

	affrontare una ulteriore spesa di circa <b>€ 2.000,00</b> . (Rif.: <i>Risposta al Quesito n.6</i> )
<b>Prezzo Base</b>	Il valore venale complessivo del Lotto (valore d'uso dell'intero lotto) è stato stimato in <b>€ 85.772,69</b> . Tale importo è stato decurtato del 15 % in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti, delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (€ 500,00), per l'ottenimento dell'attestazione energetica e per l'emissione della Segnalazione Certificata dell'Agibilità (€ 2.000,00) ed infine per il saldo dei debiti condominiali (€ 1.847,80) arrivando al valore finale di <b>€ 68.558,99</b> . (Rif.: <i>Risposta al Quesito n.12</i> )

Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice di Esecuzione per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano:

- N° 2 verbali di sopralluogo (Allegato "A");
- Rilievo fotografico (Allegato "B");
- Elaborati grafici (Allegato "C");
- Documentazione catastale reperita presso il N.C.T. e il N.C.E.U. di Caserta (All. "D");
- Titoli di proprietà (Allegato "E");
- Documentazione reperita presso il Comune di Napoli (Allegato "F");
- Documentazione reperita presso il Comune di Battipaglia (Allegato "G");
- Documentazione reperita presso il Comune di Orta di Atella (Allegato "H");
- Documentazione reperita presso la Conservatoria dei registri immobiliari (Allegato "I");
- Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio (Allegato "L").

Caserta, lì 04 novembre 2024

**L'ESPERTO STIMATORE**  
**(dott. ing. Aldo ARDITO)**