

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL. MO G.E.: Dott.ssa MARGHERITA LOJODICE
ESPERTO: ARCH. ROSALBA CORVINO

PROCEDIMENTO N° 526/20016

Promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx



**LOTTO UNICO; N°3 UNITA' IMMOBILIARI site in CAIVANO (NA);
al VICOLO SPINELLI, n° 17.**

Individuate al N.C.E.U. al foglio 31 p.lla 151 :

- sub.2, cat. A/4, classe 3, vani 3, piano terra e primo, rendita catastale €170,43, mq.91,00;
- sub.3, cat. A/6, classe 3, vani 1,5, piano primo, rendita catastale €56,55, mq.27,00;
- sub.5, cat.A/5, classe 5, vano 1, piano terra, rendita castale €37,14, mq.37018.

Aversa , li 27/04/2019

**L'Esperto
Arch. Rosalba Corvino**



INDICE

PREMESSA :

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

QUESITO 1 : IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORAMENTI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

QUESITO 7 : IDENTIFICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

QUESITO 8 : SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO 9 : VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO 10 : VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO 11 : FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO 12 : PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.

QUESITO 13 : PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

QUESITO 14 : ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Ruolo Generale delle Esecuzioni N. **93/2016**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale di Napoli Nord III Sezione Civile

PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 22/11/2018 il G.E. dott. **Margherita Lojodice** nominava la sottoscritta **Arch. Rosalba Corvino** residente in Aversa (CE) al viale Olimpico n. 102 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al **n°916**, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura **n. 526/2016**, sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX, alla via XXXXXXXXXXX : rappresentato e difeso - congiuntamente e disgiuntamente - dagli avv.ti XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX posta certificata XXXXX**XXXXXXXXXXXX**) e XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, posta certificata **XXXXXXXXXXXXXXXX**) altresì elezione di domicilio presso lo studio di quest'ultimo, in XXXXXXX, alla via XXXXXXXXXXXXXXX; giusta procura *ad litem* posta a margine dell'atto di pignoramento immobiliare del notificato in data 17/08/2016 (Su sentenza n°3710 del 19/03/2016 pubblicata il 22/03/2016 emessa dal Tribunale di Napoli, relativa alla causa R.G.n°35820/2012 tra XXXXXXXXXXXXXXX e l'impresa XXXXXXXXXXX, in forma esecutiva 3/5/2016 notificata in data 8/6/2016 unitamente all'atto di precetto), **contro XXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (CF. XXXXXXXXXXXXXXX) e residente in XXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXXXX.

Il sig. XXXXXXXXXXX è l'attuale proprietario dei beni in oggetto di causa nel modo che segue :

- **UNITA' IMMOBILIARE** sita in Caivano (NA) al vicolo Spinelli, n°17 posta al piano terra-
primo, identificata al N.C.E.U. al foglio 31, part. 151, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 3 ,
rendita catastale 170,47 euro, mq.91,00 (**proprietà ½ XXXXXXXXXXX, ½ XXXXXXXXXXX**);
- **IMMOBILE** sito in Caivano (NA) al vicolo Spinelli, n°17 posto al piano primo, identificato al
N.C.E.U. Al foglio 31, part.151, sub.3, cat.A/6, classe 3, vani 1,5 , rendita catastale 56,55
euro, mq.27,00 (**proprietà 1/1 XXXXXXXXXXX**);
- **IMMOBILE** sito in Caivano (NA) al vicolo Spinelli, n°17 posto al piano terra, identificato al
N.C.E.U. al foglio 31, part. 151, sub 5, cat. A/5, classe 5 , vani 1 , rendita catastale 37,18
euro, mq.26,00 (**proprietà 1/1 XXXXXXXXXXX**);

Prestato il giuramento in data 28/11/2018, venivano formulati i quesiti di seguito riportati in virtù dei quali la scrivente redige la seguente relazione divisa in paragrafi aventi i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

La S.V. Ill.ma fissava la successiva udienza, per il prosieguo della causa, il giorno 27/05/2019 indicando quale termine ultimo per il deposito della consulenza il trentesimo (30) giorno antecedente tale data, ovvero il giorno 27/04/2019.

I beni oggetto del pignoramento, indicati nel relativo atto sono:



Tre **BENI IMMOBILIARI** distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano, vicolo Spinelli n°17, foglio 31 p.lla 151 :

-**sub.2**, cat. A/4, classe 3, vani 3 , rendita catastale 170,47 euro, mq.91,00 (proprietà ½ Falco Nicola, ½ Stanganella);

-**sub.3**, cat.A/6, classe 3, vani 1,5 , rendita catastale 56,55 euro, mq.27,00 (proprietà 1/1 Falco Nicola);

-**sub.5**, cat. A/5, classe 5 , vani 1 , rendita catastale 37,18 euro, mq.26,00 (proprietà 1/1 Falco Nicola);

La sottoscritta fissava la data del **primo accesso** presso gli immobili oggetto del pignoramento per il giorno 19/12/2018 alle ore 10:30. In tale data è stato possibile dare inizio alle attività peritali e la scrivente ha potuto svolgere le operazioni di rito, quali rilievo metrico degli immobili e rilievo fotografico. (**allegato A**)

I cespiti in oggetto individuati al N.C.U.E. Comune di Caivano vicolo Spinelli n.17 al foglio 31 p.lla 151 sub.2,3 e 5 sono rispettivamente :

- **Sub.2** un'abitazione di tipo popolare composta sostanzialmente da un piano terra con un vano soggiorno/angolo cottura, una verandina con wc ed un piano primo anch'esso formato da un unico vano, accessibile da una scala a chioccia interna, ed adibito a camera da letto, un bagno ed un balconcino. L'ingresso al sub.2 avviene attraverso un cortile comune ai sub.3 e 5.
- **Sub.3** è un vano unico posto al piano primo attigualmente al sub.2 e situato in verticale sopra il sub.5, tale vano risulta al catasto come abitazione di tipo rurale. L'accesso al sub.3 avviene attraverso una scala scoperta posta all'interno del cortile; al di sotto della scala vi è un piccolissimo vano sottoscala.
- **Sub.5** è un vano unico (parzialmente soppalcato) posto al piano terra posizionato attigualmente al sub.2 e posto in verticale sotto al sub.3, tale vano risulta al catasto come abitazione di tipo ultrapolare.

Il primo immobile (sub.2) è finito e completo di impianti. Mentre i restanti beni sub.3 e 5, sono privi di finiture ed impianti. Tutti e tre i beni sono liberi cioè non abitati da alcuno, ma sono usati come deposito di materiale edile.

Ciò premesso, lo stato dei luoghi del sub.2 appare in sufficienti condizioni cioè idonee agli usi abitativi, mentre i beni sub.3 e 5 sono sicuramente in pessime condizioni di manutenzione e non idonei ad usi abitativi.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dei beni in oggetto che si è ritenuto necessario ai fini della procedura (**allegato B**).

Successivamente al sopralluogo, sono state espletate le opportune ricerche sull'immobile presso i competenti uffici.

Sulla base degli elementi raccolti, valutati e di quanto in premessa, si redige la seguente perizia rispondendo ai quesiti posti nel giuramento di rito sez. A ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.



SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

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

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ha constatato la presenza dell'istanza di vendita nel fascicolo, depositata in data 29/09/2016, la presenza della relazione notarile depositata in data 15/11/2016, e nel rispetto dei termini di 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita. La relazione notarile depositata riporta i riferimenti a tutte le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile oggetto del pignoramento estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento stesso risalendo all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio, i dati catastali dell'immobile con le relative visure storiche e le formalità pregiudizievoli.

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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a

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

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

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

l'esperto preciserà:

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

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

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

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata



descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



Fig. 1 - Vista satellitare con individuazione dell' immobile sito in Caivano (NA) vicolo Spinelli.

DESCRIZIONE E CONFINI :

Il bene riportato nell'atto di pignoramento è costituito da più unità abitative ovvero tre immobili così identificati :

- il **sub.2** è un'abitazione unifamiliare ubicata in un cortile recintato, formata da due piani fuori terra (:un p.t. e un p.1°),al piano terra vi sono una veranda con bagno ed un soggiorno/angolo cottura, con una scala a chioccia si accede al piano primo formato da una camera, un bagno ed un balconcino. A nord confina con vicolo Spinelli, ad est con eredi Accuso, a sud con sub.3 e sub.5 e ad ovest con cortile comune.
- Il bene riportato in catasto come **sub.3** è un vano (una camera) con ballatoio posto al piano



primo a cui si accede da una scala esterna aperta, nel sottoscala vi è un piccolo vano ripostiglio. A nord confina con il sub.2, ad est con eredi xxxxxxxx, a sud con eredi xxxxxxxxxxxx (p.1°) e ad ovest con cortile comune.

- Il bene registrato come **sub. 5** è un vano (un locale) posto al piano terra privo di porta e posto di fianco al sub.2. Ad esso si accede dal cortile comune. A nord confina con il sub.2, ad est con eredi xxxxxxxx, a sud con eredi xxxxxxxxxxxx (p.T.) e ad ovest con cortile comune.

I tre beni oggetto di stima sono ubicati all'interno di un cortile chiuso con accesso pedonale su vicolo Spinelli del Comune di CAIVANO in provincia di Napoli.

LE SUPERFICI sono le seguenti :

- **sub.2** ha una superficie interna di mq. 32,00 piano terra di cui mq. 5,40 per la veranda (p.T.) e mq. 31,00 per il piano primo, di cui mq. 3,38 per il balcone (p,1°)
- **sub.3** ha una superficie interna di mq. 27,00 di cui mq. 4,80 per il ballatoio
- **sub.5** ha una superficie interna di mq. 23,50

*le superfici calcolate sono superfici interne escluse le murature

In dettaglio, gli **SPAZI** sono così suddivisi:

- **Sub.2** = si articola su due piani, il P.T. : Ingresso/veranda, soggiorno/angolo cottura. Ed il P.1° : camera, bagno e balcone. L'unità immobiliare ha tutti gli affacci sul cortile, il piano terra con la veranda (porta-balcone e finestra) ed un piccolo finestrino del bagno; il piano primo con vano porta/balcone nella camera che dà l'accesso al balcone ed una finestra nel bagno.
- **Sub.3** = E' posto al P.1° : esso è formato da un unico vano il cui accesso avviene da un ballatoio raggiungibile da una scala ad L aperta posta nel cortile comune; la camera riceve luce da un vano porta/balcone su ballatoio pertanto prospiciente sul cortile e da una finestra anch'essa posta sul prospetto ovest. Nel sottoscala è stato ricavato locale di dim. 2,83x2,16
- **sub.5** = E' posto al P.T. : esso è formato da un unico vano il cui accesso avviene direttamente dal cortile; la camera riceve luce dalla sola porta/balcone di accesso. Tale vano risulta essere soppalcato per una metà della superficie.

Tenendo conto delle sue caratteristiche, i beni vengono considerati come **lotto unico** ai fini della vendita. Solo l'immobile identificato come **SUB.2** è stato realizzato in virtù di concessione in sanatoria n. 413/2016, rilasciata dal Comune di Caivano (NA). Mentre i **SUB.3 e 5** risultano privi di titolo urbanistico in quanto edificati prima del 1/9/1967 (come si evince dall'atto di compravendita REP.24628 racc.8008 tra eredi xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx)

I cespiti sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) in vicolo Spinelli n.17, al foglio 31 p.lla 151

- unità immobiliare sub.2, piano terra e primo, cat. A/4, classe 3, vani 3 , rendita catastale 170,47 euro, mq.91,00 (proprietà ½ xxxxxxxx, ½ xxxxxxxx);
- unità immobiliare sub.3 piano primo, cat.A/6, classe 3, vani 1,5, rendita catastale 56,55 euro, mq.27,00 (proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxx);
- unità immobiliare sub.5 piano terra, cat. A/5, classe 5 , vani 1, rendita catastale 37,18 euro, mq.26,00 (proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxx);

Il sig. xxxxxxxxxxxx proprietario dei beni è nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (CF. xxxxxxxxxxxx) e residente in xxxxxxxxxxxx via xxxxxxxxxxxx n°xx



La sig. xxxxxxxxxxxxxx è nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx(C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx) e residente in xxxxxxxxxxxxxx) alla via xxxxxxxxxxxxxx n°xx

Tali dati, attuali ed accertati, corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento e successiva integrazione e lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali depositate, fatta eccezione per le superfici del sub.2 che risultano essere di metri quadri di poco inferiori rispetto alle indicazioni riportate in catasto.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o

comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

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

Composizione dei beni:

Unità abitativa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) in **vicolo Spinelli n.17, al foglio 31 p.lla 151 sub.2, piano terra-primi, cat. A/4, classe 3, vani 3, rendita catastale 170,47 euro, mq.91,00 ; Immobile** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) **in vicolo Spinelli n.17, al foglio 31 p.lla 151 sub.3, piano primo, cat.A/6, classe 3, vani 1,5, rendita catastale 56,55 euro, mq.27,00 ; Immobile** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) in **vicolo Spinelli n.17, al foglio 31 p.lla 151 sub.5, piano terra, cat. A/5, classe 5, vani 1, rendita catastale 37,18 euro, mq.26,00 ;**

I tre beni immobiliari oggetto di perizia estimativa sono collocati all'interno di un cortile chiuso, il sub.2 forma un'unità immobiliare ed è adiacente ai due sub.3 e 5. L'accesso al cortile avviene dal vicolo Spinelli al civico 17



L'unità immobiliare **Sub.2** è posta su due piani fuori terra, piano terra formato da ingresso-veranda ed un piccolo bagno, oltre la veranda si accede al soggiorno con angolo-cottura completo di impianti e rivestimenti, attraverso una scala a chiocciola si accede al primo piano composto da una camera con bagno ed un balcone, lo stato dei luoghi di questo immobile è accettabile, sufficientemente adeguato agli usi abitativi, perchè rifinito e completo degli impianti principali.

L'unità immobiliare **sub.3** è collocata al primo piano, ad esso l'accesso avviene da una scala esterna scoperta allo stato grezzo che conduce ad un ballatoio dal quale si accede ad un unico vano, nel sottoscala è stato ricavato un piccolo locale ripostiglio, il bene in questione è in stato di abbandono.

Il bene immobiliare identificato come **sub.5** è collocato al si sotto del sub.3 posto al piano terra con accesso diretto dal cortile comune, all'interno vi è una sorta di soppalco con una scaletta in ferro, il bene in questione è in stato di abbandono.

Tutti e tre i beni sono occupati da materiale edile accumulato disordinatamente. Mentre le condizioni del sub.2 sono discrete e sufficientemente accettabili, i beni sub.3 e 5 si presentano in stato di degrado.

Il **bene sub.2** ha le seguenti superfici al netto delle murature piano terra (sogg./angolo cott., bagno e veranda) mq.32,00 ed è alto mt.3,80; il piano primo del sub.2 (camera,bagno) ha una superficie al netto delle murature pari a mq 31,00 ed è alto mt.4,00, il balcone misura mq.3,38.

Il **bene sub.3** posto al piano primo è un unico vano di mq.27,40 ed è alto mt.4,00 , per accedervi si imbocca una scala aperta che porta ad un ballatoio dal quale si accede al vano in oggetto, nel sottoscala vi è un ripostiglio di circa 5,00 mq.

Il **bene sub.5** è posto al piano terra ha accesso diretto dal cortile ed ha una superficie di mq.23,50 ed un'altezza di mt.3,80 ed è parzialmente soppalcato.

Segue rilievo fotografico dell'immobile in oggetto.



-vista d'insieme dell'immobile sito in vicolo Spinelli n.17 in Caivano (NA)-



vista laterale dal cancello pedonale -1-



vista dal vicolo Spinelli lato nord -2-



vista interna al cortile -3-



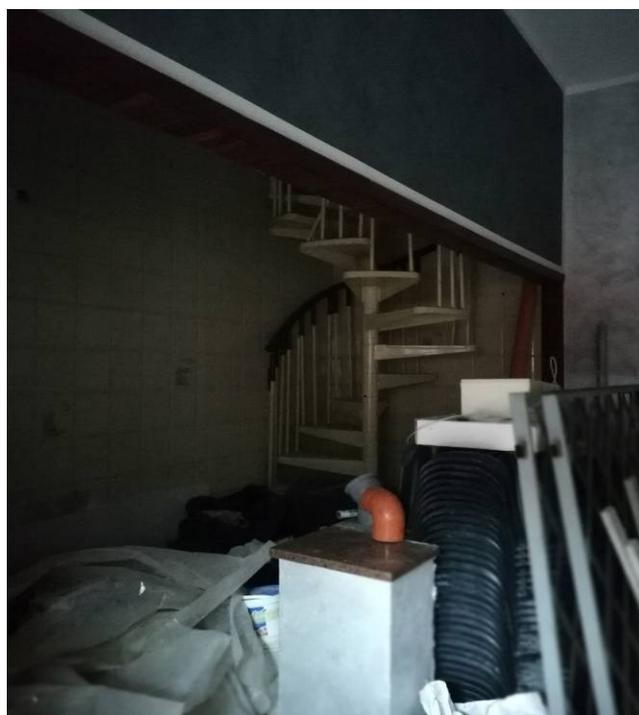
SUB.2 PIANO TERRA
-vista interna dell'immobile-



bagno-4-

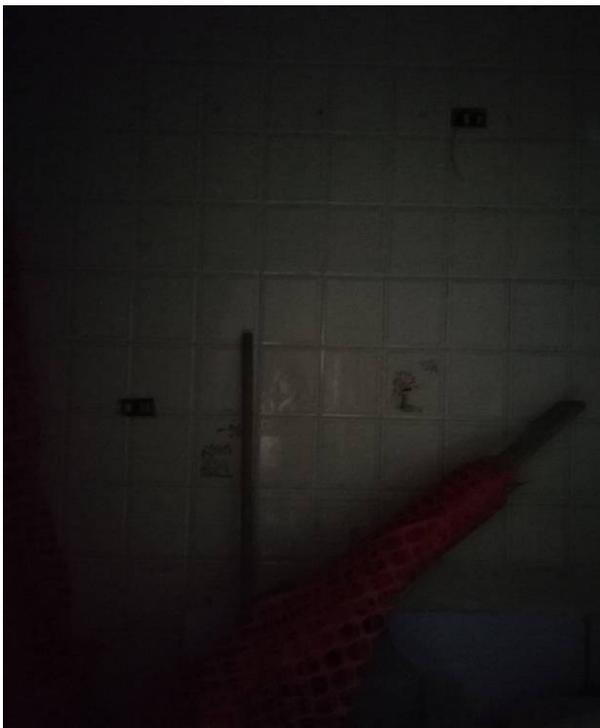


veranda -5-



vista interna dell'immobile soggiorno/angolo cottura -6 / 7-





vista interna dell'immobile soggiorno/angolo cottura -8 / 9-

SUB.2 PIANO PRIMO



vista interna camera da letto -10-





Bagno -11-



Balcone -12-



SUB.3
vista esterna -13-



scala esterna che porta al ballatoio -14/15-





Ballatoio -16-



vista interna Vano sub.3 -17-





Ripostiglio sottoscala -18-

SUB.5

vista interna Vano -19/20-





Esposizione

Gli immobili hanno affacci su un solo lato posto a nord, e si affacciano sul cortile di proprietà comune, l'ingresso al cortile avviene con cancello pedonale e carraio da vicolo Spinelli.



Rifiniture interne

SUB.2: Il bene in oggetto verte in stato di abbandono, le rifiniture sono in un sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è completo degli impianti necessari all'uso abitativo. I pavimenti sono in ceramica, i davanzali delle finestre sono in marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; quelle dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite per un'altezza di mt.2,20, i bagni sono completi di impianto idrico-sanitario ed apparecchi in porcellana in buone condizioni. L'appartamento è completo di serramenti esterni in alluminio e porte interne in legno. La scala a chiocciola che collega internamente i due piani è in alluminio.

SUB.3/5 : I beni in oggetto vertono in completo stato di abbandono, mancano parti di tinteggiatura, l'impianto elettrico esistente non risulta essere a norma, il solaio ha parti mancanti di intonaco che lasciano intravedere putrelle in ferro arrugginito, la pavimentazione è usurata. I serramenti esterni sono in legno. La scala esterna in pietra di tufo che conduce al ballatoio del p.º è completamente priva di rivestimento ed il muretto che fa da parapetto è in condizioni precarie.

Condizioni di manutenzione

SUB.2 : Attualmente l'immobile risulta in un appena sufficiente stato manutentivo. L' appartamento necessita di interventi di manutenzione, una riattintatura ed una verifica dello stato degli impianti. La pittura dell'immobile esternamente necessita di riattintatura.

SUB.3/5 : Lo stato manutentivo è pessimo, lo stato di abbandono ne veicola l'uso a soli scopi di deposito o ripostiglio. Non sono presenti impianti, l'intonaco e la tinteggiatura sono in pessime condizioni.

Caratteristiche strutturali

SUB.2-3-5 : L'immobile è realizzato con strutture portanti verticali in muratura di tufo, mentre quelle orizzontali sono realizzate con putrelle e tavelloni;

Impianti

SUB.2 : Gli impianti risultano realizzati. L'impianto elettrico presente in ogni stanza è realizzato sottotraccia e a norma, l'impianto idrico è posto in opera con i relativi attacchi per l'adduzione e scarico delle acque, il riscaldamento non è presente si può presumere che veniva assicurato da stufe a gas (come si evince in relazione tecnica descrittiva rif.concessione in sanatoria). E' presente l'attacco del gas in cucina funzionante con bombola esterna. La produzione di acqua calda sanitaria è data da scaldabagni ;

SUB.3/5 : Mancano gli impianti , esiste il solo impianto elettrico che non è a norma.



Contesto urbano in cui è inserito l'immobile

SUB.2-3-5 : Gli immobile si inseriscono nel tessuto urbano della città nel centro di Caivano (NA) a ridosso del Centro Storico, la zona urbanistica in cui ricade è A3: *“Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato”*. Tale zona non ha particolari interesse tipologico o ambientale, né vincoli. L'immobile è posto in una zona urbanistica dove non vi sono tutti i servizi cittadini. In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione che rispettino le altezze esistenti. Altresì sono consentite le demolizioni e ricostruzioni purchè si rispettino i volumi, le superfci utili e le altezze massime.

Calcolo della superficie commerciale

I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, pertanto la superficie commerciale si ottiene da:

100% delle superfici calpestabili e 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
100% dei muri perimetrali e 50% dei muri perimetrali in comunione;

25% della superficie dei balconi;

60% Box (collegato ai vani principali);

TABELLA SUB.2

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	
SUB.2 : INGRESSO-VERANDA (P.T.)		mq.5,40
SUB.2 : SOGGIORNO/A.COTT. (P.T.)		mq.24,00
SUB.2 : WC (P.T.)		mq.1,76
SUB.2 : CAMERA MATRIMONIALE (P.I°)		mq.24,00
SUB.2 : BAGNO (P.I°)		mq.3,51
SUPERFICIE UTILE NETTA		mq.58,67
SUPERFICIE LORDA (s.u.+muri)		Mq 77,87
SUB.2 : BALCONE 25%	25% di 3,38 mq	0,85
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	77,87+0,38 =	MQ.78,72



RILIEVO

SUB 2 STATO DI FATTO

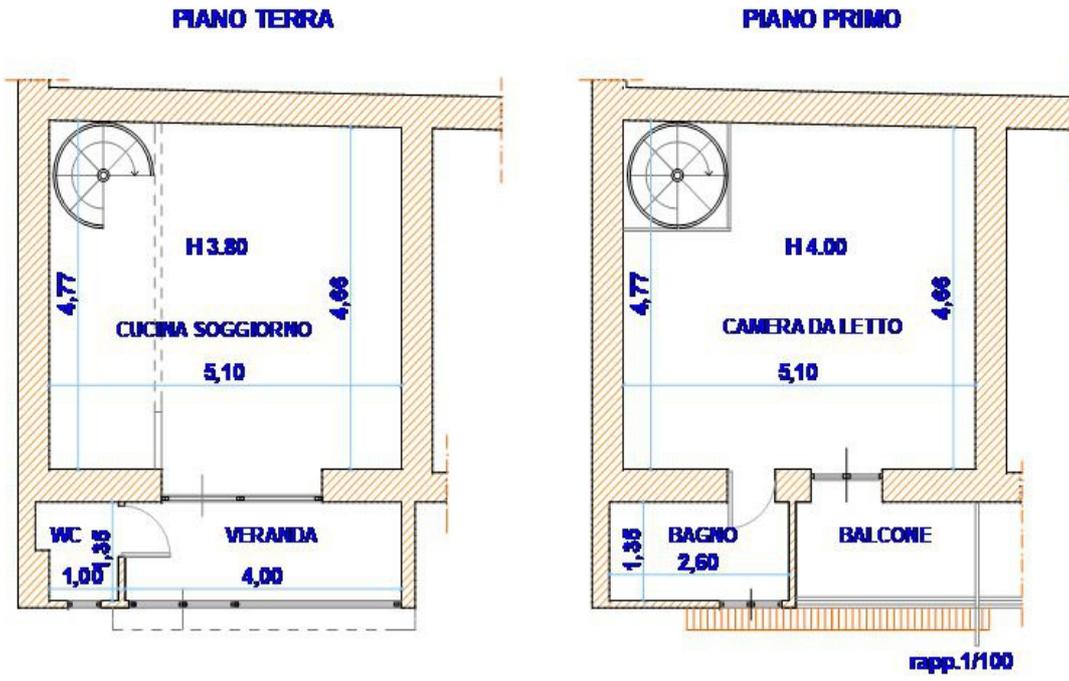


TABELLA SUB.3

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	
SUB.3 : VANO (P.I°.)	mq.22,54	
SUPERFICIE UTILE NETTA	mq.22,54	
SUPERFICIE LORDA (s.u.+muri)	Mq 28,73	
SUB.3 : SCALA esterna 25%	25% di mq 11,62	mq,2,90
SUB.3 : RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA (P.T.) 50%	50% di mq,6,02	mq,3,01
SUB.3 : BALLATOIO (P.I°.) 25%	25% di mq 4,86	mq,1,21
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	28,73+2,90+3,01+1,21= MQ.35,85	

SUB 3 STATO DI FATTO PIANO PRIMO

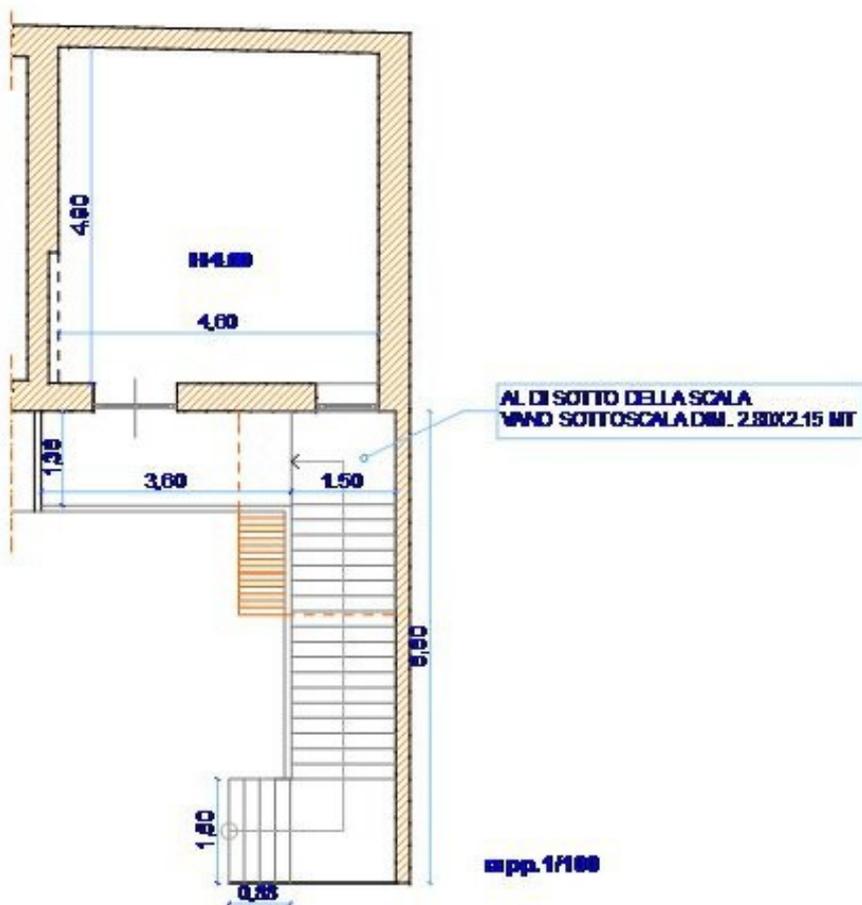
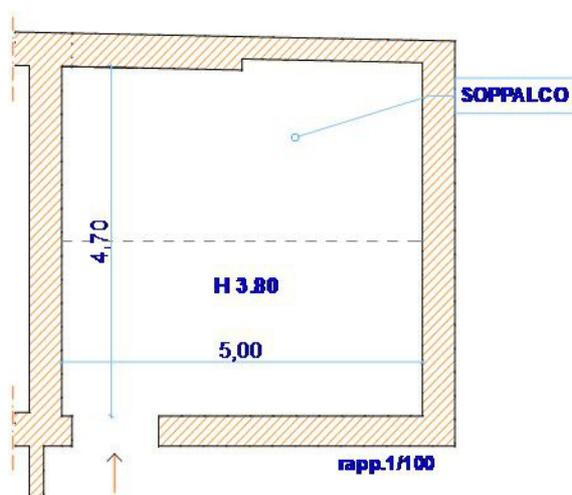


TABELLA SUB.5

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
SUB.5 : VANO (P.T.)	mq.23,50
SUPERFICIE UTILE NETTA	mq.23,50
SUPERFICIE LORDA (s.u.+muri)	Mq 29,97
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	MQ.29,97

SUB 5 STATO DI FATTO

PIANO TERRA



In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'appartamento risulta pari a :

1. SUB.2 mq.78,72
2. SUB.3 mq.35,85
3. Sub.5 mq.29,97



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I BENI oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come segue:

N.C.E.U. FOGLIO 31 P.LLA 151 SUB.2,SUB.3 E SUB.5 COMUNE DI CAIVANO (NA) VICOLO SPINELLI N°17

I dati catastali identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto in capo dei debitori esecutati.

Va precisato che dalla visura catastale storica dell'immobile relativamente al sub.2 risulta intestatario il sig. xxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1, manca la voltura del passaggio dalla comunione dei beni alla separazione avvenuta in data gennaio 1999

L'individuazione della particella Catastale è stata eseguita attraverso lo studio della documentazione catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, dalle sovrapposizione delle mappe satellitari, catastali e dei rilievi eseguiti, e inoltre dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale. **(Allegato C).**



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata risulta una corrispondenza tra i grafici catastali e la morfologia dell'immobile allo stato attuale.

SUB.2 : La Planimetria catastale dell' immobile f. 31 p.lla 151 sub. 2 è coerente con la pianta dello stato dei luoghi messe a confronto.

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

MODULARIO F. 109 (rend. 487) MINISTERO DELLE FINANZE MOD. 54 (CEU)
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO LIRE 500
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAIVANO via SPINELLI civ. 17

PIANO TERRA h= 3.40

PIANO PRIMO h= 3.40

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

Conservato all'ufficio

1420

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. Compilata dall' Ing. LA SALA
 Per via di variazioni (Titolo, cognome e nome) CARLO

Data presentazione: 25/03/1999 - Data di acquisizione: 24/01/2019 - Data di deposito: 11/04/2019 - Codice catastale: NPPLVC62P13A512E
 foglio sende: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: B5 (A4(210x297))
 n. 151 sub. 2 data Firma [firma]

Nota: Istituto Pagine Gialle e Zecce della Banca PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2019 - Comune di CAIVANO (B571) - < Foglio: 31 - Particella: 151 - Subalterno: 2 >
 VICOLO SPINELLI n. 17 piano: T-1;

SUB.2**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Foglio	Particella	S	Categori	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Catastale	Dati derivanti da
31	151	2	A/4	3	3 vani	€ 170,43	Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Indirizzo vicolo Spinelli 17 pianoT-1		Catasto Fabbricati – Comune di Caivano-NA-						

La situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/1999

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
31	151	2	A/4	5	3 vani	€ 170,43	Variazione del 25/01/1999 in atti dal 25/01/1999 AMPLIAMENTO IN VERTICALE (n.1420,1/1999)
Indirizzo vicolo Spinelli 17 pianoT-1		Catasto Fabbricati Comune di Caivano-NA-					

La situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/1992

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
31	151	2	A/5	5	1 vani	€ 37,18	Variazione del 01/01/1992
Indirizzo vicolo Spinelli 17 pianoT-1		Catasto Fabbricati Comune di Caivano- NA-					

Situazione degli intestatari dal 06/07/1988

Dati anagrafici	Cod.fisc.	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX- il XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Strumento atto pubblico del 06/07/1988 voltura in atti dal 18/06/1991 rep.n.112380 Rogante : XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXX reg.n.12792 del 20/07/1988 n.23245,1/1988 (1) Proprietà



SUB.3 : La Planimetria catastale dell' immobile f. 31 p.lla 151 sub. 3 è coerente con lo stato dei luoghi messe a confronto.

Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 10/12/2018 - n. CE0158403 - Richiedente: CORVINO ROSALBA CFU - Ultima Planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO
DIRETTORATO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3662791
Comune di CAIVANO
Via Spinelli N° 17
Ditta [REDACTED]
Segno [REDACTED]

AGENZIA GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
P.L. 100-100-100, n. 992
COMUNE di CAIVANO
Tabella di riscontro DELLA
SCHEDA NUMERO 3662791
ALTA SPINZA Il presente documento non deve essere frodato o falsificato pena l'annullamento della planimetria e l'iscrizione in un'altra planimetria. Il presente documento deve essere presentato al catasto entro il termine stabilito dal R. D. L. n. 40 del 26/2/1998, art. 1, comma 1.

Eredi Accurso
Viale Orsola
h = m 3,60
Palmieri Maria
contile in comune

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2018 - Comune di CAIVANO (B371) - < Foglio: 31 Particella: 151 - Subalterno 5 >
VICOLO SPINELLI n. 17 piano: 1;

ORIENTAMENTO
SCALA di 1:200
Completata dal
proprietario
iscritto all'Albo dei
della Provincia di
Data Firma

SUB.3

Intestazione:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	Particella	S	Categori	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Catastale	Dati derivanti da
31	151	3	A/6	3	1,5 vani	€ 56,55	Totale: 27 mq Totale escluse aree scoperte: 27 mq	Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Indirizzo vicolo Spinelli 17 piano 1°		Catasto Fabbricati – Comune di Caivano-NA-						

Situazione degli intestatari dal 03/10/2003

Dati anagrafici	Cod.fisc.	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX- il XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Strumento atto pubblico del 03/10/2003 non presentata con modello unico in atti dal 30/10/2003 Rep.n. 24628 Rogante : XXXXXXXX Sede : Capua Reg. Compravendita n.31744,1/2003

Situazione degli intestatari relativa ad atto del 06/08/1957

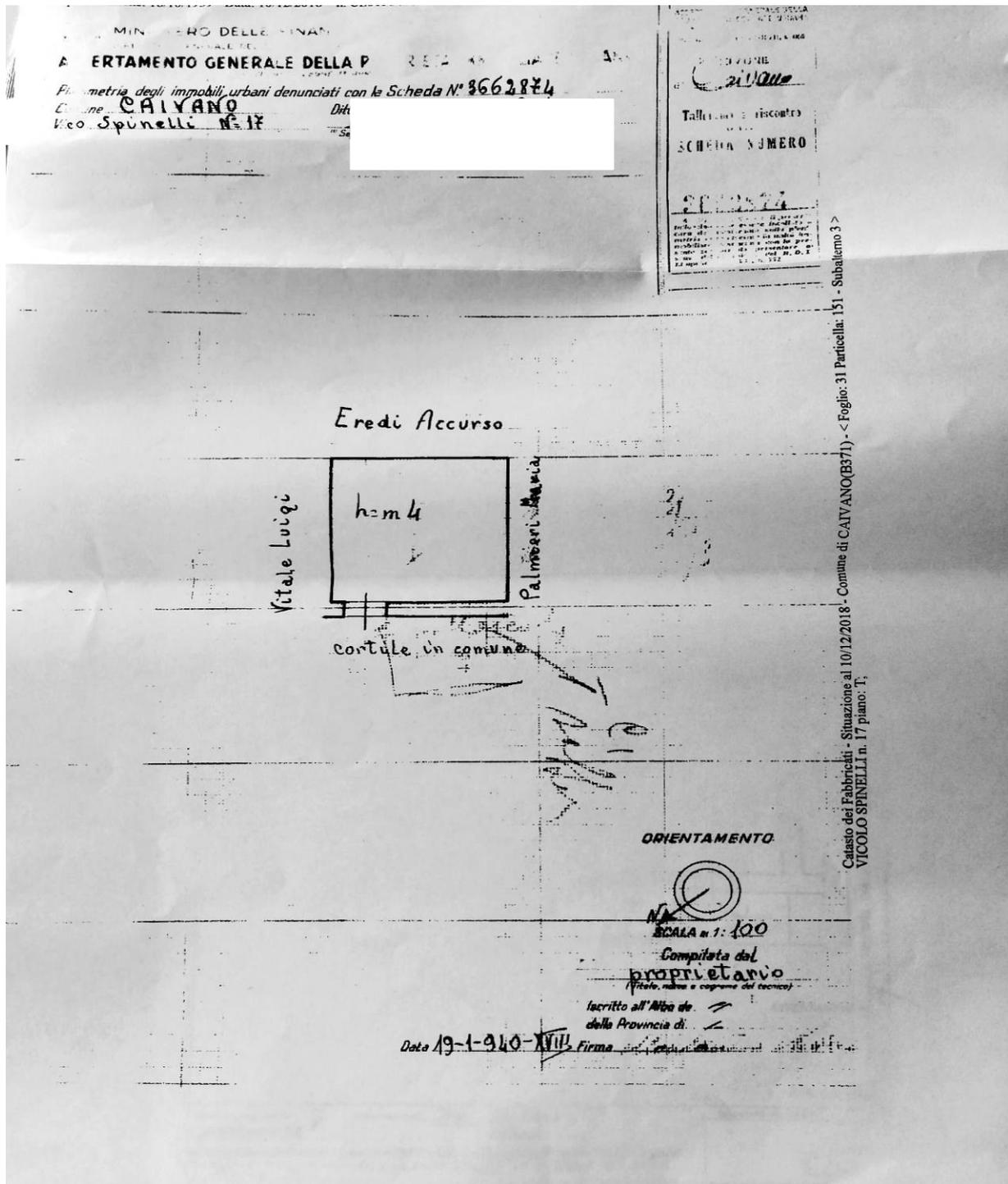
Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 30/09/1940	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1/3 fino al 03/10/2003
XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 17/07/1938	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 03/10/2003
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 03/12/1946	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 03/10/2003
DATI DERIVATI DA	DENUNZIA NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DEL 06/08/1957	Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/10/2003 Reg. Sede : Vol.: 134 n.118 n.31744/2003

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

Dati anagrafici	Cod.fisc.	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXX		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/08/1957
Dati derivanti da		impianto meccanografico del 30/07/1987



SUB.5 : La Planimetria catastale dell' immobile f. 31 p.la 151 sub. 5 è coerente con lo stato dei luoghi messi a confronto.



SUB.5

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	Particella	S	Categori	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Catastale	Dati derivanti da
31	151	5	A/5	5	1 vani	€ 37,18	Totale: 26 mq Totale escluse aree scoperte: 27 mq	Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Indirizzo vicolo Spinelli 17 piano T		Catasto Fabbricati – Comune di Caivano-NA-						

Situazione degli intestatari dal 03/10/2003

Dati anagrafici	Cod.fisc.	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Strumento atto pubblico del 03/10/2003 non presentata con modello unico in atti dal 30/10/2003 Rep.n. 24628 Rogante : XXXXXXXXXXXXX Sede : Capua Reg. Comprensione n.31744,1/2003

Situazione degli intestatari relativa ad atto del 06/08/1957

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il 30/09/1940	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1/3 fino al 03/10/2003
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il 17/07/1938	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(3) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 03/10/2003
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il 03/12/1946	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1/3 bene personale fino al 03/10/2003
DATI DERIVATI DA	DENUNZIA NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DEL 06/08/1957	Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/10/2003 Reg. Sede : Vol.: 134 n.118 n.31744/2003

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

Dati anagrafici	Cod.fisc.	Diritti e oneri reali
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/08/1957
Dati derivanti da		impianto meccanografico del 30/07/1987



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

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

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: I beni vengono considerati come lotto unico, e comprendono tre unità immobiliari adiacenti : (sub.2,sub.3 e sub.5)

-sub.2-

sub.2 è un casa unifamiliare collocata all'interno di un cortile sito al vicolo Spinelli n.17 presso il Comune di Caivano (NA). Catastalmente è individuato al N.C.U.E. al foglio. 31, p.lla 151, sub 2, classe A/4. Il cespite è composto da 3 vani ed accessori, quali: Ingresso-veranda, soggiorno-angolo cottura due servizi igienici, una camere da letto, un balcone. L'immobile è confinante a nord con cortile comune, ad est con vicolo Spinelli, a ovest con sub.3 e 5, e a sud con eredi Accurso.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) al foglio 31 p.lla 151 sub.2, categoria A/4, classe 3 consistenza 3 vani vicolo Spinelli n.17 piano P. T./1°, di proprietà per ½ di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e per ½ di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxil xxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla morfologia e tipologia della consistenza catastale.

In riferimento all'immobile SUB.2 **RISULTA** essere stata presentata e ottenuta domanda di **Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 n. 413/2016 (Allegato D)**, rilasciata dal Comune di Caivano (NA) in data 04/05/2016 a nome del sig. *“Falco Nicola nato a Caivano il 06/07/1957 per un'unità immobiliare articolata su due livelli”*

Il fabbricato suddetto ricade in zona A3 secondo il vigente P.R.G. del comune di Caivano in particolare ricade in art.35 N.T.A. (*Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato*)

L'immobile individuato catastalmente al foglio 31 p.lla 151 sub.2, categoria A/4, classe 3 consistenza 3 vani vicolo Spinelli piano PT e 1°; risulta conforme rispetto al provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Caivano (NA) con C.E. In Sanatoria n. 413/2006 del 04/05/2016.

-Sub.3-

sub.3 è unico vano collocato all'interno di un cortile chiuso sito al vicolo Spinelli n.17 presso il Comune di Caivano (NA). Il bene si colloca al piano primo raggiungibile da una scala aperta ed è adiacente al sub.2 ed in verticale sopra il sub. 5. Catastalmente è individuato al N.C.U.E. al foglio. 31, p.lla 151, sub 3, classe A/6. L'immobile è confinante a nord con cortile comune, ad est con il



sub2, a ovest con eredi xxxxxxxxxxxx, e a sud con eredi xxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) al foglio 31 p.lla 151 sub.3, categoria A/6, classe 3 consistenza 1,5 vani vicolo Spinelli n.17 piano P.1°, di proprietà per 1/1 di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxx

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla morfologia e tipologia della consistenza catastale.

In riferimento all'immobile sub.3 NON **RISULTA** essere presentata alcuna domanda di Concessione Edilizia in quanto l'immobile risulta stato **costruito in epoca antecedente al 01/09/1967**

L'immobile individuato catastalmente al foglio 31 p.lla 151 sub.3, categoria A/6, classe 3 consistenza 1,5 vani vicolo Spinelli piano P.1° ricade in zona A3 secondo il vigente P.R.G. del comune di Caivano in particolare ricade in zona art.35 N.T.A. (Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato) non sono presenti vincoli

-Sub.5-

sub.5 è un unico vano collocato all'interno di un cortile sito al vicolo Spinelli n.17 presso il Comune di Caivano (NA). Il bene si colloca al piano terra adiacente al sub.2 ed in verticale sotto il sub. 5. accessibile direttamente dal cortile comune. Catastalmente è individuato al N.C.U.E. al foglio. 31, p.lla 151, sub 5, classe A/5. L'immobile è confinante a nord con cortile comune ad est con il sub2, a ovest con eredi Erubino (fu Palmieri), e a sud con eredi Accurso.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) al foglio 31 p.lla 151 sub.5, categoria A/5, classe 5 consistenza 1 vano vicolo Spinelli n.17 piano P.1°, di proprietà per 1/1 di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxx

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla morfologia e tipologia della consistenza catastale.

In riferimento all'immobile ubicato presso il Comune di Caivano (NA) in vicolo Spinelli,17 censito al Catasto fabbricato del medesimo comune al F.31 P.lla 151 , Sub.5, cat. A/5 NON **RISULTA** essere stata presentata alcuna domanda di Concessione Edilizia in quanto l'immobile risulta stato **costruito in epoca antecedente al 01/09/1967**

L'immobile individuato catastalmente al foglio 31 p.lla 151 sub.5, categoria A/5, classe 5 consistenza 1 vano vicolo Spinelli piano P.1° ricade in zona A3 secondo il vigente P.R.G. del comune di Caivano in particolare ricade in zona art.35 N.T.A. (Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato) non sono presenti vincoli

Prezzo base (sub.2-3-5) unico lotto = € 66.274,00



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel



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

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

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

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

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

Dagli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Caivano (NA) risulta che sui beni in oggetto – Unità immobiliare **sub.2** per civile abitazione (di tipo popolare) posta su due livelli p.T e 1° piano composto da 3 vani ed accessori, individuato al N.C.E.U. del Comune di Caivano, in vicolo Spinelli 17 al foglio 31, p.lla 151, sub. 2, categoria A/4, classe 5, vani 3, r.c. 170,43.

Il suddetto immobile è stato realizzato con **Concessione in Sanatoria ai sensi della L.724/94 n.413/2016** rilasciata dal Comune di Caivano (NA) il 04/05/2016, richiesta presentata a nome di **xxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxx (NA) il 06/07/1957 (**Allegato D**).

Unità immobiliare **sub.3** per civile abitazione (di tipo rurale) posta al 1° piano composto da 1,5 vani ed accessori, individuato al N.C.E.U. del Comune di Caivano, in vicolo Spinelli 17 al foglio 31, p.lla 151, sub. 3, categoria A/6, classe 3, vani 1,5, r.c. 56,55.

Il suddetto immobile risulta privo di titolo urbanistico in quanto **realizzato prima del 01/09/1967** come si evince da atto di compravendita xxxxxxxxxxxx c/o eredi xxxxxxxxxxxx del 03/10/2003 notaio



xxxxxxxxxxx rep.24628 racc.n.8008 . **(Allegato E)**

Unità immobiliare sub.5 per civile abitazione (di tipo ultrapopolare) posta al terra composto da 1 vano, individuato al N.C.E.U. del Comune di Caivano, in vicolo Spinelli 17 al foglio 31,p.IIa 151,sub. 5,categoria A/5,classe 5,vani 1, r.c. 37,18.

Il suddetto immobile risulta privo di titolo urbanistico in quanto **realizzato prima del 01/09/1967** come si evince da atto di compravendita xxxxxxxxxxxxxx c/o eredi xxxxxxxxxxxxxx del 03/10/2003 notaio xxxxxxxxxxxxxx rep.24628 racc.n.8008 . **(Allegato E)**

Dal Certificato Urbanistico gli immobili distinti al Catasto Fabbricati F. 31 p.IIa 151 sub.2/3/5; prot.Ilo nn. 0001010/2019 del 16/01/2019 (e vari solleciti telefonici e a mezzo mail pec) rilasciato su istanza della scrivente con protocollo n.8635 in data 10/04/2019 dall'ufficio tecnico del Caivano (NA) riporta:

“CHE per il fabbricato in premessa indicato, risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 724/94, n.413 a nome di xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx- il xxxxxxxxxxxxxx, per un'unità immobiliare articolata su due livelli Piano Terra e Primo Piano, distinta con sub.2.

*CHE il suddetto fabbricato ricade in zona A3, secondo il P.R.G. Vigente art.35 N.T.A. (Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato) di cui si allega normativa e sullo stesso non grava alcun tipo di vincolo” . **(Allegato F)***

Dalle ispezioni fatte all' Ufficio Tecnico del Comune di Caivano ,il fabbricato non risulta provvisto di Certificato di Agibilità.

Non risultano difformità tra la Concessione edilizia in sanatoria n.413/2016 relativa al sub.2 e lo stato dei luoghi, mentre per i sub.3 e sub.5 non c'è stato alcun tipo di confronto in quanto privi di titolo concessorio.

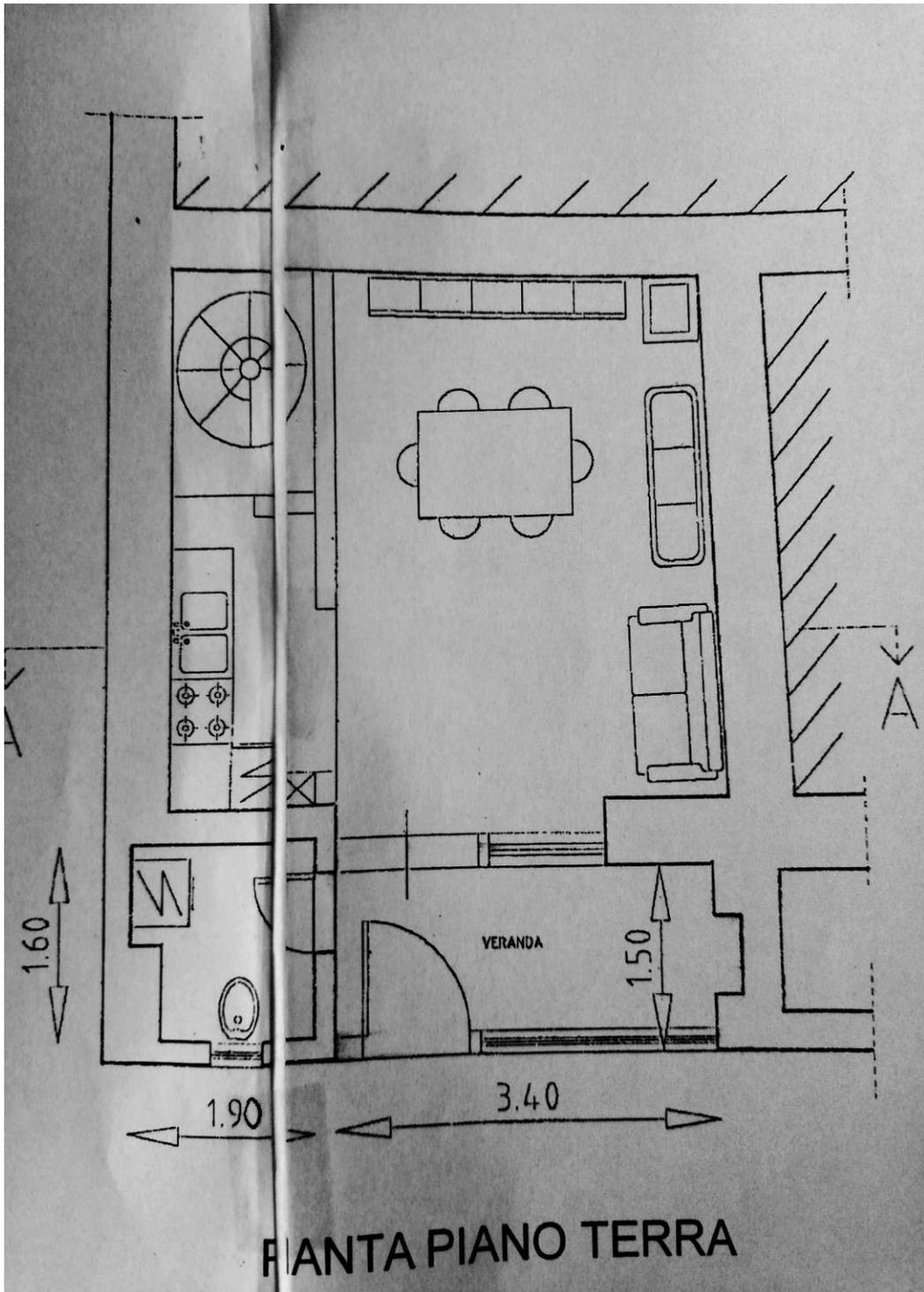


STATO DI FATTO (SUB.2) RILIEVO

PIANO TERRA



Planimetria del Concessione Edilizia in Sanatoria n° 413 del 01/05/2016

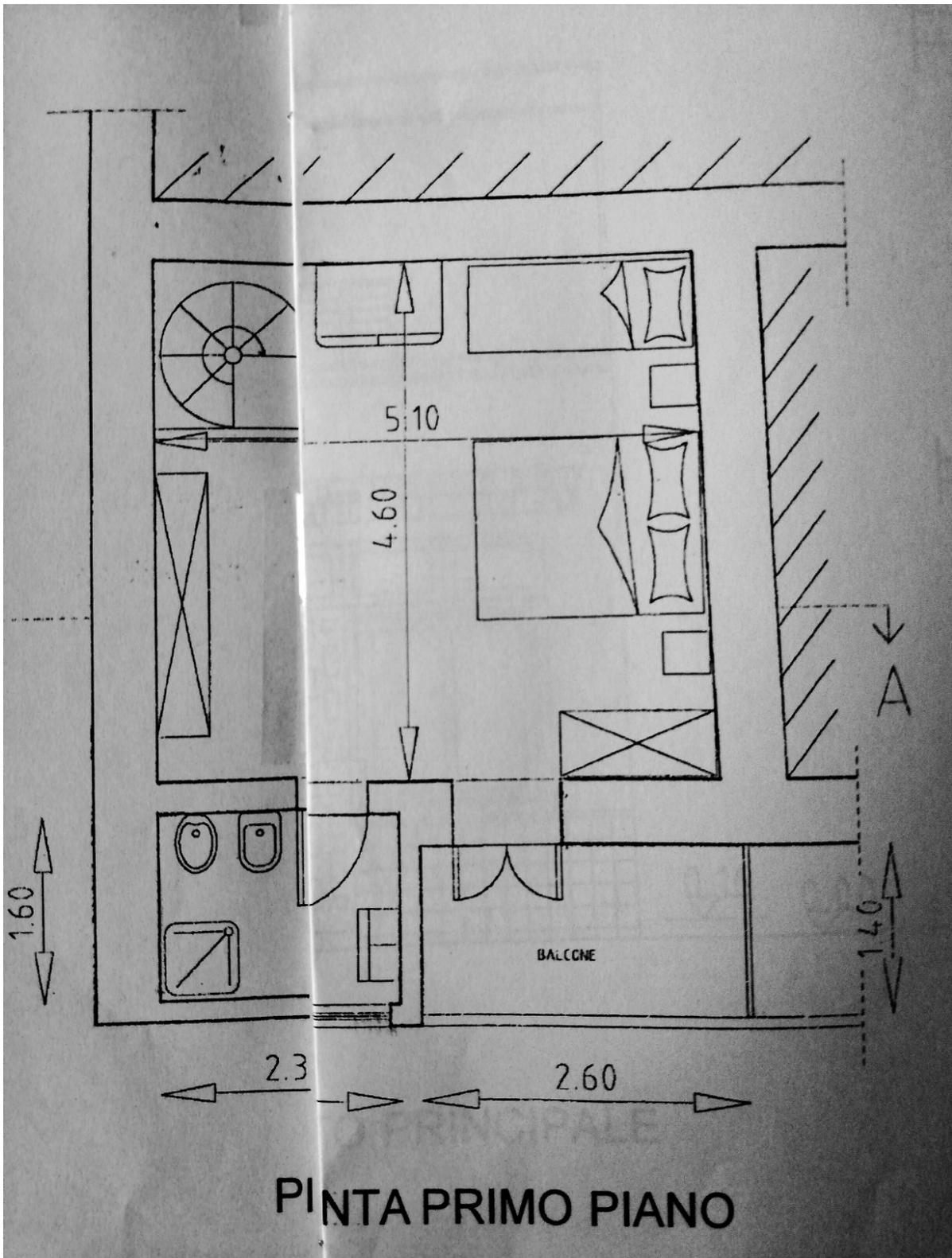


STATO DI FATTO (SUB.2) RILIEVO

PIANO PRIMO



Planimetria del Concessione Edilizia in Sanatoria n° 413 del 01/05/2016



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile non risulta occupato dal debitore esecutato, allo stato è utilizzato come deposito.

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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a



carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- a.i.1.a.i.1. Iscrizioni ipotecarie;
- a.i.1.a.i.2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- a.i.1.a.i.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);

- ▣ Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle ricerche effettuate non risultano gravare sulla particella di terreno su cui insistono i beni pignorati nessun peso (censo, livello, uso civico).

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.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Così come si evince dalle visure ipotecarie rilasciate dalla Conservatoria dei Registri immobiliari



allegata, sull'immobile in oggetto non gravano pesi ed oneri. **(Allegato G)**

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:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile non è soggetto a regime condominiale, non gravano spese di alcun tipo.

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.

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche del cespite oggetto della perizia che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso.

Si è proceduto a stimare il bene pensando ad una vendita in lotto unico, dal momento che si ritiene meglio fruibile come unica unità immobiliare.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di manutenzione, per la valutazione complessiva è stato applicato il metodo di stima secondo il criterio del **più probabile valore di mercato**. Tale criterio appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. Tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Dunque, il fine è quello di ricercare il più probabile valore attribuibile al bene da ordinari compratori e ordinari venditori.

Il procedimento adoperato è quello **sintetico-comparativo** che si basa sul confronto di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Sostanzialmente si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza tra beni e cioè ricorrere a dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico sono giudicati equivalenti.

A tal fine, è stata condotta un'accurata indagine di mercato sull'attuale valore di unità abitative accomunabili a quella in esame presso alcune agenzie immobiliari di Caivano (Affiato Tecnocasa di via Diaz, Gabetti immobiliare). Tali valori sono stati messi a confronto tra loro e successivamente comparati ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2018.

Le indagini condotte sul territorio riferiscono di una quotazione media minima di 400,00 € al mq e una quotazione media massima di € 500,00 al mq, per immobili ad uso residenziale ubicati nel Comune di Caivano NA, in stato manutentivo mediocre. La visura eseguita tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che di seguito viene riportata in dettaglio, riporta un valore minimo di € 640,00 al mq ed un valore massimo di € 990,00 mq.

Pertanto, confrontando i valori monetari sopra descritti, si ritiene di scegliere un valore di media di **€ 630,00 al mq**.



Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – il risultato dell’interrogazione relativa all’anno 2018, per il semestre 2 è il seguente:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: **CAIVANO**

Fascia/zona: **A ridosso del Centro storico**

Codice di zona: **A3 “Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato”**

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1450	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	990	L	1,9	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell’unità immobiliare

Si è tenuto conto di tutti gli elementi caratterizzanti il cespite che possono influire sulla scelta e la determinazione del prezzo da assegnargli.

Tali caratteristiche possono così, brevemente, sintetizzarsi:

- **Caratteristiche di localizzazione:** ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza d’inquinamento;
- **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell’unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- **Caratteristiche tipologiche:** età dell’edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle



rifiniture, caratteristiche della manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forme delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.

- Per ciascuna caratteristica sono stati individuati dei coefficienti correttivi al fine di quantificare l'influenza specifica di ognuna sulla formazione del prezzo di mercato.

Caratteristiche di localizzazione: il coefficiente può essere unico e, tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, può variare tra:

Localizzazione	Coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, considerate tutte le caratteristiche della zona in cui ricade l'immobile, in precedenza descritte, il coefficiente da prendere in considerazione è pari a **0,90**.

Caratteristiche di posizione: in tale caso sono stati presi in considerazione, perché più significativi, il solo coefficiente di orientamento e quello di quota.

Il *coefficiente di orientamento* è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento.

Orientamento dei vani	Coefficienti
Sud	1
Sud-Est	1
Sud-Ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Non tutti i vani hanno il medesimo orientamento ma si può comunque considerare un'esposizione prevalente a sud e ad est per cui il coefficiente è pari a **1**.

Il coefficiente di quota prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo.

Piano	Coefficiente
Terraneo e Rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo, quarto e quinto	0,98

Trattandosi di tre beni sviluppati su più livelli tra piano terra e primo, la scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente medio pari a **0,92**.



Caratteristiche tipologiche:

Coefficiente di vetustà

Anni	Coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

I beni immobili sono stati realizzati anteriormente al 1967, pertanto, si ritiene opportuno considerare un coefficiente pari a **0,90**.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva

Piano	Coefficiente
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Nel caso specifico si ritiene opportuno, utilizzare un coefficiente pari a **0,80**.

Coefficiente di manutenzione

Stato di manutenzione	Coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non buono	0,85

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria per cui si ritiene opportuno fare una media tra il coefficiente non buono e sufficiente in quanto il sub.2 è stato oggetto di ristrutturazione (2016) pertanto il coefficiente è pari a **0,87**.

Il coefficiente di forma dei vani si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre nel caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 1.

Forma dei vani	Coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,70

Nel caso in questione, si considera il valore di **1**.

Il coefficiente di funzionalità indica la migliore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna delle unità immobiliari.

Suddivisione degli ambienti	Coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

L'immobile non presenta una buona disposizione planimetrica di tutti gli ambienti per questo si considera il valore pari a **0,95**.



Il coefficiente di dotazione legato alla presenza di impianti serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti.

Dotazione	Coefficiente
Sufficiente	1
Insufficiente	0,90

Nel caso in questione, il coefficiente è **0,90**.

Calcolo del coefficiente di deprezzamento globale (CG), rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile:

Coefficiente di	localizzazione =	0,90
"	orientamento =	1,00
"	quota =	0,92
"	vetustà =	0,90
"	tecnica costruttiva =	0,80
"	manutenzione =	0,87
"	forma dei vani =	1,00
"	funzionalità =	0,95
"	impianti =	0,90

Coefficiente di deprezzamento globale =		0,91

Computo:

Il parametro tecnico preso in considerazione è rappresentato dai mq di superficie commerciale. Quest'ultima, come già specificato in precedenza è pari a sub.2=78,72, sub.3=35,85, sub.5=29,97 mq ottenendo una somma totale pari a **MQ.144,50** ed è ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'immobile e di quella non residenziale opportunamente ragguagliata.

Quindi, applicando il valore di 780,00 € al mq si ha un quotazione unitaria di:

$$144,50 \text{ mq} \times 630,00 \text{ €} = 91.000,00 \text{ €}$$

Tale quotazione va rettificata moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente di deprezzamento globale (CG):

$$91.000,00 \text{ €} \times 0,91 = \mathbf{82.842,00 \text{ €}}$$

Considerando che la vendita dell'immobile non avviene in un mercato libero, ma in maniera forzata, è di solito opportuno applicare un'ulteriore riduzione del valore che oscilla tra 10% e il 20%, e date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, il suo stato di conservazione manutentiva mediocre si applica una riduzione pari al 20%. Pertanto alla luce delle precedenti considerazioni si ha:

$82.842,00 \text{ €} - 20 \% = \mathbf{66.274,00 \text{ €}}$ costo della stima
--

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

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

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

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

Trattasi di beni pignorati per piena ed intera proprietà.



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.

In data 12/12/2018 la sottoscritta CTU inoltrava richiesta con mail-pec all'ufficio anagrafe del Comune di Caivano il certificato di matrimonio e di stato di famiglia del sig. xxxxxxxxxxxx.

Dagli accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Caivano (NA) si certifica che:

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx cod.fis.xxxxxxxx residente in Caivano alla via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n°xx coniugato dal 02/06/1986 con xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx (in comunione dei beni). In data xxxxxxxxxxxxxxxx i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx a rogito del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx sceglievano la separazione dei beni. **(ALLEGATO H)**

Avendolo completamente espletato, si rassegna mandato ricevuto ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessario.

Aversa li , 24/04/2019

L'Esperto
Arch. Rosalba Corvino



Costituiscono parte della presente relazione redatta in 51 pagine, compresa la presente, i seguenti allegati:



ELENCO ALLEGATI:

- **ALLEGATO A: Verbale di sopralluogo**
- **ALLEGATO B: Allegato fotografico**
- **ALLEGATO C: Certificati catastali**
- **ALLEGATO D: Concessione Urbanistica**
- **ALLEGATO E: Atti di Compravendita**
- **ALLEGATO F: Certificato di Destinazione Urbanistica e Edilizia**
- **ALLEGATO G: Visure Ipotecarie**
- **ALLEGATO H: Certificato di Residenza; Stato Civile con nota al margine**
- **ALLEGATO I: Rilievo metrico**
 - **Pianta dello Stato di fatto scala 1:100.**
- **ALLEGATO L: Parcella**

IN OLTRE SI ALLEGA:

1. Attestazione di aver provveduto all'invio di una copia della relazione a tutti i soggetti interessati e relativa prova documentale.
 - Copia della relazione peritale in formato PDF sottoscritta.
 - Copia della relazione peritale in formato PDF senza riferimenti al nome del debitore e terzi estranei alla procedura.
 - Copia della relazione peritale in formato Word modificabile.
 - Allegati in PDF e planimetrie jpg.

