

ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passeri, 8 – 80029 Sant'Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

GIUDICE DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

R.G.E. N. 251/2022

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare

Creditore: [REDACTED]

Debitore: Omissis

Custode Giudiziario: Avv. Fabio Ciappa

-RELAZIONE DI STIMA-

L'Esperto Stimatore

Ing. Giacomo Ceparano



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant' Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it

INDICE

1 CONFERIMENTO DEL MANDATO.....	1
2 PREMESSA.....	2
3 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	4
4 RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	5
5 CONCLUSIONI.....	39



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passeri, 8 – 80029 Sant'Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it

1. CONFERIMENTO DEL MANDATO

Io sottoscritto Ing. Giacomo Ceparano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n. 20844 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord al n.1603 venivo nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. 251/2022 promossa da [REDACTED] contro il debitore Omissis. Con la presente relazione su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'incarico affidatomi dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Fabrizia Fiore.



2. PREMESSA

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso del sopralluogo, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La società [REDACTED], codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano [REDACTED] 064, in persona del legale rappresentante pro tempore Omissis (C.F. OMISSIS) quale mandataria della società [REDACTED], creditrice espropriante, quale mandataria della società ha provveduto, a ministero del proprio procuratore, a notificare in data 27/06/2022 il pignoramento immobiliare per il sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/2022 ai nn.29505/23262.

L'atto di pignoramento fa riferimento all'immobile sito nel comune di Casapesenna (CE) alla via Santa Caterina, snc, catastalmente identificato al NCEU del Comune di Casapesenna come segue:

- Unità immobiliare costituita da piano terra-primo riportata al Foglio 4, particella 893, categoria A2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 151 mq escluse aree scoperte pari a 144 mq, rendita catastale € 486,76.



3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il giorno 24 Gennaio 2024 alle ore 12:00, mi sono recato presso l'immobile oggetto di procedura in Casapesenna (CE), alla via Santa Caterina, snc alla presenza contestuale del nominato Custode Giudiziario Avv. Fabio Ciappa, nonché della sig.ra Omissis figlia dell'esecutato, effettuando un dettagliato rilievo fotografico interno ed esterno ed un rilievo planimetrico dell'appartamento oggetto di procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento presso:

- gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta, per acquisire le visure catastali storiche e l'estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato;
- l'Ufficio Tecnico del comune di Casapesenna (CE), per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

Inoltre, lo scrivente provvedeva ad acquisire il certificato aggiornato di residenza, il certificato di stato civile dell'esecutato ed il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine, facendo richiesta a mezzo email e pec ai Comuni di Castelfranco Piandiscò (AR) e Parete.



4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; 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 **"differenza 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 differenza 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 **"differenza sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differenza 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 differenze riscontrate).

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



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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliene, ecc."

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

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

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consiste nel diritto di piena proprietà, (in regime di comunione dei beni), di una unità immobiliare costituita da piano terra - primo, con annesso cortile di esclusiva pertinenza, ubicata in Casapesenna (CE) alla via Santa Caterina civico 44.

Diritto reale

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù dell'Atto di divisione del terreno sul quale è stato edificato il bene a rogito del Notaio Ennio De Rosa del 26.09.1983, rep. n. 5694, trascritto presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 19.10.1983 ai nn. 22493/21058. (Cfr. Allegato n.3 - Atti notarili)

Bene pignorato

Il bene è indicato nell'atto di pignoramento con gli identificativi di seguito elencati:



Formazione dei lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si è ritenuto opportuno formare un **UNICO LOTTO DI VENDITA** composto da:

Diritto di piena proprietà di **unità immobiliare** costituita da piano terra-primo, in Casapesenna (CE) alla via Santa Caterina n. 44. L'unità abitativa è distinta in catasto al foglio 4, p.lla 893, categoria A/2; confina con la ferrovia Napoli-Roma a Nord, con Via Santa Caterina a Sud, con proprietà Omissis ad Ovest.

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.

Identificazione

Il bene oggetto della procedura consiste in una unità immobiliare costituita da piano terra-primo con area scoperta situata in Casapesenna (CE) via Santa Caterina n.44.



Dotazioni condominiali

Trattasi di un unico fabbricato per il quale non risulta costituito alcun condominio.

Caratteristiche della zona.

Casapesenna è un comune italiano di 6.869 abitanti della Provincia di Caserta si estende su circa 3 km². Il comune fa parte dell'Area detta del Basso Volturno che coincide con quella del Consorzio di Bonifica istituito nel 1954 ai fini della trasformazione fondiaria dei terreni di pianura per il recupero delle potenzialità agricole di vaste aree improduttive e paludose. Più in particolare esso fa parte del cosiddetto Agro-Aversano che interessa 19 comuni del settore meridionale della Provincia di Caserta, confinante con la provincia di Napoli. Il comune è situato nelle vicinanze dei comuni di San Cipriano d'Aversa, Villa di Briano i San Marcellino, e si trova a 2 km al Sud-Est di Casal di Principe la più grande città nelle vicinanze. Le dotazioni infrastrutturali sono state sicuramente integrate dall'asse a scorrimento veloce che fa da corona e che decongestiona il traffico, prima della S.S. Appia e poi delle strade provinciali diretto verso le varie autostrade e verso il mare. Considerate le caratteristiche della zona e dell'immobile in questione (tipologia, dimensioni, stato, qualità delle rifiniture) si ritiene che vi siano discrete richieste da parte del mercato immobiliare.

Descrizione dei beni

I beni in oggetto consistono in una unità immobiliare situata in Casapesenna (CE) alla Via S. Caterina n. 44. L'accesso al cortile dell'immobile avviene direttamente da Via Santa Caterina, all'interno del cortile vi sono una tettoia in legno (lato Ovest) ed un piccolo manufatto di servizio in muratura (lato Est). L'unità immobiliare è composta da un piano terra ed un piano primo collegati da una scala interna con copertura a due falde. Al piano terra si accede tramite un



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passeri, 8 – 80029 Sant'Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it

portico coperto e si compone di: ingresso, salone, cucina, camera da letto e bagno e dalla camera da letto si accede ad un locale di sgombero. Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un ripostiglio, due bagni e balcone. Gli infissi sono in legno e alluminio, le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono in gres porcellanato, i tre bagni presentano rivestimenti dello stesso materiale. L'altezza netta interna al piano terra è di mt 2,90, al piano primo l'altezza interna alla gronda è di mt. 2,90 ed al colmo è di mt 3,40. Da una verifica sommaria si è accertato che gli impianti idrico-sanitario ed elettrico non presentano anomalie di rilievo pertanto si ritiene che essi siano sufficientemente adeguati, mentre l'impianto di riscaldamento è assente. Nel complesso l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione e manutenzione ma non risulta dotata di attestato di prestazione energetica il cui costo per la redazione di circa € 250,00. Si riporta di seguito una planimetria dello stato reale dei luoghi, da me rilevata in sede di accesso peritale (rif Immagine n. 3) riportando la suddetta anche fra gli allegati alla presente consulenza, (Cfr. *Allegato n.5- Planimetria dello stato dei luoghi*), unitamente alla planimetria catastale.



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant' Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it

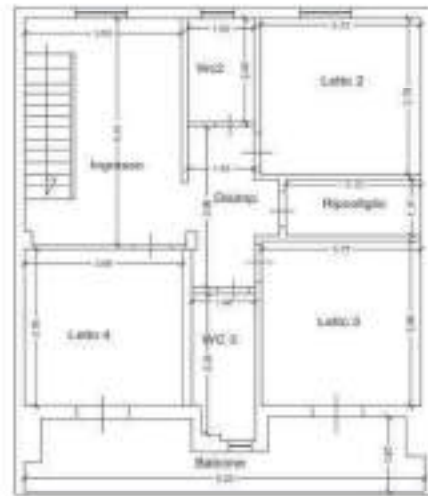
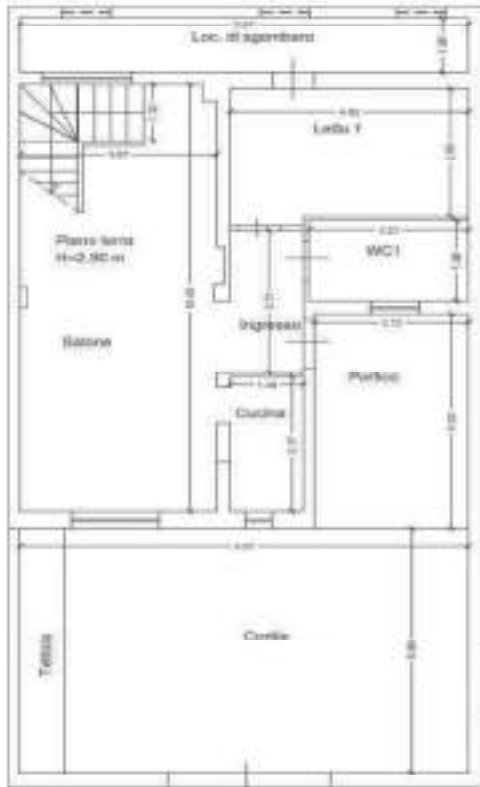


Immagine n.3: Piano terra- primo dell'immobile

Si riporta di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile pignorato (rif. Immagine da n. 4 a n. 19).



Immagine n.4: Vista da Via S. Caterina



Immagine n.5: Vista da cortile interno

Giudice Dott.ssa F. Fiore
Esperto Stimatore Ing. Giacomo Ceparano

ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant' Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it



Immagine n.6: Vista tettoia e cortile lato Ovest



Immagine n.7: Vista cortile lato Est



Immagine n.8: Portico



Immagine n.9: Salone



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant' Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it



Immagine n.10: Cucina



Immagine n.11: Bagno 1



Immagine n.12: Camera da letto 1



Immagine n.13: Ripostiglia



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant' Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it



Immagine n.14: Lato salone con scala interna



Immagine n.15: Camera da letto 2



Immagine n.16: WC 2



Immagine n.17: WC 3



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant' Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it



Immagine n.18: Camera da letto 3



Immagine n.19: Camera da letto 4

Analisi metrica delle superfici utili

Piano terra (altezza interna mt. 2.90)

Portico.....	15,69 mq
Ingresso.....	5,41 mq
Salone.....	34,10 mq
Cucina.....	4,71 mq
Camera da letto 1.....	14,77 mq
Bagno 1.....	6,07 mq
Locale di sgombero.....	11,61 mq



Scala interna.....5,60 mq

Piano primo (altezza interna media mt. 3,15)

Scala interna.....3,66 mq

Ingresso.....16,24 mq

Disimpegno.....6,55 mq

Camera da letto 2.....13,94 mq

Bagno 2.....3,80 mq

Camera da letto 3.....14,73 mq

Bagno 3.....4,97 mq

Ripostiglio.....4,28 mq

Balcone.....14,35 mq

Modalità di calcolo delle superfici commerciali.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);



- 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- 50 % delle superfici per autorimesse e cantine.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al terzo punto deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono e essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze;
- 100 % scale interne (proiezione orizzontale);
- 10% per il lastrico solare;
- 35% dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi decrementativi che caratterizzano il loro particolare

livello di qualità ambientale"



Prospetto di calcolo della Superficie Commerciale [S.C.]

Modalità di calcolo di riferimento Norma UNI 10750

LOTTO UNICO: Immobile sito in Casapesenna (CE) alla via Santa Caterina, 44

Plano n.	Superficie al lordo dei muri esterni ed interni/ Divisori tra unità immobiliari e tra queste e parti comuni 50%	Balconi e terrazzi 25 %	Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35 %	Pati e porticati 35 %	Verande 60 %	Autorimesse e cantine 50 %	Giardini di appartamenti 15 %	Scale interne, in proiezione per ogni piano 100 % se nell'alloggio e nell'atrio, 50% se in locali di servizio	S.C. [mq]
T	101,9			5,49			7,73	5,6	120,72
I	96,12	3,59						3,66	103,37
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 224,09									

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 accorpate 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 (predata 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.

Identificazione catastale

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia del Territorio:

- **l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità**
- **le planimetrie catastali corrispondenti;**
- **la mappa catastale (Cfr. All. 2- Dati catastali)**

Il suddetto bene oggetto di pignoramento è **all'attualità** censito presso l'Agenzia del Territorio di Caserta con i seguenti identificativi: Comune di Casapesenna - sezione fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	893	-	A/2	4	6,5 vani	Totale: 151 Totale escluso aree scoperte: 144	Euro 486,75
Indirizzo:	Via Santa Caterina, snc Piano T-1						
Ditta	Omissis nato a Omissis il Omissis				prop. per 500/1000.		
Catastale:	Omissis nata a Omissis il Omissis				prop. per 500/1000.		

Ditta catastale

Si riportano di seguito i nominativi delle ditte catastali, come indicato presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, dalla data della costituzione all'attualità:



Ditta catastale - Dal 28/10/2015 ad oggi:

Omissis nato a Omissis il Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis. Proprietà per ½ ciascuno.

Storia catastale

Con denuncia di variazione del 9.11.2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, il fabbricato veniva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Casapesenna al foglio 4, p.lla 893, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, sup. catastale totale 151 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, R.C. Euro 486,76, Via Santa Caterina snc, piano: T-1.

Con denuncia di variazione territoriale del 28.10.2015, prot. n. CE0198526, il fabbricato veniva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Casapesenna al foglio 4, p.lla 893, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, R.C. Euro 486,76, Via Santa Caterina SNC piano: T-1.

Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Casapesenna: foglio 4 particella 1282.

Le particelle di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, provengono per variazione territoriale dal Foglio 8 del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE).

Rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

Vi è rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Variazioni catastali

Non risultano apportate variazioni dei dati catastali su richieste dell'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

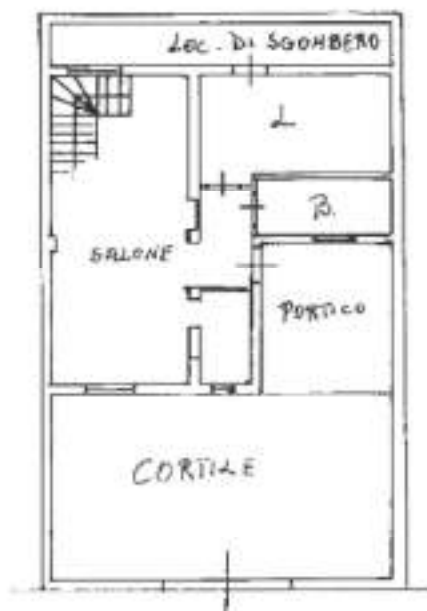


Conformità catastali

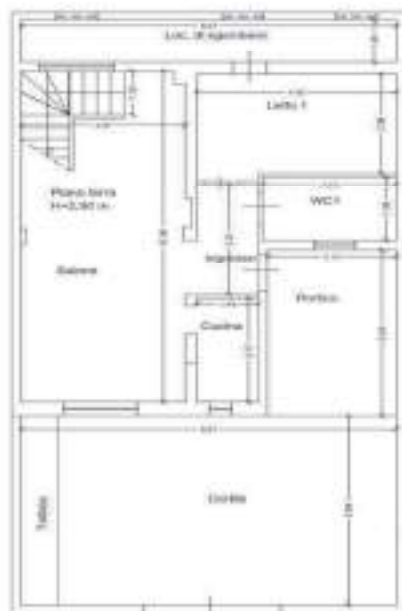
Tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti le uniche differenze consistono nella presenza di una tettoia aperta nel cortile di ingresso e di tre finestre alte nel locale di sgombero al piano terra non riportate nella planimetria catastale; nella presenza della porta del wc3 e di un tramezzo divisorio tra la camera da letto 2 ed il ripostiglio al piano primo che, a parere dello scrivente, per mero errore grafico non sono riportati nella planimetria catastale. In definitiva si rende necessario la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata; tale incombenza comporta costi stimati in € 500,00 comprensivi delle spese tecniche.

PIANO TERRA

Planimetria Catastale

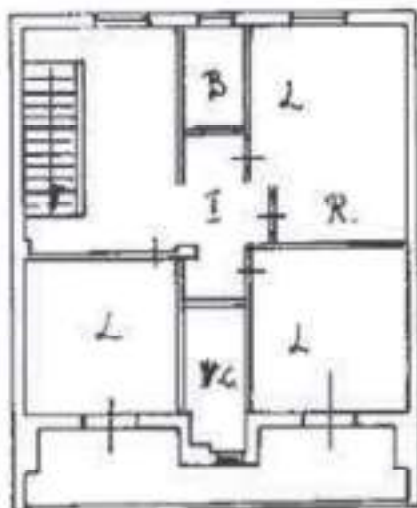


Planimetria reale dei luoghi

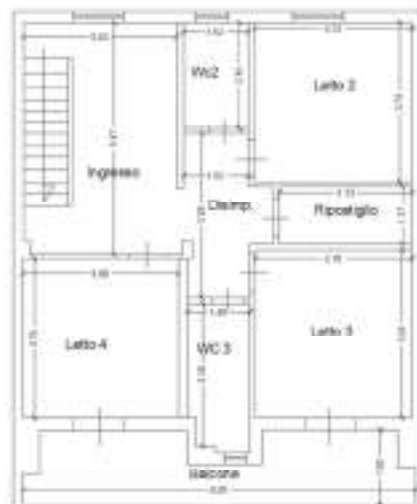


PIANO PRIMO

Planimetria Catastale



Planimetria reale dei luoghi



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 ed eccessivamente lunghe.

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO- Piena ed intera proprietà di unità immobiliare con cortile interno ubicata in Casapesenna (CE) alla via Santa Caterina n. 44, piano terra - primo collegati da una scala interna; composta al piano terra da: ingresso, salone, cucina, camera da letto e bagno, camera da letto e un locale di sgombero, al piano primo da: ingresso, tre camere da letto, un ripostiglio, due bagni e balcone; confina con Via Santa Caterina a sud, con la ferrovia Napoli-Roma a Nord, con proprietà Omissis ad Ovest; è riportata al C.F. del Comune di Casapesenna al foglio 4, p.lla 893, categoria A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di una tettoia aperta nel cortile di ingresso e di tre finestre alte nel locale di sgombero al piano terra; alla presenza della porta del wc3 e di un tramezzo divisorio tra la camera da letto 2 ed il ripostiglio al piano primo che, a parere dello scrivente, per mero errore grafico non sono riportati nella planimetria catastale. L'immobile è abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, della legge n. 724 del 1994, della legge n. 47 del 1985; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno su cui è stato edificato l'immobile, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade in zona B in fascia di rispetto ferroviario.

PREZZO BASE euro 58.000,00

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

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

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



del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipotecaria o nella certificazione sostitutiva depositata 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.l.a. 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.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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



6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

- **26.09.1983.** Il terreno sul quale è stato edificato il bene oggetto della procedura è pervenuto a Omissis (esecutato) e Omissis, in comunione dei beni, per atto di divisione da Omissis e Omissis, giusto atto rogato dal notaio Ennio De Rosa del 26.09.1983 repertorio n. 5694, trascritto presso l'Agenzia del territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 19.10.1983 ai nn. 22493/20058.
- **21.06.1982.** Alle sig.re Omissis e Omissis il terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è pervenuto in comunione ed in parti uguali tra loro, giusto atto di compravendita rogato dal notaio Fiordiliso Gennaro del 21/06/1982, trascritto presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Caserta in data 06/07/1982 ai nn. 16235/14757. (Cfr. *Allegato n. 3- Atti notarili*).

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. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 L.U. (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Lo scrivente ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Casapesenna apposita istanza di accesso agli atti con cui richiedeva copia ed eventuale certificazione dei titoli abilitativi, il rilascio di certificazione della eventuale presenza di vincoli (canone enfiteutico o uso civico, area demaniale ecc.), nonché di eventuali verbali di sequestro e/o ordinanze di demolizione relativi all'immobile oggetto di stima. L'ufficio tecnico comunale produceva, in esito all'istanza presentata, l'attestato prot. n. 799/2024 del 22/01/2024, con il quale si comunicava quanto segue:

- Non vi sono titoli abilitativi edilizi (concessione edilizia, permessi a costruire, autorizzazioni, domande di condono) intestati a: Omissis, nato a



Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS e Omissis nata a Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS;

- A nome dei sig.ri suindicati non risultano ordinanze di demolizione;
- La particella censita in catasto fabbricati al foglio 8 p.lla 893 ricade in zona di rispetto ferroviaria del vigente PUC del comune di Casapesenna. *(cfr.All.5: Istanza di accesso agli atti e rilascio copie relative ai titoli edilizi).*

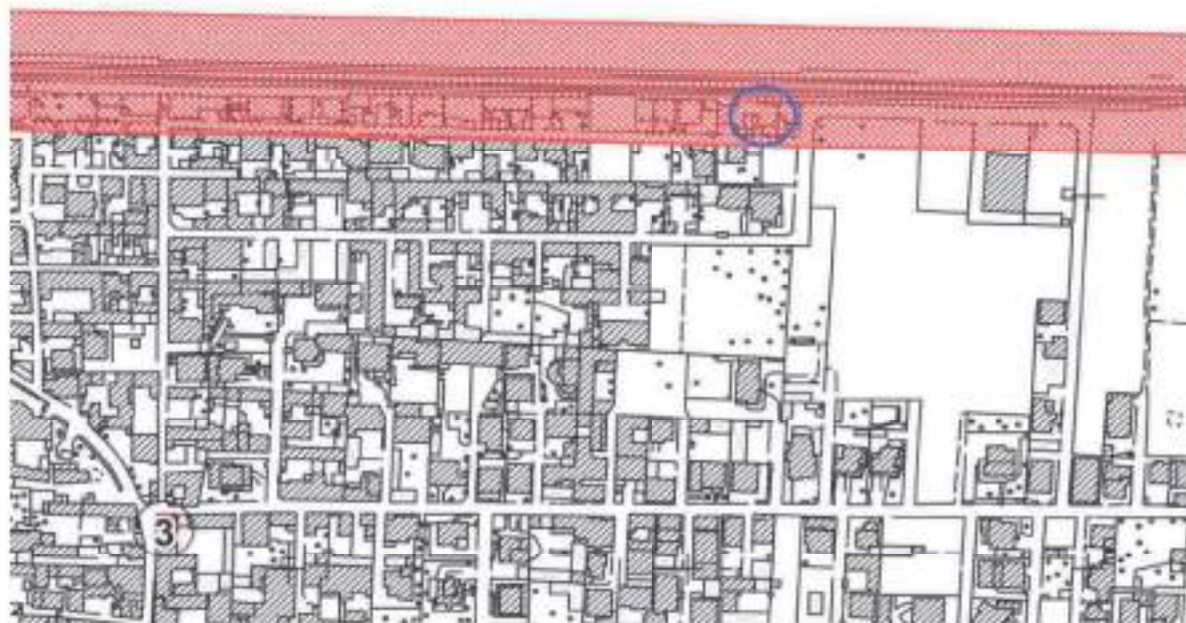
Sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente esprimerà le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica del fabbricato in argomento. Innanzitutto si osserva che, per l'edificio oggetto di pignoramento, vi è la totale assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico. **Il fabbricato è stato realizzato dopo il 1967 in quanto:**

- l'atto di compravendita del terreno sul quale è stato edificato il bene risale al 1982;
- la data di presentazione della planimetria catastale risale al 17/10/2001.

A parere dello scrivente, interpellato anche il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, **l'immobile è totalmente abusivo, non possedendo alcuna concessione edilizia in sanatoria né tantomeno alcun certificato di abitabilità e di agibilità**; non trova applicazione sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, per la mancata conformità alle norme urbanistiche, in quanto l'immobile è stato edificato all'interno della fascia di rispetto ferroviaria del P.U.C. del Comune di Casapesenna approvato con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 01/10/2020, ergo l'edificio non può beneficiare di una delle sanatorie di cui agli art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, art. 39 della legge n. 724 del 1994 e art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; non trovano applicazione le condizioni previste dall'art



40, comma 6, della ex 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). Il sottoscritto sottolinea inoltre che l'art. 49 del DPR 753/80 dispone per i tracciati ferroviari una fascia di rispetto di 30 metri gravata da vincolo di inedificabilità ferroviaria, all'interno della quale è vietato, per qualsiasi tipologia di edificio o manufatto: costruirne o ricostruire nuovi edifici ed ampliare quelli esistenti; la distanza minima di 30 metri si misura in proiezione orizzontale (al suolo, su cartografia), e non inclinata o in pendenza; la norma dispone che la distanza ha origine "dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia," nel caso in esame il fabbricato dista circa 4 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Si riportano di seguito uno stralcio della tavola 10 del P.U.C. di Casapesenna (vincoli, fasce di rispetto, attrezzature e standards esistenti), che si allega in cui viene evidenziata la posizione del fabbricato all'interno della fascia di rispetto ferroviaria. (cfr.All.7: Tavola 10 del P.U.C. -Vincoli, fasce di rispetto, attrezzature e standards esistenti).



Stralcio Tavola 10 del P.U.C. di Casapesenna con individuazione del bene eseguito



Per quanto sopra si procederà alla stima dei costi necessari per la demolizione del fabbricato. La stima economica di tali costi è stata effettuata prendendo a riferimento il "Prezzario dei Lavori Pubblici per la Regione Campania", approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n.04 del 10 Gennaio 2024 e pubblicato sul B.U.R.C. n.7 del 16 Gennaio 2024, attualmente vigente. Per le opere non riportate nel Prezzario si sono effettuate le analisi prezzi di dettaglio, formulando così un nuovo prezzo. **Il costo necessario per la demolizione dell'unità abitativa è stimato in € 29.515,34 che si arrotondano in € 29.500,00.** Si allega certificato di destinazione urbanistica del terreno. (cfr.All.11: *Certificato di destinazione urbanistica*).

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 residenze dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato ecc.), 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.).

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dalla sig.ra Omissis figlia dell'esecutato; la quale ha dichiarato che i genitori risiedono stabilmente nell'immobile.

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:

- 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difficoltà 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);

Difficoltà 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).

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1) Domande giudiziali: NO



2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta il [REDACTED] per € 60.000,00 a favore della [REDACTED] contro Omissis, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno sito in Casapesenna (CE) individuato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 8, p.lla 893/b, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per € 17.000,00, a favore di [REDACTED] contro Omissis, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno sito in Casapesenna (CE) individuato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 8, p.lla 893/b, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto;

Ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per € 347.276,36, a favore [REDACTED] contro Omissis, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del cespite in oggetto;



Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta il [REDACTED]
[REDACTED] per € 15.269,70 a favore della [REDACTED], contro
Omissis, gravante la quota di 1/2 della piena proprietà del cespite in oggetto;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta il
[REDACTED] a favore della [REDACTED] contro
Omissis, gravante la piena proprietà, in comunione legale, del cespite in oggetto.

**Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta
il [REDACTED] a favore della [REDACTED]
contro Omissis, moglie dell'esecutato in comunione legale, gravante la quota
di 1/2 del cespite in oggetto. Tale pignoramento immobiliare risulta iscritto
al ruolo presso il Tribunale di Napoli Nord con n. R.G.E. 108/2023 G.E.
Dott.ssa Paola Caserta. (Cfr. Allegato n.10 – Ispezioni ipotecarie).**

3) Difformità urbanistico-edilizie. Immobile abusivo e non sanabile, non
risultano ordinanze di demolizione.

4) Difformità Catastali. Nella planimetria catastale non è rappresentata la tettoia
e mancano le tre finestre alte nel locale di sgombero al piano terra; per mero
errore non sono rappresentati un tramezzo divisorio e la porta del bagno al piano
primo.

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

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

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale, né
che vi sia provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo
stesso.



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 art. 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.

Non risulta che l'immobile sia gravato da livelli, censi, uso civico o simili.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio.

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 ed 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 acquisti 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.

Criterio di stima

Nel caso specifico, l'unità immobiliare è completamente abusiva e non sanabile e non risulta essere stato emesso ordine di demolizione del bene, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), quindi tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Lo scrivente per determinare il "valore d'uso" del bene ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di immobile



che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la seguente formula:

$$V_u = \frac{R(q^n - 1)}{r}$$

Dove:

V_u : valore d'uso del bene

R: reddito netto annuo

g: montante unitario

n: annualità

r: saggio di capitalizzazione

Quotazioni di mercato

Nella determinazione del valore di locazione al mq dell'immobile, oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha considerato diverse fonti di informazione. Lo scrivente ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari

██████████ (CE),) dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature di unità immobiliari aventi quadrature variabili dai 90 mq ai 250 mq con valori locativi che variano dai 3,96 €/mq ai 6,66 €/mq. (Cfr. All. 8- *Analisi di mercato*). I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori presenti su www.borsinoimmobiliare.it, per il Comune di Casapesenna – zona periferica, che di seguito si riporta in dettaglio.





I valori di locazione di mercato, riferiti ad abitazioni di tipo civile, risultano pari a 2,47 €/mq.

Valore del bene

Pertanto, confrontando i valori monetari sopra descritti, trattandosi di immobile autonomo su due livelli collegati da scala interna, considerato lo stato d'uso e manutenzione in cui versa l'immobile, nonché le dotazioni, si ritiene di scegliere un valore locativo al pari a: **3,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie commerciale è pari a:

$$3,00 \text{ €/mq} \times 224,09 \text{ mq} = 672,27 \text{ €/mensili.}$$

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda arrotondata di **€ 670,00** pari ad un canone lordo annuo di **€ 8.040,00**.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione straordinaria, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a **R= € 5.628,00**. La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.



Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 2%, si ottiene:

$$V_u = \frac{€ 5.628,00 € (1,02^{15} - 1)}{0,02} = € 97.327,35 \text{ che si arrotonda in } € 97.300,00.$$

Al fine di incrementare l'appetibilità del bene oggetto della procedura, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di altre condizioni come indicate nel presente quesito, si ritiene opportuno applicare una riduzione del prezzo base d'asta del 10%. Il bene è abusivo e non sanabile e non risulta emesso ordine di demolizione, pertanto si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al costo necessario per la demolizione del bene stimata dal sottoscritto, in via approssimativa, in **€ 29.500,00**

Alla luce delle considerazioni esposte, utilizzando la superficie commerciale quale unità di riferimento metrico, si tratta a questo punto di applicare al valore d'uso del bene le riduzioni indicate per determinarne il prezzo da porre a base d'asta.

Valore del bene	€ 97.300,00
RIDUZIONI	
Riduzione per andamento mercato immobiliare ecc . (10%)	€ 9.730,00
Costo per la demolizione	€ 29.500,00
TOTALE valore di stima del lotto con riduzioni	€ 58.070,00
TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (arrotondato)	€ 58.000,00

Quota di ½ in capo al debitore esecutato Omissis, in regime di comunione legale dei beni con Omissis (non esecutata): € 29.000,00.



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

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

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

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

Il pignoramento è stato correttamente eseguito sull'intera proprietà del bene. Trattandosi di immobile autonomo la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura vista la configurazione del bene oggetto di pignoramento; immobile autonomo su due piani con scala interna di collegamento.

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**.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di seguito riportati: certificato di stato civile e di residenza storico dell'esecutato sig. Omissis, atto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, dei coniugi sig.ri Omissis e Omissis.

Dagli stessi si evince che:



ING. GIACOMO CEPARANO

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.1603

Via dei passerì, 8 – 80029 Sant'Antimo (NA) +39-3488766805

pec: giacomo.ceparano@ingpec.eu email: giacomoceparano@libero.it

- il sig. Omissis risulta residente a Omissis dal 07/01/2020 alla via Omissis; pertanto non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento ad oggi;
- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Omissis, si evince, inoltre, che il sig. Omissis risulta coniugato con la sig.ra Omissis dal 28/11/1974 e che gli sposi hanno scelto il regime della **comunione legale dei beni**. (Cfr. Allegato n.4 – *Certificati anagrafici e certificato di matrimonio dell'esecutato*).

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto Ing. Giacomo Ceparano ritiene di aver adempiuto il mandato conferitogli con diligenza e meticolosità e, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, si dichiara fin d'ora a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Aversa, 13 Febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Giacomo Ceparano

