TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA n.5 di 5

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 294/2022

contro

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Paola Caserta

Custode Giudiziario
avv. Luigi Rampone

Esperto Stimatore
arch. Maurizio Viscardi

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

INDICE

1. PREMESSA **2**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **2**

3. RISPOSTA AI QUESITI **3**

QUESITO n. 1 *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento* ***3***

QUESITO n.2 *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto* ***6***

Caratteristiche ubicazionali *7*

Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive *8*

Vedute dell'immobile *13*

Calcolo della superficie commerciale *15*

QUESITO n.3 *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato* ***16***

Identificazione catastale e storia del bene pignorato *17*

Difformità catastali *18*

Storia catastale del terreno *19*

QUESITO n.4 *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto* ***19***

QUESITO n.5 *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato* ***20***

QUESITO n.6 *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico* ***22***

Analisi stato di difformità *24*

Regolarizzazione delle difformità *26*

QUESITO n.7 *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile* ***28***

Analisi dei valori di mercato *29*

Calcolo della superficie utile lorda *30*

Calcolo del probabile canone di locazione *30*

QUESITO n.8 *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene* ***31***

QUESITO n.9 *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale* ***33***

QUESITO n.10 *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo* ***33***

QUESITO n.11 *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso* ***33***

QUESITO n.12 *Procedere alla valutazione dei beni* ***34***

Criterio e procedimento di stima *34*

Analisi dei valori di mercato *36*

Stima del bene *38*

Prezzo base d'asta *39*

QUESITO n.13 *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota* ***39***

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* ***40***

ALLEGATI

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada (Caserta), via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 294/2022** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 26.09.2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 17.11.2023, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

A seguito di più rinvii richiesti dal creditore procedente per far fronte ai tentativi di componimento bonario con l'esecutata, in data 22.01.2024, con il Custode Giudiziario, avv. Luigi Rampone, dopo preventive comunicazioni, è stato effettuato l'accesso presso i beni oggetto del procedimento siti nel Comune di Trentola Ducenta, in via California n.24. In tale occasione, alla presenza dell'esecutata e degli affittuari, è stato possibile accedere all'interno dei beni pignorati, ad eccezione di una delle unità abitative, e ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici. Il giorno successivo, i rilievi sono stati completati avendo avuto accesso anche nell'abitazione non visionata. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cfr.* Allegato 1).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati, all'invio della copia digitale alle parti.

*****

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***
*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:*
*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*
*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2) Al riguardo:*
*- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o 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) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*

*- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*
*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*
*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

Come riportato nell'atto di pignoramento oggetto della procedura in danno di (*cfr.* atto di pignoramento) è la **piena** ed **intera proprietà** *dei seguenti beni immobili (…) siti in Trentola Ducenta, via California snc, e precisamente:*

- ***appartamento*** *riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 6, p.lla 5392, sub 4****, cat.A/2, piano 2, vani 6, rc € 604,25;*
- ***appartamento*** *riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 6, p.lla 5392, sub 3****, cat.A/2, piano 1, vani 6, rc € 604,25;*
- ***appartamento*** *riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 6, p.lla 5392, sub 2****, cat.A/2, piano T, vani 6, rc € 604,25;*
- ***garage*** *riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 6, p.lla 5392, sub 5****, cat.C/6, piano S1, mq 192, rc € 377,53;*
- ***appartamento*** *riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 6, p.lla 5392, sub 6****, cat.A/2, piano 3, vani 3, rc € 302,13;*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

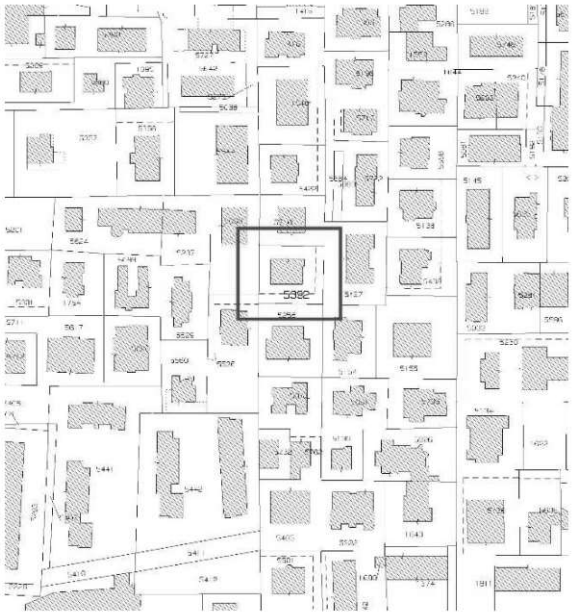
DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto degli immobili presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



imm.1.01: *sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23



imm1.02: *estratto mappa catastale*



imm1.03: *ortofoto (estratto da Google Earth®)*

Esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene le specifiche caratteristiche, la consistenza e la tipologia, si prevede la creazione di **CINQUE LOTTI DI VENDITA** come di seguito schematizzati:

LOTTO DI VENDITA n.1

Piena ed intera proprietà dell'**appartamento** al piano rialzato del fabbricato sito in Trentola Ducenta, via California n.24, composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, lavanderia, balcone e terrazzo. È distinto al N.C.E.U. al ***Foglio 6 Particella 5392 Sub 2****, cat.* A/2, *consistenza* 6 vani.

LOTTO DI VENDITA n.2

Piena ed intera proprietà dell'**appartamento** al piano primo del fabbricato sito in Trentola Ducenta, via California n.24, composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi. È distinto al N.C.E.U. al ***Foglio 6 Particella 5392 Sub 3****, cat.* A/2, *consistenza* 6 vani.

LOTTO DI VENDITA n.3

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

LOTTO DI VENDITA n.4

- **Piena ed intera proprietà** dell'**autorimessa** al piano seminterrato del fabbricato sito in Trentola Ducenta, via California n.24, composto da taverna con cucina, sala pranzo e bagno, deposito, locale autorimessa. È distinta al N.C.E.U. al ***Foglio 6 Particella 5392 Sub 5****, cat.* C/6, *consistenza* 192 mq.

LOTTO DI VENDITA n.5

- **Piena ed intera proprietà** dell'**appartamento** (mansarda) al piano terzo del fabbricato sito in Trentola Ducenta, via California n.24, composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, camera, bagno. È distinto al N.C.E.U. al ***Foglio 6 Particella 5392 Sub 6****, cat.* A/2, *consistenza* 3 vani.

*****

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

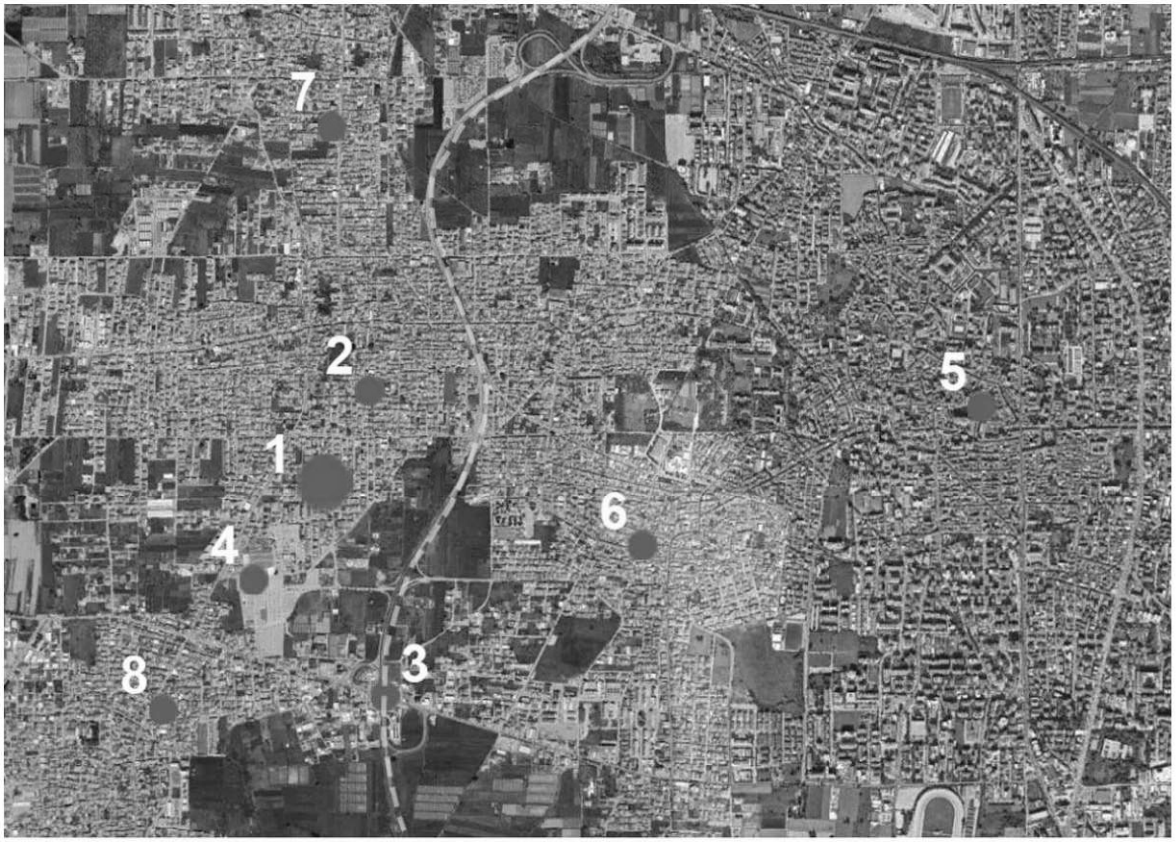
L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate 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.

Il **lotto di vendita n.5** comprende **la piena** ed **intera proprietà** di un **appartamento** mansardato facente parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato in **Trentola Ducenta, via California n.24.** L'unità è distinta al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 5392, sub 6,** categoria A/2, 3 vani.

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato nella zona centrale di recente espansione di Trentola Ducenta, a ridosso del centro storico distante 1 Km circa. Il contesto è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da fabbricati indipendenti o di poche unità abitative, tendenzialmente di non più di tre piani fuori terra. L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione, lungo le quali vi è possibilità di sosta delle auto. Nelle immediate vicinanze sorgono negozi e servizi di prima necessità e a circa 500 m il centro commerciale *Jumbo*. Data la posizione, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato, oltre come detto con il centro storico, anche con il territorio circostante: a meno di 1 Km, infatti, sorge lo svincolo della *SS335 dei Ponti della Valle* comunicante con tutti i Comuni dell'Aversano (Aversa, San Marcellino, Lusciano, Parete) e da cui si arriva alla *S.P. ex SS 162 NC (Asse Mediano) e alla S.S. 7bis Nola-Villa Literno.*



1. Beni pignorati - 2. Centro storico di Trentola Ducenta - 3. Svincolo *SP335 dei Ponti della Valle*
4. Centro commerciale *Jumbo* - 5. Aversa - 6. Lusciano - 7. San Marcellino - 8. Parete

- - - - - - - - - *S.P. 335 dei Ponti della Valle*

imm2.01: *inquadramento territoriale*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato residenziale risalente alla prima metà degli anni Duemila, ubicato nell'area di recente espansione di Trentola Ducenta. Il fabbricato è composto da un unico volume con cortile esterno, articolato su tre livelli fuori terra oltre al sottotetto e al seminterrato e realizzato con struttura in cemento armato, tompagnature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura con tetto a falde. Le facciate esterne, apparse in buone condizioni di manutenzione, sono intonacate e tinteggiate di colore giallo. Il fabbricato è posto all'angolo di via California e via Messico, da entrambe le quali ha accesso. Il cortile esterno comune, articolato su tre lati, è interamente pavimentato con cubetti di porfido, destinato sul lato posteriore a parcheggio delle auto. L'accesso principale è posto su via California, su cui prospettano sia il cancello carrabile, conducente alla rampa per il piano seminterrato, sia quello pedonale posto in corrispondenza del corpo scala. Quest'ultimo, a doppia rampa e privo di ascensore, collega tutti i piani dell'edificio.



imm.2.02: *viste aeree del fabbricato (estratto da Street View®)*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23




imm.2.03: *viste del fabbricato dalla strada*




imm.2.04: *viste del fabbricato dalla strada*




imm.2.05: *ingresso principale su via California*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23




imm.2.06: *ingresso principale in cortile*




imm.2.07: *corpo scala*



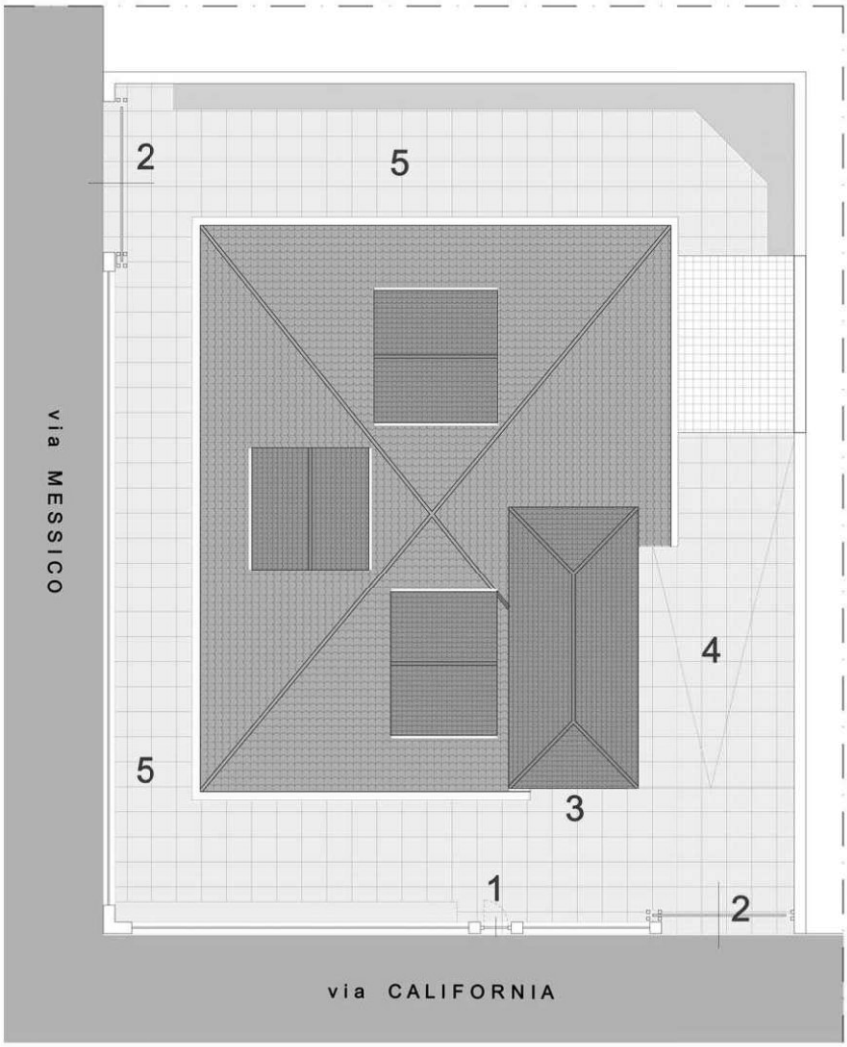


imm.2.08: *cortile esterno*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23



imm.2.09: *ingresso carrabile su via Messico*

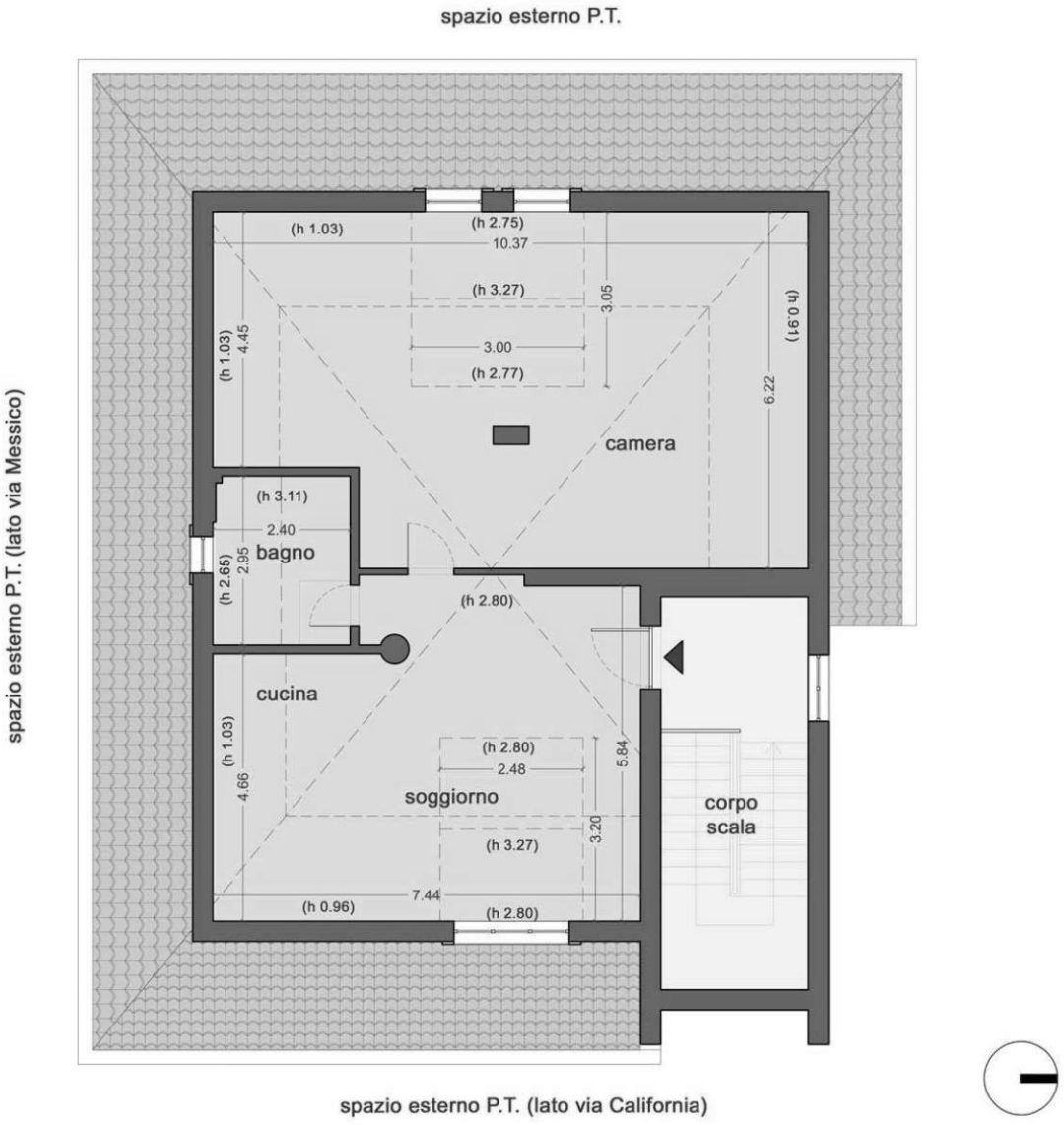


1. INGRESSO PEDONALE
2. INGRESSO CARRABILE
3. INGRESSO CORPO SCALA
4. RAMPA CARRABILE
5. CORTILE

gr2.01: *planimetria generale*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

L'**appartamento**, posto al piano terzo (sottotetto), si compone di **soggiorno/ingresso** con **cucina** a vista, **bagno** e un'ampia **camera**. Lo spazio interno è caratterizzato dai soffitti spioventi con tre abbaini. La superficie interna netta (con superficie minima di 1,50) è di circa **71 mq**; l'altezza interna netta rilevata è di circa **2.80 m** al colmo principale e di **1,03/0,91 m** alla gronda *(cfr.* Allegato 13 – grafico 4). In corrispondenza degli abbaini, invece, l'altezza al colmo è di circa 3,27 m, mentre alla gronda è di 2,80 m. L'unità confina a nord con corpo scala, a sud con distacco su via Messico, a est con distacco su via California, a ovest su cortile interno comune.



gr2.02: *pianta stato di fatto PIANO TERZO (SOTTOTETTO)*

Internamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che buone, con finiture di buona fattura. La pavimentazione, uguale per tutta l'abitazione, è

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

realizzata con mattonelle quadrate in gres 45x45 di colore rosato con sfumature bianche, disposte a 45° rispetto alle pareti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro, in contrasto con il soffitto bianco. Il bagno, dotato di lavandino, sanitari e doccia, è caratterizzato dal pavimento realizzato con mattonelle in gres quadrate 20x20 di colore salmonato. Le pareti sono rivestite con le stesse mattonelle, di colore salmonato nella parte inferiore e di colore bianco in quella superiore, con listello decorativo di separazione. Le porte interne, di buona fattura, sono in legno, del tipo a battente ad anta cieca. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di battenti esterni alla romana come sistema di oscuramento. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e del gas, del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm.2.10: *ingresso*



imm.2.11: *viste della zona giorno (lato soggiorno)*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23




imm.2.12: *viste della zona giorno (lato soggiorno)*




imm.2.13: *viste zona giorno (lato cucina)*





imm.2.14: *bagno*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23




imm.2.15: *camera*




imm.2.16: *camera*

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare *(Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)*, basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

a) *vani principali e accessori diretti*: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

A - appartamento (sub 6)					
ambiente	*S netta*		*Coeff*	S_{comm}	
living (soggiorno+cucina)	28,03	mq	1	28,03	mq
bagno	7,03	mq	1	7,03	mq
camera	36,35	mq	1	36,35	mq
Superficie netta totale	**71,41**	**mq**			
muratura interna	2,63	mq	1	2,63	mq
muratura esterna	14,82	mq	1	14,82	mq
			totale	**88,86**	**mq**
			totale (arrotondamento)	**89,00**	**mq**

*****

***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.

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

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.*

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (*cfr.* Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta con i seguenti dati:

- ***foglio 6, p.lla 5392, subalterno 6, cat. A/2, consistenza 3 vani***
  indirizzo VIA CALIFORNIA n. SN Piano 3

proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata il bene pignorato è riportato con l'attuale identificativo catastale.
Dopo il pignoramento non è intervenuta alcuna modifica dei dati essenziali.

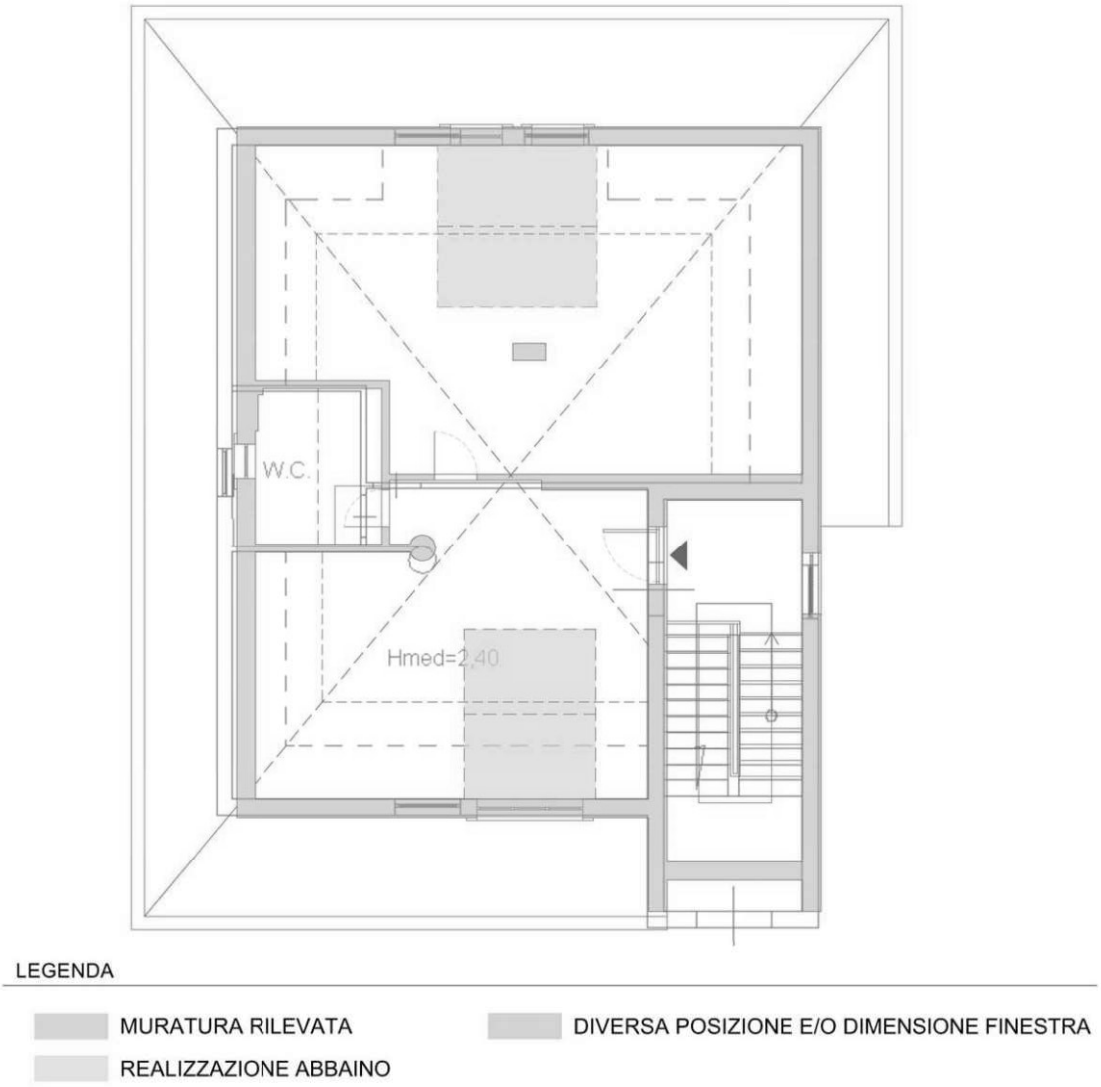
L'immobile risulta così distinto dalla costituzione del 28.05.2008 quale unità edificata in sopraelevazione (*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 28/05/2008 Pratica n. CE0255105 in atti dal 28/05/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2166.1/2008)*) (*Cfr.* Allegato 02a).

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante, al di là di quelle dovute alla restituzione grafica, si rilevano le seguenti differenze *(cfr.* Allegato 13 – grafico 11):

- diversa posizione e/o dimensione delle finestre;
- presenza degli abbaini.



gr.3.01: *sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto*

Per quanto rilevato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 800 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'area su cui sorge il bene pignorato è distinta al N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta al ***foglio* 6 *particella* 5392** *superficie* **744 mq**, qualità **ENTE URBANO**. L'attuale identificativo è stato assunto in data 20.05.2004, contestualmente al passaggio al catasto urbano (*Tipo Mappale del 20/05/2004 Pratica n. CE0119071 in atti dal 20/05/2004 (n. 119071.1/2004)*), in sostituzione della p.lla **1558** (*744 mq*), a sua volta derivata dal frazionamento del 26.03.1985 (*FRAZIONAMENTO in atti dal 13/09/1990 (n. 986)*) e così identificata con consistenza maggiore (*2.050 mq*) dall'impianto meccanografico del 26.03.1985.

*****

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 DI VENDITA n.5

Piena ed **intera proprietà** di un'**ABITAZIONE** mansardata al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di **Trentola Ducenta, via California n.24.** È composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, bagno, camera. È distinta al N.C.E.U. al ***Foglio 6 Particella 5392 Sub 6***, *cat.* A/2, *consistenza* 3 vani. Confina a nord con corpo scala, a sud con distacco su via Messico, a est con distacco su via California, a ovest su cortile interno comune.

Lo stato di fatto presenta alcune differenze dalla planimetria catastale, consistenti nella diversa posizione e/o dimensione di alcune finestre e nella realizzazione degli abbaini.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002.** Il bene, ma più in generale l'intero fabbricato, è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio, potendone constatare modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna. Rispetto al titolo, l'unità pignorata è stata trasformata da soffitta ad abitazione con la realizzazione degli abbaini e relativo adeguamento impiantistico. A parere dello scrivente, tali difformità non sono regolarizzabili.

Manca il certificato di agibilità. **Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.**

PREZZO BASE: 50.000,00 €

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

*****

***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 denunzia 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.*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (*cfr.* Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (*cfr.* Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo dal titolo più remoto, si rilevano i seguenti passaggi:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar del **23.09.1992** trascritto il **15.10.1992** ai nn. 26629/22569

1/1 di proprietà

da:

- 1/1 di proprietà

acquisto della **piena ed intera proprietà** dell'*appezzamento di terreno dell'effettiva estensione di metri quadrati seicentocinquantatre (mq. 653) sito in Trentola Ducenta CE), alla località "Pioppitello" (…) riportato nel catasto dei terreni del Comune Censuario di Trentola Ducenta – sezione di Trentola – alla partita 2855 intestata ai venditori, al* ***foglio 6, particella 1558****, are 7.44, comprensive della striscia di mq 91 costituente la metà del suddetto stradone* (*cfr.* Allegato 05a).

L'atto riguarda il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato. **Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

2. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per di Frignano del **03.06.2004** r trascritto il **09.06.2004** ai nn. 22181/16149

a favore di:

- 1/2 di proprietà

da:

- 1/2 di proprietà

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

acquisto della **quota di 1/2 di piena proprietà** *della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in comune di Trentola Ducenta, Via California n.c. e precisamente: - unità immobiliare in corso di ultimazione, composta al piano seminterrato da locale deposito, al piano terra da un appartamento di quattro vani ed accessori, al piano primo da un appartamento di quattro vani ed accessori, al piano secondo da un appartamento di quattro vani ed accessori. (…) Censito nel C/.F. di Trentola Ducenta con i seguenti dati catastali: Fg. 6, Part.lla 5392, sub. 5, (p.S1); Fg. 6, Part.lla 5392, sub. 2, (p.T); Fg. 6, Part.lla 5392, sub. 3, (p.1°); Fg. 6, Part.lla 5392, sub. 4, (p.2°)* (*cfr.* Allegato 05b).

Con il suddetto titolo, proprietaria per 1/2, ha acquistato dal coniuge la restante metà del fabbricato nel frattempo costruito e accatastato, divenendone quindi unica proprietaria. Nel titolo, però, non è riportato il bene pignorato, con il suo identificativo catastale, poiché, essendo il fabbricato in corso di ultimazione, all'epoca non era stato ancora accatasto.

*****

***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*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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.

Dalle indagini compiute presso l'U.T.C. di Trentola Ducenta, come da attestazione resa dal Responsabile dell'Area Urbanistica in data 08.02.2024 prot.2041 (*cfr.* Allegato 6a), risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002** rilasciato al sig. Barbato Giuseppe, dante causa dell'esecutata, per la *realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via California* (*cfr.* Allegato 6b).

In base alla suddetta attestazione dell'U.T.C. (*cfr.* Allegato 06a), inoltre, si evidenzia che:

- **non risultano presentate altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.LA., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande;
- **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità;**
- ad oggi **non risultano emessi provvedimenti sanzionatori** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc…) nei confronti del fabbricato e/o del bene;
- i beni **non appartengono al patrimonio indisponibile e/o inalienabile;**

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

- il fabbricato ricade in ***zona B1 – RESIDENZIALE DI PIU' RECENTE EDIFICAZIONE*** dell'attuale Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (*approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 29.04.2015, pubblicato sul B.U.R. Campania n.33 del 25.05.2015*), disciplinata dall'art.21 delle N.T.A;
- il fabbricato ricadeva in ***zona C – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE*** del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca di costruzione del fabbricato, disciplinata dall'art.38 delle N.T.A.;
- l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da censi, livelli usi civici, né da vincoli e non è demaniale;
- i beni non sono riconosciuti quali beni di interesse artistico o storico.

A quest'ultimo riguardo vi è attestazione del 13.02.2024 prot. n.2962 della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento*, secondo la quale il bene **non è sottoposto** alle disposizioni di tutela previste dal D. Lgs. 42/2004 del 22.01.2004, parte II, e **non risultano emanati** provvedimenti specifici di tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 *parte III - Beni Paesaggistici* (*cfr.* Allegato 06c).

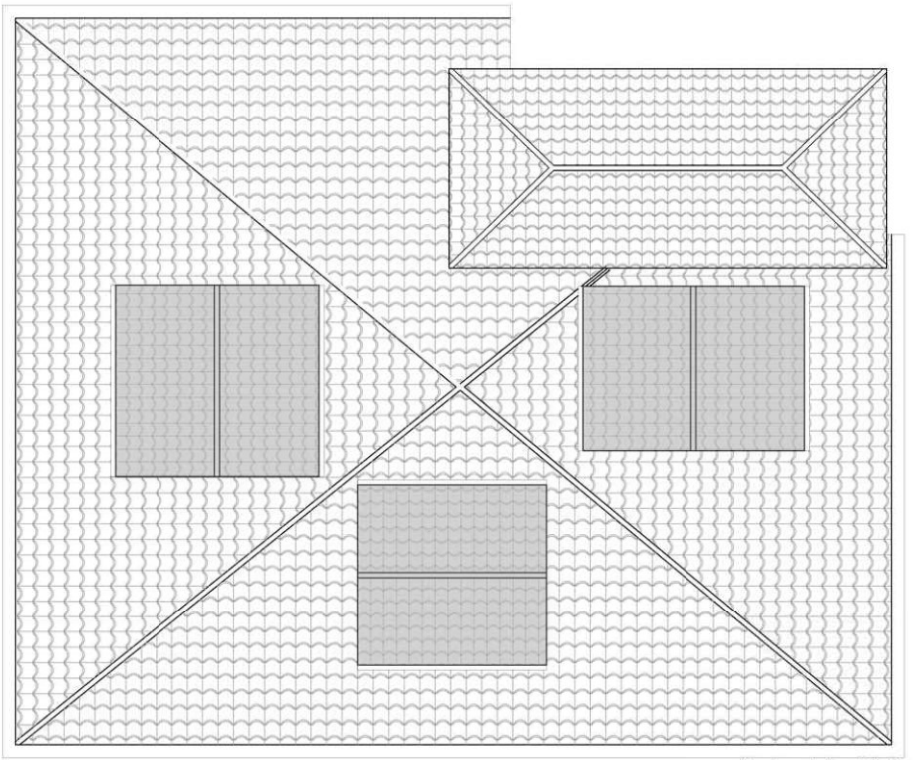
Per l'unità **non è stato reperito** l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

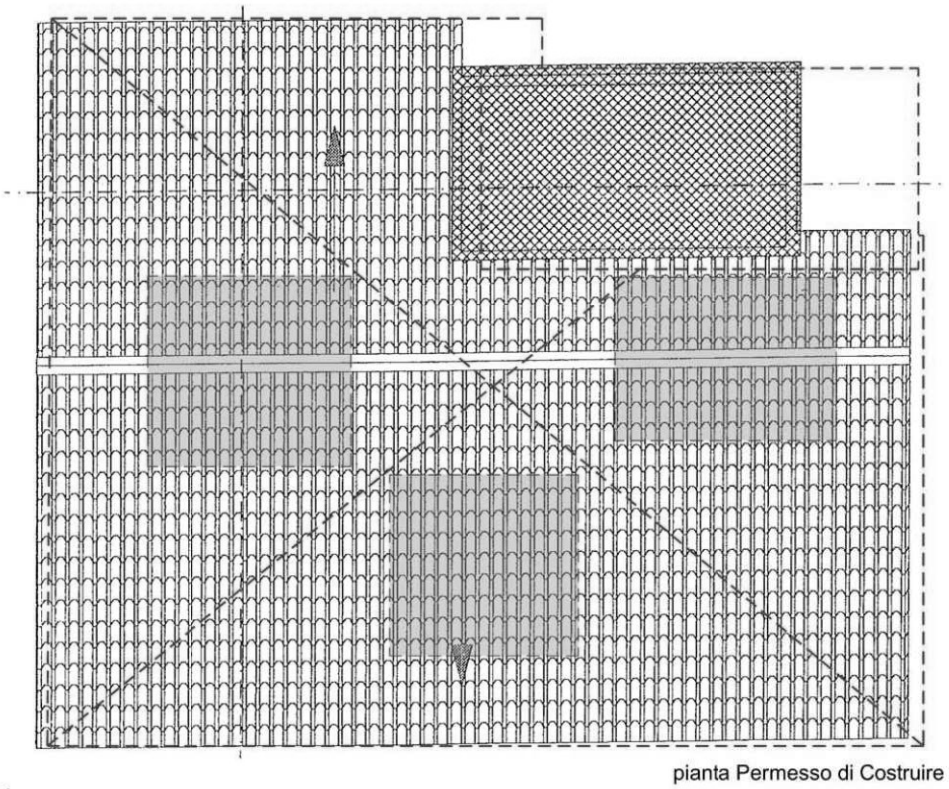
Confrontando lo stato di fatto con il progetto approvato, risulta che il bene, ma più in generale l'intero fabbricato, è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio. Dalla sovrapposizione dei grafici, infatti, sono evidenti le maggiori dimensioni del fabbricato realizzato rispetto a quelle previste. Seppur analogo per tipologia e caratteristiche compositive/strutturali (edificio residenziale in c.a. composto da tre piani fuori terra, oltre al seminterrato e al sottotetto), il fabbricato presenta rispetto al progetto un maggior impianto planimetrico (maggiore superficie di solaio) e una maggiore volumetria. Conseguentemente, risultano difformi sagoma e prospetti, con modifica dell'andamento delle pareti perimetrali, dei balconi, nonché della copertura. In particolare, in luogo di quello a due falde, è stato realizzato un tetto a quattro falde con tre abbaini, conseguente anche alla modifica in abitazione del sottotetto. Nel progetto autorizzato, infatti, il sottotetto era previsto semplicemente quale soffitta: con la realizzazione degli abbaini ne è stata migliorata la fruibilità dello spazio interno ai fini abitativi, contestualmente all'adeguamento impiantistico, con

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

la conseguente creazione, anche dal punto di vista catastale, dell'attuale bene pignorato (Allegato 13 – grafici 16-17):



pianta stato di fatto



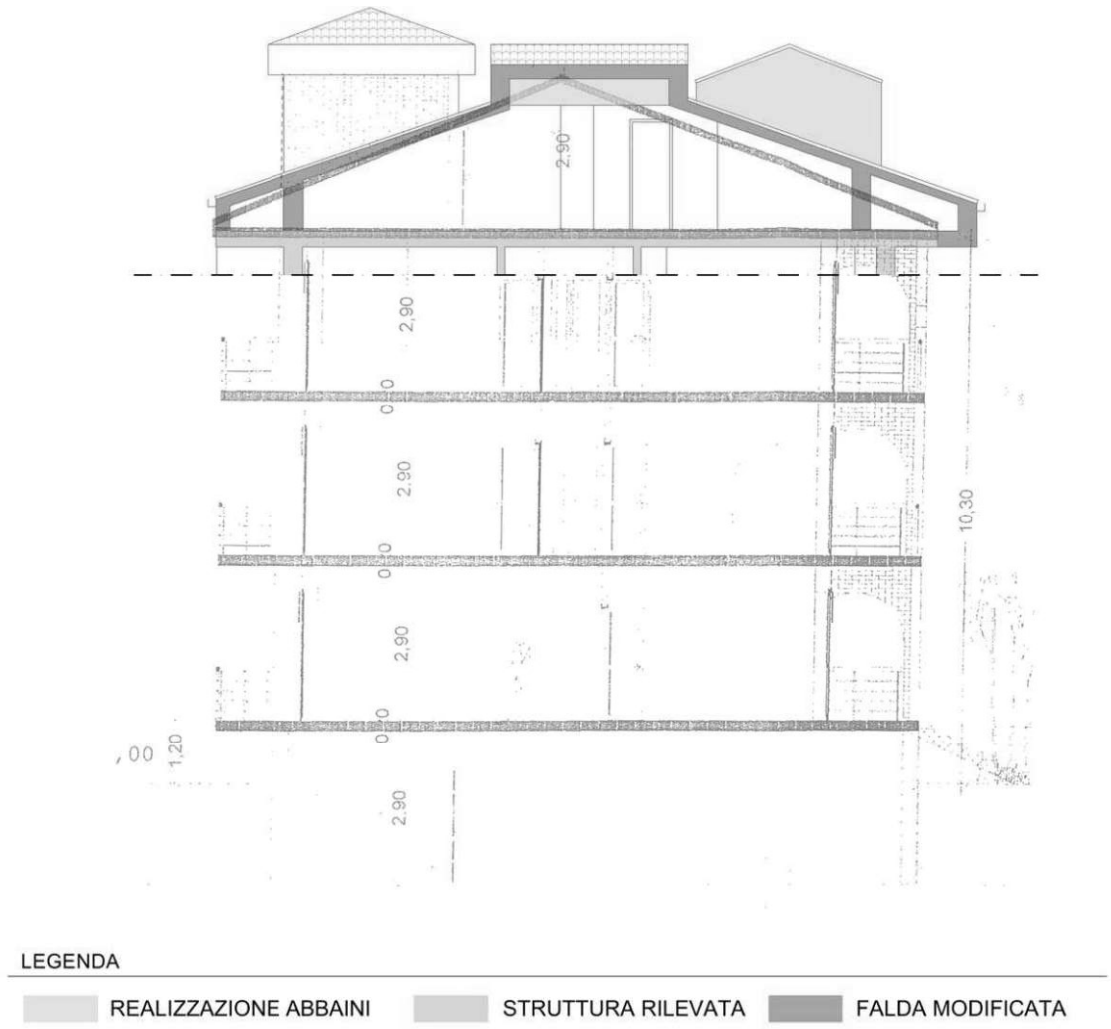
pianta Permesso di Costruire

LEGENDA

REALIZZAZIONE ABBAINI COPERTURA REALIZZATA

gr.6.01: *confronto progetto C.E. con stato di fatto*

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23



gr.6.02: *confronto progetto C.E. con stato di fatto - SEZIONE*

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto illustrato, considerata la natura e l'entità delle difformità rilevate, a parere dello scrivente non vi è possibilità di regolarizzazione con la *sanatoria c.d. ordinaria* in virtù dell'art.36 del D.P.R. 380/2001. In base agli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G all'epoca di costruzione e P.U.C. al momento della presente perizia) non risulta verificata la doppia conformità alla normativa urbanistica vigente attualmente e all'epoca di costruzione. In particolare, l'attuale P.U.C. per la specifica zona (art.21 delle N.T.A.) esclude la nuova edificazione o gli ampliamenti, ammettendo unicamente interventi di *manutenzione ordinaria* e *straordinaria*, nonché *demolizione con ricostruzione nell'ambito dei volumi esistenti, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso ad attività diversa dalla residenza nell'ambito dei volumi preesistenti*. Inoltre, in base al progetto autorizzato, come

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

riportato sui grafici allegati al titolo edilizio, non vi è volumetria residua che possa compensare l'incremento realizzato.

Non essendo possibile la regolarizzazione, il fabbricato è di fatto assoggettabile a provvedimenti di demolizione/ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*) o all'art.34 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*), a seconda che le difformità si configurino o meno quali variazioni essenziali, così come definiti all'art.32. In maniera più specifica, nel caso in cui si riconosca alle difformità rilevate il carattere dell'*essenzialità*, trova applicazione l'art.31 in virtù del quale, secondo il comma 2, *il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.* Diversamente, qualora le modifiche configurino una situazione di *parziale difformità* dal titolo edilizio, trova applicazione l'art.34, in virtù del quale *gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso* (comma 1). Inoltre, come previsto al comma 2, *quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

A mero parere dello scrivente, le difformità rilevate sembrerebbero configurarsi quale *variazione essenziale* dal momento che, secondo i criteri dell'art.32 (cfr. punti *b* e *c*), è stata aumentata la superficie dei solai e il sottotetto è stato reso abitabile aumentando così il carico urbanistico. Dovendo valutare tali modifiche in rapporto al progetto approvato, però, eppur vero che le stesse non hanno determinato un aumento delle unità presenti e del numero di piani, coinvolgendo in parte anche i volumi accessori e tecnici (corpo scala).

Ad ogni modo, considerando che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*decreto ingiuntivo n. 193/2019 RG 6749/2018 del Tribunale di S. Maria C.V. depositato il 23.01.2019)* sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il fabbricato pignorato non si trova 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).

*****

***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.).

Al momento dell'accesso il bene pignorato **risultava occupato** da **soggetto terzo alla procedura,** dove risiede, così come risultante dal certificato di residenza storico reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trentola Ducenta (*cfr.* Allegato 07). L'occupazione avviene in virtù di **contratto di locazione** ad uso abitativo agevolato del 20.10.2020, con scelta della cedolare secca, **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Aversa il **04.11.2020 al n.9520-serie 3T** (*cfr.* Allegato 08c). La durata del contratto è di quattro anni, a partire **dal 01.11.2020 al 31.10.2024,** con proroga automatica di ulteriori quattro anni in mancanza di accordi. Il canone annuo di locazione stabilito è di 3.180 €, da corrispondere in rate mensili anticipate di **265 €/mensili**.

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

Il contratto di locazione **è stato registrato in data antecedente al pignoramento**, per cui è opponibile alla procedura. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità del canone stabilito ovvero, più precisamente, si verifica la condizione che non sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Tale verifica viene effettuata sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione alle caratteristiche del bene.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione del probabile canone di locazione, applicabile ad un immobile analogo a quello pignorato, si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cfr.* Allegato 09a). I valori indicati dall'**O.M.I.** per le *abitazioni civili* spaziano in un intervallo compreso tra 2,2 e 3,3 €/mq x mese (**Vm = 2,75 €/m x mese**), per lo stato conservativo *normale*, e tra 2,6 e 3,9 €/mq x mese (**Vm = 3,25 €/m x mese**), per lo stato conservativo *normale.*

Onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala *Borsino Immobiliare.it*, portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 2,09÷3,09 €/mq x mese, con un valore medio di **2,59 €/mq x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 2,48÷3,72 €/mq x mese, con un valore medio di **3,10 €/mq x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (*cfr.* Allegato 09b).

Inoltre sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle locazioni. In base alle richieste analizzate, i canoni di locazione per unità di metratura superiore a 100 mq, senza dotazione di garage o posto auto, partono da 400 €/mese, in funzione soprattutto dell'ubicazione, della dotazione di accessori e dello stato di manutenzione. Per unità mansardate, invece, le richieste variano tra 300÷400 €/mese in funzione delle caratteristiche interne.

Incrociando i dati raccolti, si ritiene congruo applicare il valore medio unitario dell'O.M.I. di **2,75 €/mq x mese**, in stato conservativo normale, da adeguare, alla luce delle caratteristiche dell'immobile in rapporto al mercato delle locazioni, con i

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

seguenti coefficienti:

K_1 = 0,95 (*ubicazione*): con riferimento alla zona delimitata dall'OMI, l'unità è ubicata in posizione più interna e defilata rispetto alle strade principali, risultando comunque facilmente raggiungibile
K_2 = 1,15 (*stato manutentivo*): il bene si presenta in condizioni buone/ottime, come del resto l'intero fabbricato di cui fa parte.
K_3 = 0,95 (*caratteristiche compositive*): il bene consiste in un'unità mansardata, con spazi limitati in rapporto all'altezza. È priva di spazi esterni.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0{,}95 * 1{,}15 * 0{,}95 = 1{,}037 = \mathbf{1{,}04}$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la tabella di calcolo delle superfici riportata al quesito 2, la superficie utile lorda del **locale commerciale** è pari a 74,04, arrotondabile a **74 mq**.

CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Per quanto sopra esposto si ottiene:

Cloc = *Sul * Vuloc * K = 74 mq * 2,75 €/mq * 1,04 = 211,64 € =* **210 €/mensili**

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **210 €/mensili (quattrocentosettanta)**.

Il canone previsto dal contratto di locazione è anche superiore di quello stimato, per cui **può ritenersi in linea con i valori di mercato vigenti**.

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

*****

***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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.*
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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il G.E.** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (*cfr.* Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (*cfr.* Allegato 10):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A1. NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

B1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 04.08.2022 rep. n.193/2019,

unità immobiliari in Trentola Ducenta, via California, distinte al N.C.E.U. al **foglio 6 particella 5392 subb. 2, 3, 4, 5** e **6** (*cfr.* Allegato 10a) – *PRESENTE PROCEDIMENTO* -

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 800 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, il bene, come più in generale l'intero fabbricato, è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio, potendone constatare modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna. A parere dello scrivente, tali difformità non sono regolarizzabili. Pertanto, il fabbricato diventa assoggettabile ai conseguenti provvedimenti di demolizione/ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001 all'art.31, qualora le difformità si configurano quali variazioni essenziali, o all'art.34, nel caso invece di parziale difformità dal titolo. Al momento non vi sono provvedimenti sanzionatori nei confronti dell'immobile, né di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato e la natura delle difformità rilevate, la possibilità di regolarizzazione, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un eventuale esito negativo della domanda, possono essere definiti in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

*****

***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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni reperite dalla banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (*http://dati.agenziademanio.it*), nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale di Trentola Ducenta (*cfr.* Allegato 06a), risulta che il bene oggetto di esecuzione **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 presupposi 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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, nonché dalle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Trentola Ducenta (*cfr.* Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 02.08.1938 (*cfr.* Allegato 11) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

*****

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

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

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

Come da dichiarazione fatta dall'esecutata e raccolta in fase di accesso, l'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione (*cfr.* Allegato 01).

*****

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

***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*

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*[1].

[1] da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa,* III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approace), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*[2]. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*[3]. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti

[2] da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

[3] da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (*cfr.* Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

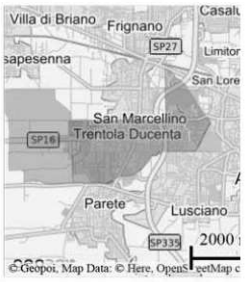
I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cfr.* Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2023, riportati nella seguente tabella:

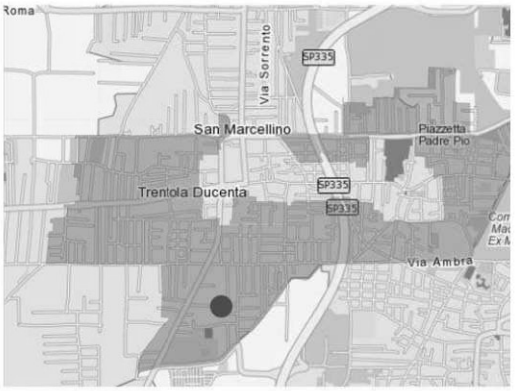
Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: CASERTA
Comune: TRENTOLA DUCENTA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DI ESPANSIONE
Codice zona: B5
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,2	3,2	L







Per la specifica zona, i valori dell'O.M.I. per le *abitazioni civili* variano in un intervallo compreso tra 800 €/mq e 1.200 €/mq (valore medio di **1.000 €/mq**) con riferimento

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

allo stato conservativo *normale,* e tra 1.100 €/mq e 1.400 €/mq (valore medio di **1.250 €/mq**) con riferimento allo stato conservativo *ottimo.*

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (*cfr.* Allegato 09b):

- *Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info),* basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.530 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti*.
- *Immobiliare.it (www.immobiliare.it),* basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.455 €/mq**, con valori a partire da 250 €/mq a 1.796 €/mq.
- *Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it),* portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 827 €/mq e 1.226 €/mq (valore medio di **1.026 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 1.001 €/mq e 1.485 €/mq (valore medio di **1.243 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona*.

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate nella specifica area di ubicazione del bene pignorato, posta tra l'area commerciale del Centro Commerciale *Jumbo*, la *SS 335* e il centro storico. Dall'analisi del contesto se ne può constatare il carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da fabbricati indipendenti o di poche unità abitative, tendenzialmente di non più di tre piani fuori terra, analogo a quello pignorato. L'area, come già descritta in precedenza, è comunque dotata di servizi pubblici e gode della vicinanza con la strada statale. In base agli annunci di vendita reperiti, per soluzioni analoghe all'unità pignorata, consistenti in un appartamento in piccolo fabbricato, della metratura di circa 110÷130 mq, in buone o ottime condizioni, dotato di garage e/o posto auto, i prezzi richiesti si aggirano tra 170.000 € e 190.000 €, variando soprattutto in funzione della disponibilità di spazi accessori (cortile, posto auto, garage, etc.), dell'ubicazione e dello stato manutentivo. Per unità della stessa metratura ma mansardate i prezzi richiesti si aggirano, invece, sui 150.000 € a seconda delle condizioni di fruibilità (altezze interne, superfici calpestabili, spazi

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

esterni, etc…). Occorre comunque tener conto che i prezzi richiesti sono tendenzialmente aumentati rispetto al reale valore di mercato, nell'ottica del perseguimento del maggior profitto possibile e per compensare il margine di trattativa che si instaura nella compravendita.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **1.000 €/mq** con riferimento ad abitazioni *civili* in stato manutentivo *normale*.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.
Per quanto detto, in considerazione dello stato manutentivo e delle finiture del bene, si può considerare il valore unitario medio di **1.000 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

K_1 = 0,95 (*ubicazione*): con riferimento alla zona delimitata dall'OMI, l'unità è ubicata in posizione più interna e defilata rispetto alle strade principali, risultando comunque facilmente raggiungibile
K_2 = 1,15 (*stato manutentivo*): il bene si presenta in buone condizioni, come del resto l'intero fabbricato di cui fa parte.
K_3 = 0,95 (*caratteristiche compositive*): il bene consiste in un'unità mansardata, con spazi limitati in rapporto all'altezza. È priva di spazi esterni.
K_4 = 0,90 (*dotazione accessori*): il bene non è dotato di box auto, posto auto, cantina esclusivi
K_5 = 0,95 (*livello di piano*): il bene è posto al piano terzo di un edificio privo di ascensore

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,15 * 0,95 * 0,90 * 0,95 = 0,887 = \mathbf{0,89}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a 1.000 €/mq x 0,89= **890 €/mq**.

Avendo determinato una superficie commerciale di 89 mq, applicando il valore unitario indicato si ottiene:

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

$$\mathbf{V_m} = (V_u \times S_{comm}) = (890\ €/mq \times 89\ mq) = 79.210{,}00\ € = \mathbf{80.000{,}00\ €}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 80.000,00 (ottantamila).**

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto della situazione di difformità urbanistica rilevata. Considerata l'entità significativa delle problematiche esistenti, quindi, si ritiene congruo applicare una riduzione del 30% ($K_{diff} = 0{,}70$). Pertanto, si ha:

$$\mathbf{V_m} = Vm * Kr = 80.000{,}00\ € * 0{,}70 = \mathbf{56.000{,}00\ €}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato secondo lo stato attuale è di **€ 56.000,00 (cinquantaseimila).**

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$\mathbf{V_{asta}} = V_m \times * 0{,}90 = 56.000{,}00\ € * 0{,}90 = 50.400{,}00\ € = \mathbf{50.000{,}00\ €}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **50.000,00 € (cinquantamila).**

*****

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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 presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

*****

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

***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.
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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.
*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Dal certificato storico di residenza (*cfr.* Allegato 07) risulta che l'esecutata **è residente in Trentola Ducenta, in via California n.24,** presso il bene pignorato, **dal 05.09.2006,** quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di San Cipriano d'Aversa, risulta che l'esecutata **è coniugata dal n regime di comunione dei beni;** con atto del 03.06.2004 per notar Elda Romano **è stato poi scelto il regime di separazione dei beni** (*cfr.* Allegato 12).

*****

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.41 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura e planimetria catastale dei beni pignorati;**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza**:
  a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Francesco Musto di Aversa del 23.09.1992 rep. n.65526, trascritto il 15.10.1992 ai nn. 26629/22569 + n.t.
  b) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Elda Romano di Frignano del 03.06.2004 rep. n.46672/1837, trascritto il 09.06.2004 ai nn. 22181/16149 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  a) Attestazione del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Trentola Ducenta del 08.02.2024 prot.2041
  b) Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002, estratto documentazione e grafici
  c) Attestazione del 13.02.2024 prot. n.2962 della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento*
- **all.07 – Certificati anagrafici dell'esecutata e degli occupanti**
- **all.08 - Contratto di locazione:**
  a) contratto di locazione del 28.02.2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Aversa il 19.03.2019 al n.2886-serie 3T (unità sub 3)
  b) contratto di locazione del 09.05.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Aversa il 18.05.2022 al n.4672-serie 3T (unità sub 4)
  c) contratto di locazione del 20.10.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Aversa il 04.11.2020 al n.9520-serie 3T (unità sub 6)
- **all.09 – Valori di mercato:**
  a) Valori dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate*;
  b) fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorsinoImmobiliare.it*
- **all.10 - Note delle formalità;**
  a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04.08.2022 rep. n.193/2019, trascritto il 21.09.2022 ai nn.35015/27758
- **all.11 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutata;**
- **all.13 - Elaborati grafici;**
- **all.14 - Documentazione fotografica;**

28.03.2024

L'esperto stimatore

Arch. Maurizio Viscardi

Firmato Da: VISCARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3c64b0fb2999a2db0f29be3055f23