

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**ITALFONDIARIO S.p.A. c/ XXX**



**IMMOBILE IN SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)**

**LOTTO UNICO: PORZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE  
P.T.-1**

**R.G.E.: 718/17**

**G.E.: dott.ssa F. FIORE**

**DATA PROSSIMA UDIENZA: 15.02.2022**

**l'Esperto**

## INDICE:

### PREMESSA

|  |           |
|--|-----------|
| <u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE .....</u>   | <u>4</u>  |
| <u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u>   | <u>5</u>  |
| <u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....</u>   | <u>6</u>  |
| <u>4. RISPOSTE AI QUESITI .....</u>  | <u>7</u>  |
| <u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>  | <u>9</u>  |
| <u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>  | <u>11</u> |
| <u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>  | <u>28</u> |
| <u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>   | <u>33</u> |
| <u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>  | <u>35</u> |
| <u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>   | <u>40</u> |
| <u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>  | <u>45</u> |
| <u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>   | <u>46</u> |
| <u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u>   | <u>48</u> |
| <u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>   | <u>49</u> |
| <u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>  | <u>50</u> |
| <u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</u>   | <u>51</u> |
| <u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u>   | <u>60</u> |
| <u>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.....</u> | <u>61</u> |

### CONCLUSIONI

## **ALLEGATI:**

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica - Certificato dell'U.T.C.
- 7) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 8) Riferimenti estimali-dati OMI
- 9) Certificati di residenza storico, stato civile-matrimonio
- 10) Specifiche spese e onorario

## PREMESSA

Il sottoscritto, XXX, con studio in XXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della XXX, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, veniva nominato esperto, con Decreto del 06.03.2020, per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. FIORE.

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nella Zona centrale del Comune di San Cipriano d'Aversa alla via Michelangelo Diana n. 25.

San Cipriano d'Aversa è un Comune campano, in provincia di Caserta, con più di tredicimila abitanti.

Il Comune fa parte della Regione Agraria n. 8 - Piano Campano settentrionale e confina con [Casal di Principe](#), [Casapesenna](#), [Giugliano in Campania \(NA\)](#), [Villa di Briano](#), [Villa Literno](#).

Ciò detto, il compendio pignorato è costituito da porzioni immobiliari facente parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra sito alla via M. Diana,25.

La zona è interessata da insediamenti abitativi di vecchia costruzione che sono stati in parte ristrutturati.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla detta via ben collegata alla via Roma (strada principale) percorrendo la quale si giunge alla S.S.7 Bis che serve i comuni dell'hinterland di Caserta.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il Custode Giudiziario, convocava con raccomandata A.R. il debitore esecutato per il giorno 29.06.2020 presso i cespiti pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

Sui luoghi si rinveniva il debitore esecutato che consentiva l'accesso.

L'esperto stimatore rilevato, sulla base dell'attività compiuta e della documentazione esaminata, che l'immobile costituisce per il debitore esecutato abitazione principale ai sensi dell'art. 54 ter del decreto legge 17 marzo 2020 convertito in legge 24 aprile 2020 n. 27, l'accesso veniva effettuato al solo fine di verificare che fosse occupato dal debitore esecutato.

Dopo tale verifica l'esperto relazionava al G.E. per gli opportuni provvedimenti consequenziali.

Il Giudice sospendeva le attività degli ausiliari ai sensi dell'art. 54 ter fino al 31.12.2020 e poi fino al 30.06.2021.

Pertanto in data 01.07.2021 riprendevano le operazioni peritali e il 27.07.2021 veniva effettuato il secondo accesso.

L'esperto dopo una ricognizione dello stato dei luoghi procedeva ai rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiti (*ALL.1*).

Lo scrivente, dopo la redazione del verbale (*ALL.2*), si riservava di valutare gli elementi in separata sede.

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso la ex Conservatoria dei RR.II. (attuale Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa;

contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

**3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..**

**Risulta depositata** dal creditore procedente la seguente documentazione:

- la certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il certificato di stato civile del debitore esecutato.

**Non risulta depositata:**

- la visura storica per immobile dove si rilevano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato (esclusivamente al catasto fabbricati) che sono indicati nella detta certificazione notarile;
- l'estratto catastale storico dove sono riportati gli estremi catastali storici del cespite a catasto terreni che sono utili ai fini della provenienza ultraventennale.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è incompleta ma sufficiente.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la detta certificazione nel rispetto del termine di 60 gg. decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni espropriati per la **piena ed intera proprietà** corrispondono agli immobili in titolarità del debitore esecutato in forza del seguente titolo di provenienza: **atto di compravendita del 03.08.1998.**

Essi sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 404, sub 5 graffata p.lla 406, sub 4;**
- **C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 406, sub 8.**

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare un unico lotto di vendita:

- **LOTTO UNICO: Porzione di un fabbricato per civile abitazione con annessa esclusiva parte della corte distinta in C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 404, sub 5, graffata p.lla 406, sub 4 e p.lla 406, sub 8, confinante nell'insieme con via Michelangelo Diana, p.lla 402, p.lla 403 e p.lla 472.**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione ovvero il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (vedi foto satellitare e stralcio di mappa riportati di seguito).



Sovrapposizione foto satellitare – stralcio di mappa catastale



Stralcio di mappa catastale

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

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

*Oggetto della stima*

Il compendio pignorato è ubicato in San Cipriano d'Aversa alla via M. Diana,25 ed è costituito da una porzione di un fabbricato per civile abitazione articolata tra piano terra e primo, e lastrico solare sempre al piano primo su cui è stata realizzata abusivamente una sopraelevazione, con annessa parte esclusiva dell'area esterna e i proporzionali diritti sull'androne di portone comune.

### *Ambientazione e caratteristiche della zona*

La zona dell'immobile comprende aree del centro storico, costituite dal tessuto edilizio di remota formazione ma fatto anche da complessi edilizi ed insediamenti ristrutturati recentemente con le relative aree contigue.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica, dotato di corte interna e fa parte di un insieme di edifici disposti, senza soluzioni di continuità, lungo la via Diana.

Il fabbricato in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate. Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

L'immobile è situato nel centro storico della cittadina intessuta prevalentemente da costruzioni in muratura di tufo e dall'edificazione intensiva, con parcheggi insufficienti e con insufficiente presenza di verde; il fabbricato così collocato dista pochi metri dai negozi di prima necessità, dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Napoli e Caserta.

**Caratteristiche zona:** centrale, a carattere residenziale e con parcheggi insufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali.

**Principali collegamenti pubblici (km):** strade provinciali (1).

**Principali servizi offerti dalla zona:** uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

### *Ubicazione ed accessi*

Il corpo di fabbrica ha l'accesso (pedonale e carrabile) posto sulla via Michelangelo Diana, ricade all'interno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

### *Caratteristiche*

Il fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti si sviluppa su tre livelli fuori terra con la copertura a doppia falda.

L'articolazione è quella tipica dei fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari di vecchia concezione progettuale con androne e corte asserviti al fabbricato.

Il portone in ferro che immette nell'androne costituisce il varco di accesso pedonale e carrabile a tutte le unità abitative del fabbricato.

La costruzione ha struttura portante mista, in parte intelaiata in cemento armato e in parte in muratura, mentre le tramezzature sono in mattoni forati; gli intonaci sono di tipo tradizionale realizzati in malta cementizia e malta di calce.

Le finiture esterne con tinteggiatura di pitture in colori chiari, infissi in legno Douglas e protezioni alla napoletana in ferro, grondaie e pluviale in rame.

La pavimentazione dell'androne e del cortile è in lastroni da esterno.

Le finiture interne sono di pregio ovvero intonaco liscio, pavimentazioni in gres porcellanato e parquet per l'appartamento duplex (P. 1-2) mentre in ceramica per quello al piano terra, per i servizi igienici in piastrelle, porte interne in legno tamburato, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento e di adduzione e smaltimento idrico che da un esame a vista appare conforme al D.M. 37/08, con termoarredi e climatizzatori in alcuni ambienti dell'appartamento duplex.

Gli impianti sono comuni a tutti i cespiti sia quelli pignorati che quelli non pignorati.

L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di rete idrica comunale.

### *Descrizione dell'immobile*

Si premette che in sede di sopralluogo veniva riscontrata una radicale e complessiva difformità dei luoghi rispetto alla documentazione catastale ovvero alle planimetrie catastali dei cespiti pignorati per i lavori di ristrutturazione consistenti anche in demolizioni e nuove costruzioni

che hanno interessato gli immobili pignorati e tutti quelli che insistono e/o insistevano sull'area di sedime dei vecchi corpi di fabbrica e sul cortile comune ad essi.

Dalla documentazione catastale risulta che almeno fino all'anno 1987 il casamento di cui fanno parte gli immobili *de quo* è del tipo “*fabbricato a corte*” costituito da due piani fuori terra, con pianta a forma di “E”.

In particolare la descrizione dei beni staggiti nel titolo di provenienza in capo al debitore esecutato (atto di compravendita del notaio Reccia del 1998) è la seguente: “*porzione di fabbricato facente parte del citato casamento sito in San Cipriano d'Aversa alla via Michelangelo Diana n. 33, composta da un vano terraneo posto all'interno del fabbricato, adiacente al terraneo posto nell'angolo nord-ovest del casamento, nonché da altro vano soprastante al piano primo, cui si accede dal cortile da scala esterna esclusiva, con relativo passetto pensile e water-closed annesso alla scala pure esclusivi, nonché da lastrico solare in proprietà esclusiva sovrastante il vano terraneo (posto nell'angolo sud-ovest del casamento) di proprietà XXX, con annessa porzione di cortiletto al piano terra, nonché i proporzionali diritti dell'androne di portone comune, (omissis) ed è con precisione raffigurata, contornata con colore verde, nella piantina planimetrica che trovasi allegata sotto la lettera “A” al rogito del Notaio Angelo Golia del 16 novembre 1987”.*

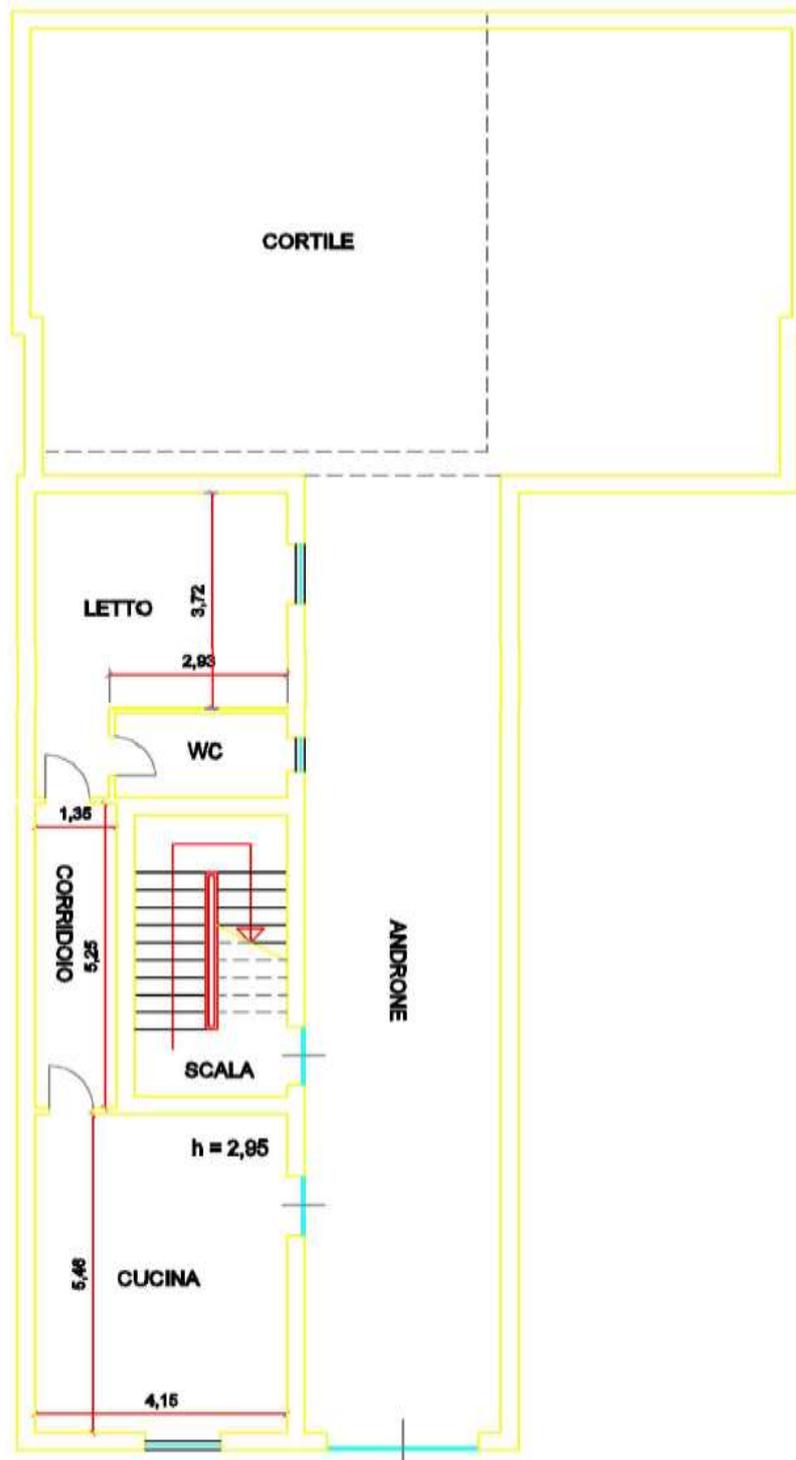
Diversamente, attualmente, pur essendo ancora censiti in catasto gli stessi immobili esistenti fino al 1998 – quelli pignorati e quelli non – il complesso edilizio, per importanti lavori di ristrutturazione eseguiti verosimilmente negli anni 2000, è un fabbricato di ordinaria qualità architettonica a tre piani fuori terra della tipologia “*casa a pseudo schiera*” a pianta rettangolare con affacci sulla strada e sul cortile comune, costituito da:

- un mini appartamento al piano terra che si sviluppa sulla parte ovest del fabbricato (a sinistra dell'androne coperto e della corte scoperta per chi entra dal portone sulla strada) composto da cucina, camera da letto, disimpegno e bagno;
- un appartamento, posto alla destra dell'androne di accesso coperto comune, con adiacenti depositi con accesso dal medesimo appartamento e dalla corte scoperta, e tettoia chiusa con

accesso dalla corte scoperta, che non sono stati rilevati in quanto non oggetto di pignoramento e non sono neanche fusi con i cespiti pignorati, e sono dotati di accessi autonomi;

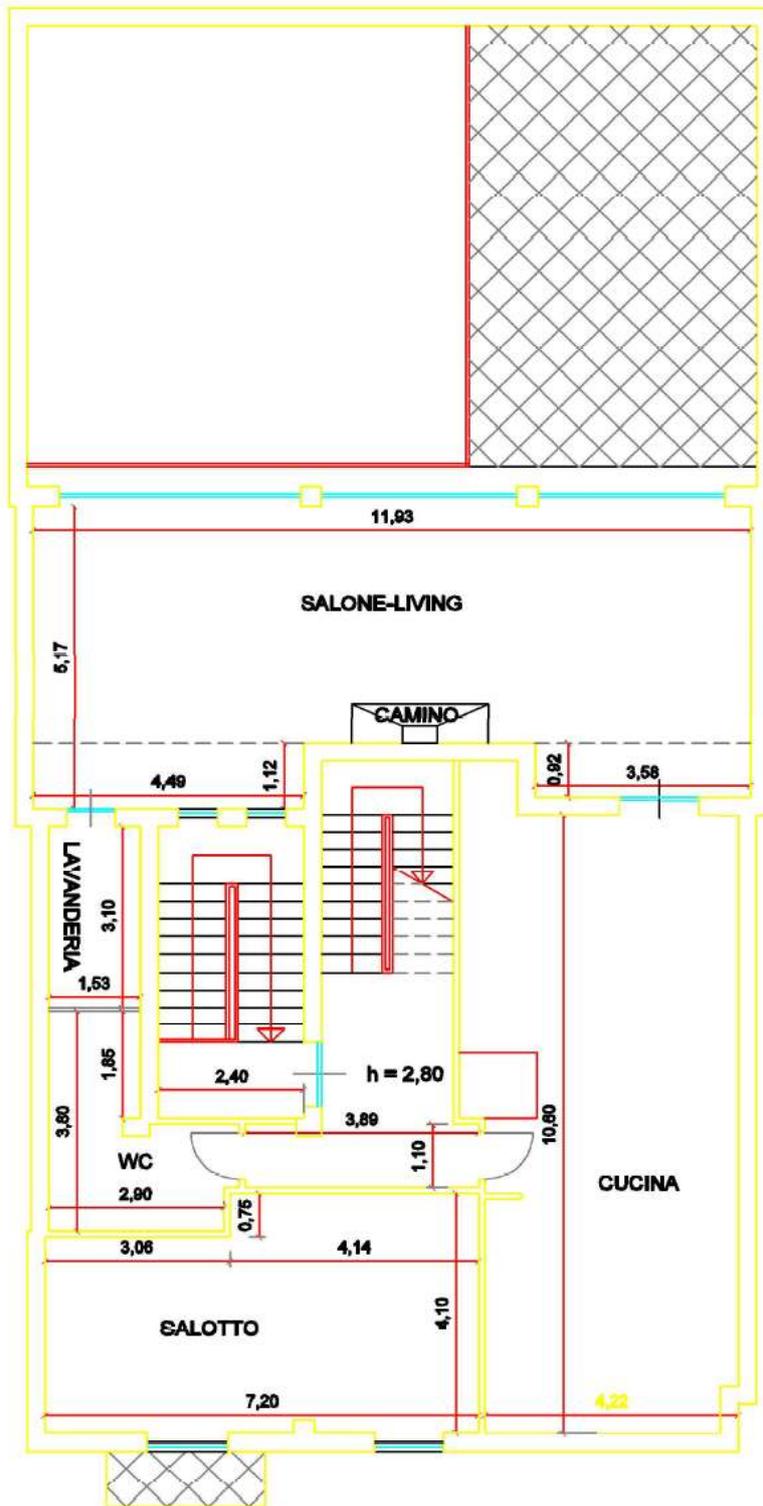
- un appartamento duplex a cui si accede attraverso la cassa scala posta a ovest (a sinistra per chi entra dall'androne coperto) che si articola tra il piano terra (livello giorno) composto da salone-living, salotto, cucina, wc e lavanderia, e annesso terrazzo a livello, e il piano secondo mansardato (livello notte) a cui si accede dalla scala interna (adiacente a quella che collega il piano terra al primo piano) composto da tre camere da letto di cui una con bagno e guardaroba interni, un altro bagno e due balconi scoperti lato strada e due coperti interno corte.

Il tutto si deduce dagli elaborati grafici dello stato reale dei luoghi, inseriti di seguito in formato ridotto nel testo della relazione e in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*ALL.3 – Elaborati grafici*).



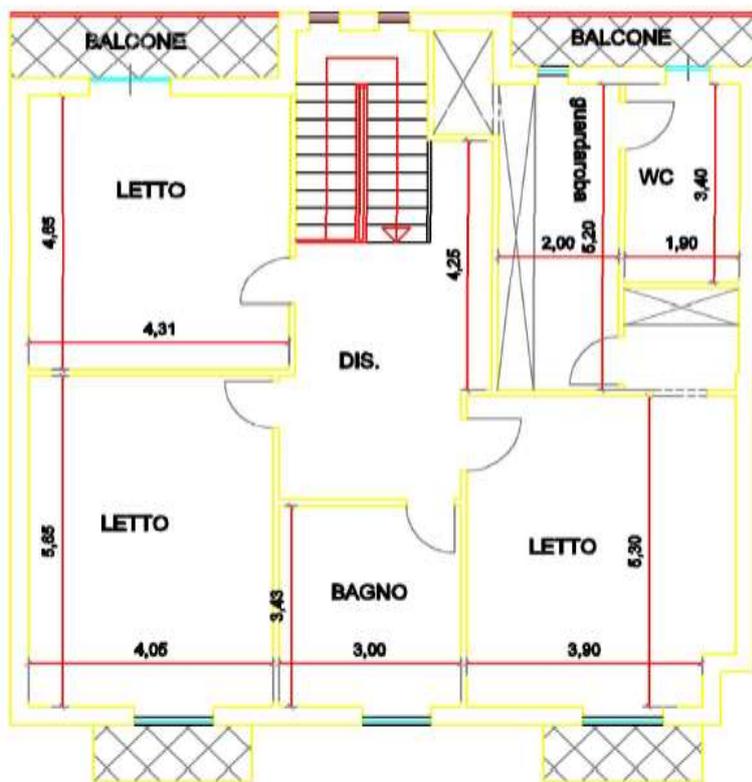
**PIANTA PIANO TERRA**





**PIANTA PIANO PRIMO**





**PIANTA PIANO SECONDO**

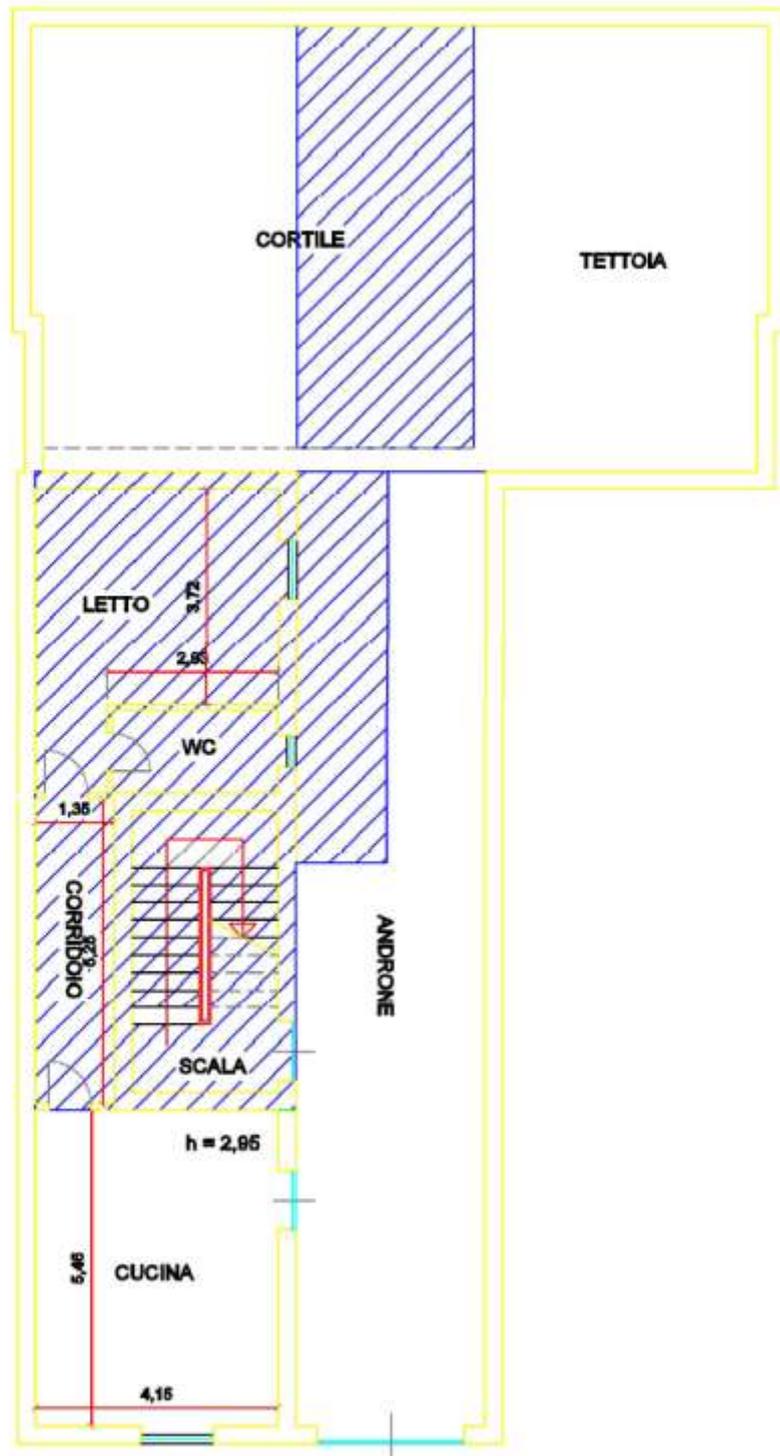


Alla luce di tutto quanto detto, dalla sovrapposizione qualitativa della pianta allegata all'atto del notaio Golia del 1987 con le piante su riportate risulta che gli immobili pignorati attualmente sono:

- una porzione dell'appartamento al piano terra, a sinistra per chi entra nell'androne comune, già innanzi descritto, composto però solo dalla camera da letto, disimpegno e bagno;
- il corpo scala posto a sinistra in adiacenza al predetto mini appartamento;
- la porzione che insiste abusivamente sull'ex lastrico solare al piano primo e precisamente circa la metà del vano salotto con annesso wc e parte della lavanderia, sezione del corpo scala e parte del salone-living, nonché sovrastante porzione immobiliare al piano secondo.

Si vedano per maggiore comprensione i grafici sotto riportati con indicazione in blu della porzione immobiliare pignorata (ed alcune foto rappresentative di essa), in formato ridotto e in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*cfr. Elaborati grafici*).

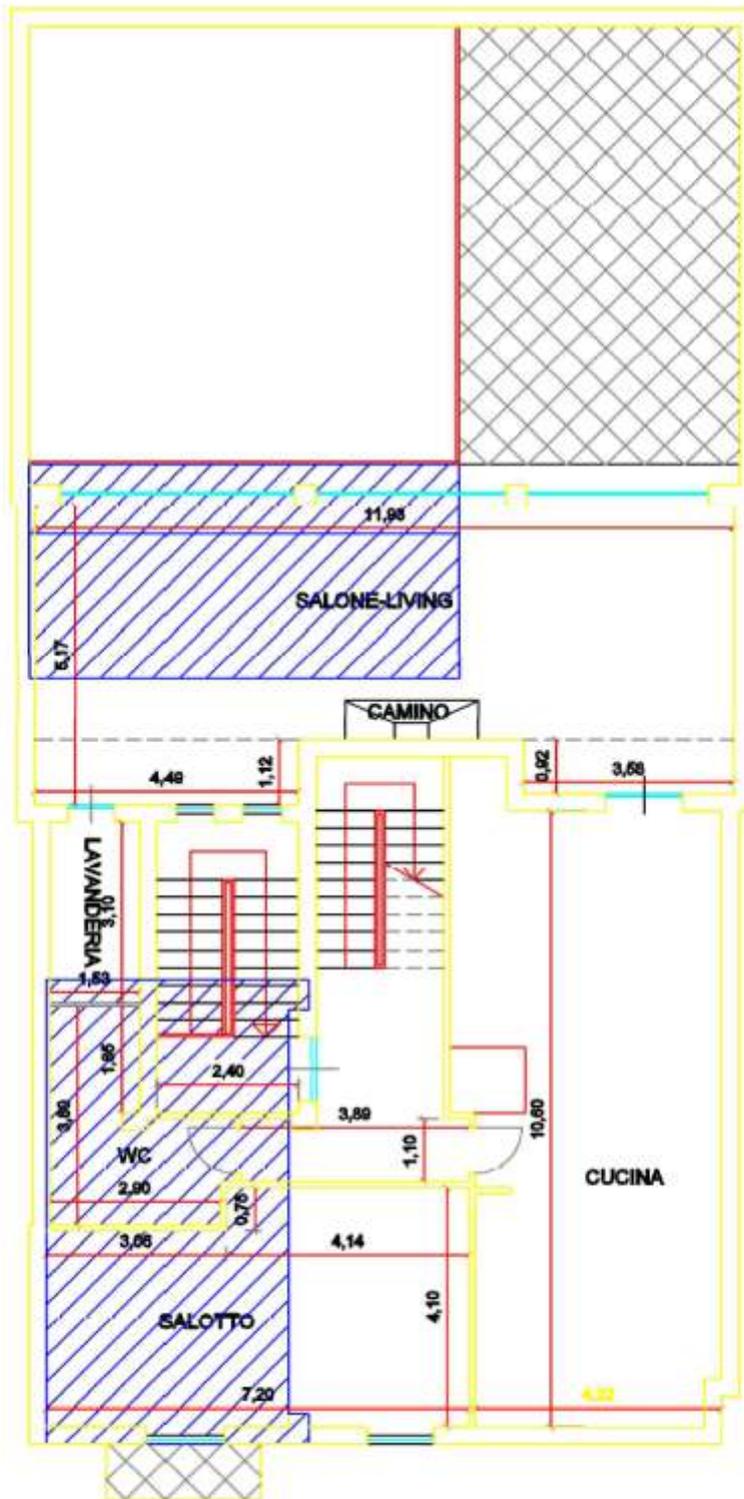
# PIANTA PIANO TERRA



PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA



# PIANTA PIANO PRIMO



PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA



## PIANTA PIANO SECONDO



PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO P.T.



(foto n. 1: disimpegno)



(foto 2: Camera)



(foto n. 1: Corte)



(foto 2: Vista prospettica interna)

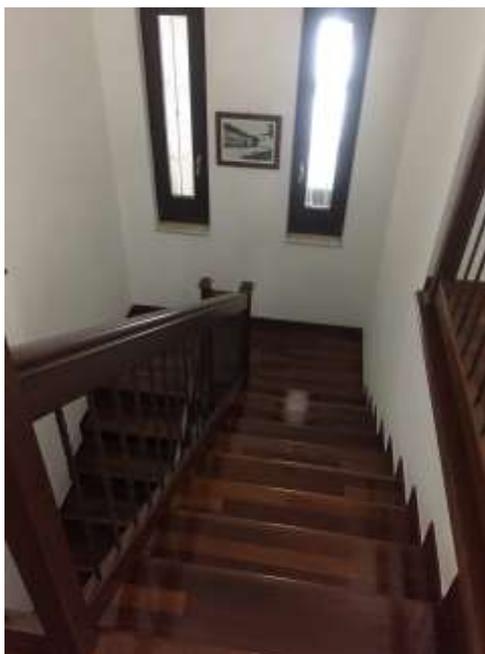
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO DUPLEX P. 1-2



(foto 1: Salone living)



(foto n. 2: salotto)



(foto 3: Particolare scala interna)



(foto 4: Camera)

### *Determinazione della superficie commerciale*

Premesso l'altezza interna del piano terra è pari a m 3,00 e al primo piano è pari a m 2,80, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

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

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

*100% delle superfici calpestabili;*

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

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).*

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

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

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

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

| <i>Destinazione</i>                                 | <i>Superficie</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Superficie commerciale</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni</i> |
|---|-------------------|---------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| <i>Porzione di fabbricato per civile abitazione</i> |                   |               |                               |                    |                   |
| <b>P.T.</b>   |                   |               |                               |                    | buone             |
| vani principali                                     | 32,00             | 1,00          | 32,00                         | ovest              |                   |
| aree scoperte                                       | 32,34             | 0,25          | 8,08                          |                    |                   |
| <b>P.1</b>  |                   |               |                               |                    | ottime            |
| vani principali                                     | 23,66             | 1,00          | 23,66                         |                    |                   |
| balcone   | 5,76              | 0,25          | 1,44                          |                    |                   |
| vani insistenti sul lastrico                        | 26,95             | 1,00          | 26,95                         |                    |                   |

**Superficie Calpestabile (netta): mq 120,71 - Superficie Commerciale complessiva: mq 92,13**

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Caratteristiche Strutturali**

Solai: solaio latero-cemento, integro

Strutture verticali: struttura portante in parte in c.a. e in parte in muratura

### **Componenti Edilizie**

Infissi esterni: in legno Douglas, in normale stato - Protezione: napoletane in ferro

Pavim. interna: pavimentazione in gres porcellanato e parquet

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle in normale stato di colori chiari

### **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: a vista funzionante

Idrico: sottotraccia funzionante

Impianto di riscaldamento a gas con termoarredi e con produzione di acqua calda sanitaria; in alcuni ambienti ci sono i climatizzatori

Impianto citofonico

Da una verifica a vista gli impianti si presentano in discreto stato e sembrano essere conformi al D.M. 37/08.

Gli immobili sono sprovvisi dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato** e che i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a € **400,00**.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Caserta la visura storica aggiornata all’attualità per ciascun immobile, nonché le planimetrie catastali corrispondenti (ALL.4).

Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l’elaborato planimetrico del fabbricato urbano e l’elenco dei subalterni assegnati, ovvero l’elenco di tutte le unità immobiliari (i subalterni), in cui risulta suddivisa una stessa particella, nonché lo stralcio di mappa per visualizzare l’inserimento in mappa del fabbricato stesso.

Per quanto concerne la storia catastale dei beni immobili si precisa che il fabbricato del quale fanno parte è stato costruito sul terreno dell’estensione complessiva di **mq 146,00** identificato in **C.T. di San Cipriano d’Aversa al foglio 3, p.lla 404 di are 00.30 e p.lla 406 di are 01.16.**

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. sono:

#### **C.T.**

#### **Area di enti urbani e promiscui dall’impianto meccanografico**

- partita 2, foglio 3, p.lla 404, Ente Urbano, di are 00.30 (*Impianto meccanografico del 26.03.1985*);

#### Mappali Fabbricati Correlati

**Codice Comune H798 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 403**

**Codice Comune H798 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 404**

**Codice Comune H798 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 406**

#### **Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall’impianto meccanografico**

- partita 2, foglio 3, p.lla 406, Corte, di are 01.16 (*Impianto meccanografico del 26.03.1985*);

## **Area di enti urbani e promiscui dal 06/08/2015**

- foglio 3, p.lla 406, Ente Urbano, di are 01.16 (*Variazione del 06/08/2015 protocollo n. CE0145991 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE - n. 3649.1/2015*);

### Mappali Fabbricati Correlati

**Codice Comune H798 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 403**

**Codice Comune H798 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 404**

**Codice Comune H798 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 406**

### **C.F.**

- foglio 3, p.lla 406 sub 5 graffata p.lla 406, sub 4, P.T. – 1 (*VARIAZIONE del 28/04/1987 in atti dal 17/03/1998 FRAZ. FUS. - n. 1767/B.1/1987*);
- foglio 3, p.lla 406 sub 5 graffata p.lla 406, sub 4, ctg. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, P.T. – 1 (*CLASSAMENTO del 28/04/1987 in atti dal 17/03/1998 - n. 1767/B.2/1987*);
- foglio 3, p.lla 406 sub 5 graffata p.lla 406, sub 4, ctg. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, P.T. – 1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- **foglio 3, p.lla 406 sub 5 graffata p.lla 406, sub 4, ctg. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 40 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 35 mq, P.T.-1** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);

### Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 403**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 404**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 405**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 406**

- **foglio 3, p.lla 406 sub 8, lastrico solare, P.1** (*VARIAZIONE del 28/04/1987 in atti dal 17/03/1998 FRAZ. FUS. - n. 1767/B.1/1987*);

### Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 403**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 404**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 405**

**Codice Comune H798 - Sezione - Foglio 3 - Particella 406**

Orbene come su detto il nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare è nato perché sono stati demoliti tutti i vani posti sul lato del cortile opposto alla strada e in aderenza al muro di confine nord (oggi area cortilizia) e con demolizioni e ricostruzioni senza aggiornare le visure catastali per le variate consistenze né le relative planimetrie catastali di tutti i cespiti del fabbricato.

La ristrutturazione ha comportato la modifica delle singole unità immobiliari censite in catasto a tal punto che i confini fra i beni staggiti e quelli non oggetto di esecuzione, appartenenti allo stesso corpo di fabbrica e in stessa ditta, sono stati di fatto annullati.

Ad oggi tutto il fabbricato è in ditta del debitore esecutato come si evince dalle ispezioni catastali ed così censito in **C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3:**

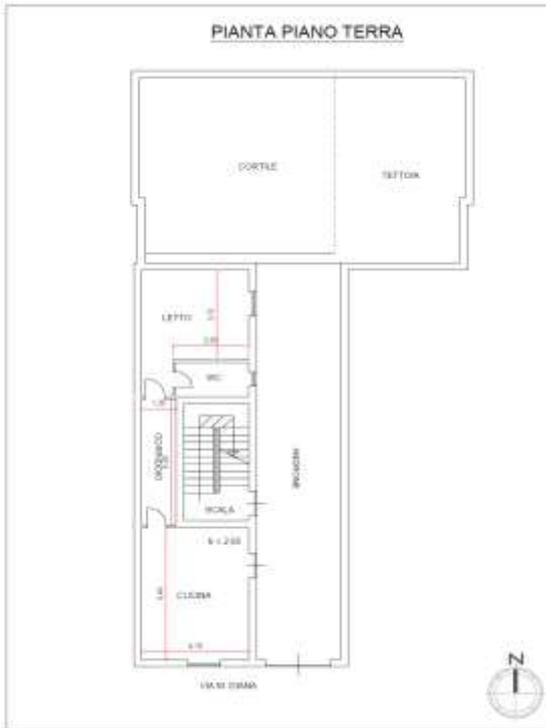
- **p.lla 404, sub 5, graffata p.lla 406, sub 4 (ctg. A/4, cl. 2, vani 2,5) – pignorata;**
- p.lla 404, sub 6, graffata p.lla 406, sub 7 (ctg. A/4, cl. 3, vani 3) – non pignorata;
- p.lla 404, sub 7, graffata p.lla 406, sub 6 (ctg. A/4, cl. 2, vani 2,5) – non pignorata;
- **p.lla 406, sub 8 (lastrico solare) – pignorata.**

Ciò detto per i beni staggiti quindi vi è 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.

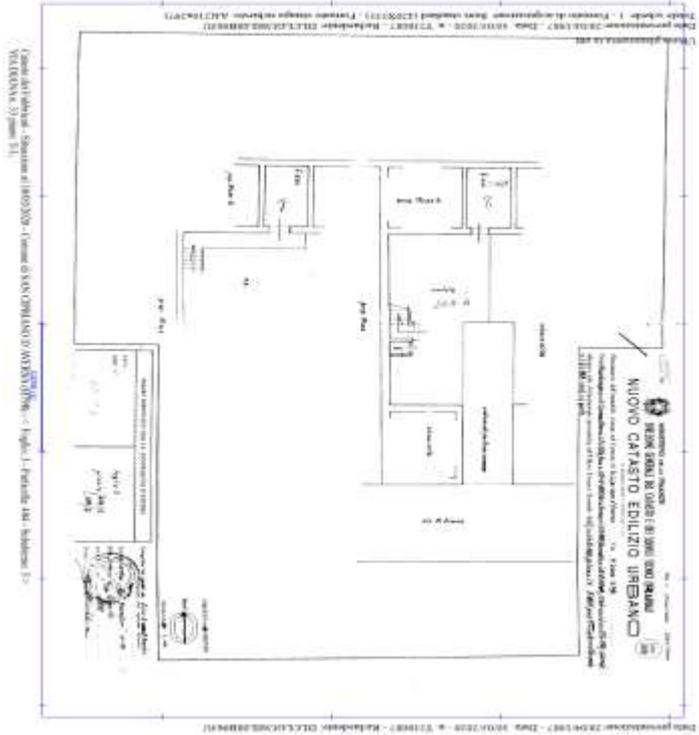
**Non vi è, invece, alcuna conformità** tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato catastale come si evince dal confronto tra la pianta dello stato di fatto dei piani terra e primo e le relative planimetrie catastali di seguito riportate.

Appare pertanto necessario per l'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione urbanistica delle porzioni immobiliari al netto degli abusi, di cui si dirà in risposta al quesito 6, attraverso la presentazione all'Agenzia delle Entrate-Servizi catastali della pratica PREGEO al catasto terreni per l'inserimento in mappa del fabbricato stesso (il c.d. Tipo mappale) e l'inoltro della pratica DOCFA a catasto fabbricati per la presentazione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi e delle consistenze immobiliari.

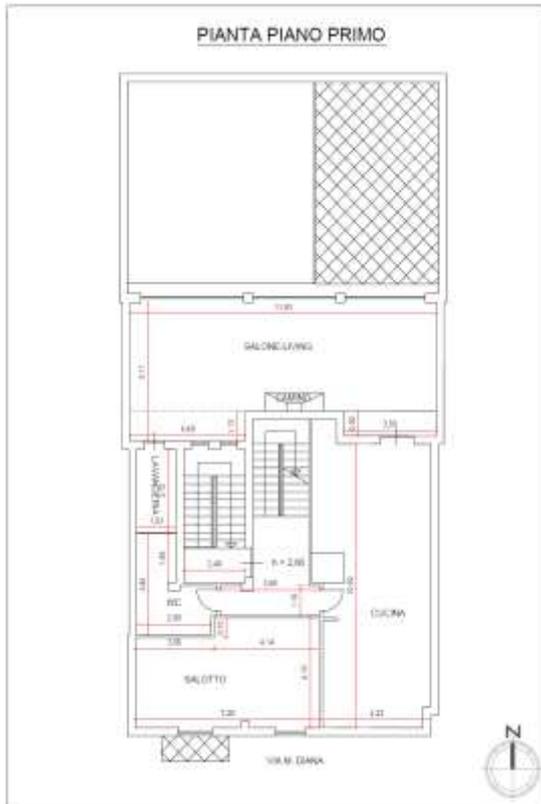
I costi per tali adempimenti sono complessivamente pari a € **2.000,00**.



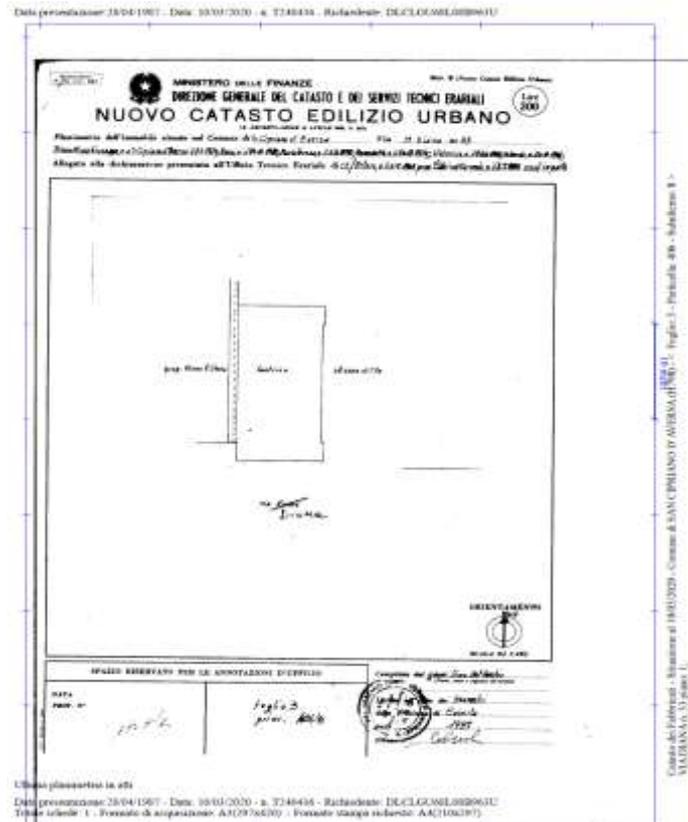
Pianta dello stato dei luoghi P.T.



Planimetria catastale P.T.-1



Pianta dello stato dei luoghi P.1



Planimetria catastale P.1

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione articolata**

**tra piano terra e primo con annessa parte di corte esclusiva e i proporzionali diritti sull'androne di**

**portone comune ubicata in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Michelangelo Diana n. 25; la**

porzione immobiliare al piano terra posta a sinistra, per chi entra nell'androne comune, è costituita

dalla camera da letto, bagno e disimpegno, dal corpo scala posto in adiacenza al predetto mini

appartamento; la porzione al piano primo è costituita dalla quota di 1/2 del vano salotto con annesso

wc e parte della lavanderia, piccola sezione del corpo scala e parte del salone-living; confina

nell'insieme con via Michelangelo Diana, p.lla 402, p.lla 403 e p.lla 472; è riportata nel **C.F. del**

**Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 404, sub 5, graffata p.lla 406, sub 4 e**

**p.lla 406, sub 8;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile

nella sua consistenza originaria verosimilmente è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre

1967 e agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi; per le porzioni abusive

esistenti, a parere dell'esperto, non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;

non risulta ingiunzione di messa in pristino delle opere abusive.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 50.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 37.500,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – già Conservatoria dei RR.II. per quanto riguarda le visure ipotecarie e Ufficio Catasto per le visure catastali – vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*ALL.5: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*).

All'esecutato, di stato civile libero, gli immobili per la piena ed intera proprietà, sono pervenuti per atto di compravendita del **03.08.1998, rep. 4933** per notar Giovanni Reccia trascritto nei pubblici registri immobiliari il **08.08.1988** ai **nn. 18861/15419** da XXX.

All'art. 3 del titolo si precisa: *“Quanto oggetto delle superiori vendite è trasferito a corpo, con possesso – a tutti gli effetti utili e/o onerosi – da oggi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni obbligo e diritto, e con ogni servitù attiva o passiva di qualunque specie se esistente, e – per le porzioni di fabbricato – con ogni proporzionato diritto di comunione e condominio al casamento di cui fan parte, e con relativi diritti, riserve, facoltà e limitazioni (come meglio precisati nei citati atti per notar Pelosi del 18 agosto 1956 e per notar Golia del 16 novembre 1987, cui le parti fanno espresso riferimento), il tutto così come posseduto dai venditori in virtù dei loro titoli, in premessa precisati.”*

Ai suddetti venditori gli immobili sono pervenuti:

- per atto di compravendita del **16.11.1987** per notar Angelo Golia trascritto nei pubblici registri immobiliari ai **nn. 23340/19259 il 27.11.1987** da XXX;
- per atto di divisione del **16.11.1987** per notar Angelo Golia trascritto nei pubblici registri immobiliari ai **nn. 23342/19261 il 27.11.1987** da XXX.

Da una disamina dell'**atto di vendita e divisione del 16.11.1987** per notar Angelo Golia, (trattasi di un unico atto) si evince quanto segue.

In data **10 ottobre 1972** è deceduto in XXX, lasciando quali eredi il coniuge XXX.

L'asse ereditario del defunto è composto, tra l'altro, dai beni pignorati e su di esso caduto in comunione ereditaria è venuto ad incidere **l'usufrutto legale spettante al coniuge superstite XXX** (vigente prima della riforma del diritto di famiglia del 1975), nonché i correlativi diritti immobiliari per la nuda e piena proprietà spettanti ai suindicati figli.

Pertanto, con il predetto atto e precisamente per **l'atto di cessione del 16.11.1987 trascritto ai nn. 23340/19259** i chiamati all'eredità XXX hanno ceduto a XXX la quota pari a **100/700** dell'intero asse ereditario indiviso (di cui il medesimo era già comproprietario per la quota di **100/700** indivisi dell'intero), XXX la quota pari a **50/700** dell'intero asse ereditario indiviso e XXX la quota pari a **250/700** dell'intero asse ereditario indiviso; nel contempo con **atto di assegnazione del 16.11.1987 trascritto ai nn. 23342/19261** i chiamati all'eredità XXX coniugato con XXX

**hanno posto fine alla comunione ereditaria ed hanno disposto la divisione** dell'intero asse ereditario, tenendo conto della suindicata cessione di quote, con attribuzione, per patto espresso, a XXX e la concentrazione dell'usufrutto spettante per legge, solo sulla porzione immobiliare che viene assegnata in sede divisionale a XXX.

Pertanto, con la predetta divisione vengono ripartire le quote tra gli eredi ed assegnati a XXX i diritti di 150/200 indivisi della intera quota divisionale, a XXX (coniuge in comunione) i diritti di 50/200 indivisi della intera quota divisionale.

In particolare vengono assegnati ai coniugi XXX, in comunione legale, la quota di ½ e a XXX, la quota di ½ quale bene personale, dei seguenti beni staggiti:

- piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sito in San Cipriano d'Aversa, con accesso comune da via Michelangelo Diana n. 33, in NCEU **alla partita 1198, foglio 3, p.lla 404 sub 5 e p.lla 406 sub 4 (piano terra e piano primo), e p.lla 406 sub 8 (lastrico solare).**

Per completezza espositiva, occorre evidenziare che allo stato manca l'accettazione dell'eredità del defunto XXX da parte degli eredi.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e

società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Premesso che l’istanza di accesso agli atti del Comune di San Cipriano d’Aversa veniva inoltrata tempestivamente ovvero il **30.10.2021**, lo scrivente, dopo numerosi solleciti e accessi *in loco*, riusciva ad avere riscontro della richiesta in data **28.01.2022**, pertanto non è stato possibile per l’ausiliario rispettare i termini per il deposito della relazione di stima.

Dalle indagini svolte presso il Settore Area Tecnica del Comune di San Cipriano d'Aversa non sono emersi **provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per i cespiti pignorati.

Il Responsabile dell'Area Tecnica certifica, infatti, che per quanto concerne gli immobili ubicati nel Comune di San Cipriano d'Aversa e distinti in **C.F. foglio 3, p.lla 404, sub 5, graffata p.lla 406, sub 4 e p.lla 406, sub 8** non esistono titoli abilitativi a nome dell'attuale proprietario nè a nome dei suoi danti causa (ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

Il Responsabile certifica, altresì, che risulta presentata **domanda di autorizzazione prot. 433 del 17.01.2000 (pratica n. 02)** dall'attuale proprietario, ma che la pratica non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale.

Atteso la mancanza di provvedimenti autorizzativi lo scrivente effettuava ulteriori indagini ai fini della datazione dell'epoca di costruzione del cespiti staggiti.

A questo riguardo, l'esperto riscontrava l'esistenza del fabbricato nella tavola del **Programma di Fabbricazione (P. di F.)**, strumento urbanistico vigente negli anni '70 qui allegata.

Durante le operazioni di sopralluogo si verificava che la tipologia costruttiva utilizzata per il fabbricato nella sua consistenza originaria è quella di un immobile in muratura di tufo con corte annessa e che il contesto di ubicazione è quello di zone residenziali del centro storico.

Ancora dagli atti di trasferimento sopra riportati risulta che gli immobili sono pervenuti ai danti causa del debitore esecutato in virtù di successione apertasi in morte di XXX, deceduto nel 1972.

Nel titolo di provenienza in capo all'esecutato del 03.08.1998 al punto B è riportato: "*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28/2/1985 n. 47, assumendone la piena responsabilità dichiaro, inoltre, che tutte le porzioni del fabbricato oggetto di vendita con il presente atto sono state edificate in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967.*"

*In riferimento alla situazione urbanistica delle dette porzioni di fabbricato oggetto di vendita con il presente atto, parte venditrice, inoltre, dichiara e garantisce: - **che non sono stati***

*apportati in ordine alle medesime in epoca posteriore alla detta data del 1/9/1967 interventi edilizi che richiedessero il rilascio di concessioni e/o licenze edilizie e/o altro provvedimento abilitativo; - e che i sopradetti immobili sono quindi pienamente regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie, e che gli stessi mai hanno dato luogo per tale titolo nè tuttora sono suscettibili di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere e in specie di irrogazione di sanzioni pecuniarie”.*

Da tutta questa analisi risulta quindi che il cespite nella sua consistenza originaria è stato realizzato verosimilmente negli anni 60/70 (forse addirittura prima della Legge urbanistica n. 1150 del 1942).

In conclusione – sulla base dell’accertamento sopra compiuto – l’edificazione del bene, nella sua consistenza originaria, è stata eseguita **in data antecedente al 1.9.1967**.

Inoltre, nell’atto del 1998 è precisato che la porzione di fabbricato alienata è conforme alla piantina allegata all’atto di vendita-donazione del notaio Golia del 16.11.1987.

Orbene atteso che l’immobile è stato oggetto di trasformazioni edilizie - ristrutturazione e di nuove costruzioni, realizzate anche nella corte comune – in ampliamento ed in adiacenza al fabbricato preesistente effettuati sicuramente dopo il 1998 e in assenza di provvedimento autorizzativo, dalla sovrapposizione qualitativa della planimetria allegata all’atto del 1987 con la planimetria dello stato attuale dei luoghi risultano importanti difformità tra lo stato di fatto e lo stato storico dell’immobile evincibili nei grafici dell’individuazione delle porzioni pignorate (cfr. Elaborati grafici).

In particolare per i lavori di ampliamento scaturiti da demolizioni e ricostruzioni del piano terra e piano primo e per la realizzazione *ex novo* del piano secondo non è possibile la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto l’intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda ovvero non risulta conforme al previgente P.R.G.

(Piano Regolatore Generale) e all'attuale P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale perché nel centro storico non sono ammissibili incrementi edilizi in quanto zona satura ora come allora.

Il fabbricato, infatti, ricade ancora in “Zona A-centro storico” del vigente P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.06.2020 e pubblicato nel B.U.R.C. n. 147 del 20.07.2020.

Nell'art. 10 “*Zona A-centro storico*” delle Norme di Attuazione (cfr. *Documentazione Urbanistica*) si precisa:

*“La zona A comprende l’abitato storicamente consolidato, un tessuto urbano saturo e non suscettibile di ulteriori incrementi edilizi. Ai fini di un complessivo intervento di restauro urbanistico, finalizzato ad una integrale conservazione del patrimonio edilizio tradizionale (d’interesse storico, artistico e ambientale), nonché alla razionalizzazione degli spazi pubblici e della viabilità interna, le presenti norme sono integrate da un capitolo di norme specifico per la zona A”.*

*“A seguito dell’indagine geologica l’area del Centro Storico è classificata come “zona stabile con rischio potenziale” per la possibile presenza di cavità sotterranee, prevalentemente occupate come cantine o in parte riempite. In via cautelativa si prescrive che gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione debbano essere preceduti da un’indagine geognostica puntuale per evitare gli eventuali rischi”.*

L’aggiudicatario, inoltre, non potrà neanche presentare la domanda in sanatoria perchè gli immobili pignorati non si trovano 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**).

È opportuno ricordare, a tal proposito, che se l’immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85 ovvero nelle condizioni di cui all’articolo 13 della medesima legge abrogato dall’art. 136 del D.P.R. 380/2001 e sostituito dall’art. 36 dello stesso D.P.R. ed è oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda in sanatoria può essere

presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della predetta legge. L'ultimo condono di cui al decreto legge n. 269/2003 è entrato in vigore il 2 Ottobre 2003.

Le ragioni del credito, nel caso in specie, sono risalenti al contratto di mutuo del 19.12.2003 che sono posteriori alla suddetta data e pertanto l'aggiudicatario non può beneficiare di alcun condono.

Ad ogni modo, ad oggi, non risulta alcuna Ordinanza di messa in pristino delle parti abusive.

Alla luce di tutto quanto detto si dovrebbe provvedere a ripristinare lo stato originario del 1987 con demolizioni di porzioni di immobili difformi al piano terra e al primo piano, e con la demolizione di tutto il piano secondo che è completamente abusivo.

Occorre precisare che per la messa in pristino, gli interventi di demolizione sarebbero radicali e potrebbero essere potenzialmente di pregiudizio alla statica delle parti contigue non pignorate che, come detto precedentemente, sono di fatto fuse ad esse, a costituire attualmente un unico organismo edilizio.

Sarebbero inoltre necessari lavori edilizi di separazione delle porzioni non staggate.

Di tutto ciò si terrà conto nella valutazione del prezzo di stima a base d'asta della porzione immobiliare *de quo*.

**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.).

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore esecutato con il suo nucleo familiare.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegata dal creditore precedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come attesta il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Cipriano d'Aversa (*cfr. Documentazione Urbanistica*).

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

### *1. Iscrizioni:*

**nn. 42515/7605 del 22.12.2003 – Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19.12.2003 per notar Leonardo La Porta, rep. 120461, per capitale € 300.000,00 – ipoteca € 450.000,00 a favore BANCA INTESA S.p.A. con sede in Milano - C.F. 00799960158 contro XXX, in qualità di terzo datore, XXX con sede a San Cipriano d’Aversa – C.F. XXX, in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sugli immobili su descritti;

**nn. 29574/3435 del 15.10.2015 – Ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 02.10.2015 rep. 120461, per capitale € 61.028,02 – ipoteca € 122.056,04 a favore EQUITALIA SUD S.p.A. di Roma - C.F. 11210661002 contro XXX, gravante, tra gli altri, sugli immobili su descritti.

### *2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**nn. 40885/30959 del 15.12.2017 – Verbale di pignoramento immobiliare** del 07.11.2017, rep. 11873 del Tribunale di Napoli Nord a favore CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A., con sede in Parma - C.F. 02113530345, per la piena ed intera proprietà contro XXX, gravante, tra gli altri, sugli immobili su descritti.

### *3. Difformità Catastali*

I **costi** per l’aggiornamento catastale rispetto allo stato reale dei luoghi sopra evidenziati pari a € **2.000,00** sono stati detratti dal prezzo a base d’asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell’ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell’esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i danti causa del debitore esecutato ed esclusivamente sulle unità immobiliari di cui ci si occupa (*cf. Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Lo scrivente verificava, altresì, l'inesistenza della costituzione del condominio.

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico come certifica il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Cipriano d'Aversa (*cf. Documentazione Urbanistica*).

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

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

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

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

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

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

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Napoli per risalire alla particella originaria

del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20.06.1938 assevera che non vi sono altri beni demaniali nel Comune di San Cipriano d'Aversa oltre alle terre ex feudali S. Benedetto, Baronessa, Starza e Stazzella, pertanto, la particella originaria del terreno su cui insiste l'immobile espropriato, non facendo parte delle predette terre, **non risulta gravata da uso civico** (*ALL.7: R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo come certifica il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Cipriano d'Aversa (*cf. Documentazione Urbanistica*).

**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.

Non vi sono spese condominiali ordinarie.

**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.

### Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

#### *a) Caratteristiche della zona*

L'immobile è localizzato nella zona centrale del Comune di San Cipriano d'Aversa, contraddistinta dalla presenza di complessi edilizi di vecchia concezione, di cui alcuni ristrutturati come il caso di cui ci si occupa.

La zona è ottimamente collegata ai principali servizi comunali e ai negozi di prima necessità.

#### *b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile*

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'immobile rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista ovvero che trattasi di porzione di fabbricato unifamiliare e/o bifamiliare con la corte in parte di esclusiva proprietà e in parte in comune che può essere utilizzata per il parcheggio delle autovetture.

#### *c) Caratteristiche del mercato attuale*

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

#### *d) Stato di manutenzione*

L'immobile ha finiture di pregio in ottimo stato di manutenzione.

Le strutture portanti in parte in c.a. e in parte muratura e i solai in latero cemento, sono in normali condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle previgenti normative.

### Redditività

Le unità immobiliari sono impropriamente a tutt'oggi incluse nella categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) e lastrico solare.

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### 1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico che prevede l'identificazione del più probabile valore venale.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" della porzione immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;

- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;

- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, in conseguenza dei quali viene determinata la redditività.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;

- per valori tipici;

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

## 2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

#### *Procedimento diretto o sintetico*

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare, però, come in generale, la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca un immobile certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza “per valori tipici (unitari)”.

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite “unità tipiche”- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell’”unità tipica” mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell’unità.

### 3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato dell’immobile esclusivamente attraverso il procedimento sintetico definito per “*valori tipici*”.

### 4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per “valori tipici”*

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per “*valori tipici*” si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell’unità immobiliare.

I secondi, i valori di mercato afferenti alle “*unità tipiche*”, sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

### *Elementi di confronto*

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (*ALL. 8*):

- a) i valori riferiti all'anno 2021 - 1° Semestre secondo la banca data delle quotazioni immobiliari dell'OMI, nella zona centrale (centro storico) di San Cipriano d'Aversa, per abitazioni civili oscillano tra **650,00/950,00 €/mq**;
- b) le quotazioni del Borsino Immobiliare nel centro storico di San Cipriano d'Aversa per abitazioni in stabili di 1^ fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona) oscilla tra **690,00 €/mq a 1.106,00 €/mq**;
- c) sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano nei Comuni confinanti (in quanto non vi sono agenzie immobiliari in San Cipriano d'Aversa) che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:
  - **TECNOCASA** Corso Italia,75 - San Marcellino (CE) Tel. 081.8122133;
  - **TECNOIMM** via Aversa,144 Gricignano d'Aversa (CE) Tel. 081.8131074;
  - **IMMOBILIARE SERENELLA SRL** Via A. Diaz,56 – Aversa (CE) Tel. 081 8908;
- d) annunci immobiliari San Cipriano d'Aversa del portale *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **800,00 €/mq e 1.000,00 €/mq** per immobili a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona e/o limitrofe in condizioni normali.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alle superfici dell'unità abitativa da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile che viene evidenziata nella seguente formula con riferimento alle superfici dedotte dai grafici elaborati.

Orbene, atteso che il valore unitario assunto per la porzione immobiliare staggita, in normali condizioni tecnico-statico, con rifiniture di pregio e in uno stato di conservazione ottimo è pari a **€/mq 1.000,00**, e che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è complessivamente pari a **Sc = mq 92,00**, si ha che il più probabile valore di mercato è:

$$V = \text{mq } 92,00 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 92.000,00$$

## 5. Sintesi valutativa

In sintesi la valutazione precedentemente sviluppata ha portato alla conclusione:

- valore di mercato per confronto **€ 92.000,00**.

## 6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare attraverso l'adozione di una metodologia articolata esclusivamente sul seguente procedimento:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

Il più probabile valore venale del lotto è stato così determinato in € **92.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito alla porzione di fabbricato *de quo* escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale dell'immobile.

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Dal valore di stima deve essere detratto il costo degli interventi edilizi, comprensivi delle spese tecniche, oltre ai costi per demolire il piano secondo completamente abusivo, necessari a ricondurre i beni nello stato di fatto e di diritto rappresentato nell'atto di vendita-divisione per notar Golia del 1987 in quanto, come detto precedentemente, ai piani terra e primo le parti conformi sono materialmente fuse con quelle abusive.

Pertanto si ritiene di dover adeguare il valore di stima della porzione immobiliare con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 30% in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita:

$$V = € (92.000,00 - 27.600,00) = € 64.400,00$$

Devono essere, altresì detratti le seguenti spese tecniche per l'aggiornamento catastale e per la redazione dell'APE:

#### ***Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:***

|  |             |
|--|-------------|
| Aggiornamento catastale                            | € 2.000,00  |
| Costo per l'APE                                    | € 400,00    |
| <hr/>  |             |
| Valore in caso di regolarizzazione catastale e APE | € 62.000,00 |

### **Prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta decurtato del 20% per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata e per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) è dunque pari a € **49.600,00**.

**Prezzo base d'asta in c.t. € 50.000,00 -- Offerta minima € 37.500,00**

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

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

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

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

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà**.

### **QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*ALL. 9*):

- **certificato di residenza storico**: rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento e ancora adesso è in  
  
XXX;

- certificato di matrimonio dal quale si evince che il debitore esecutato al momento dell'acquisto dei beni staggiti era di stato civile libero.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

**l'Esperto**  
dott. ing. Luigi de Lucia