

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 583/2013 R.G.E.

GIUDICE dott. Valerio Colandrea

Custode Giudiziario: avv. Carla Pepe

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Zurich Insurance Plc

contro

sig. XXXXXXXX

ELABORATO PERITALE



LOTTO UNICO

Udienza del 04.06.2015

INDICE

1.Premessa	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
3.Risposte ai quesiti	4
Controllo preliminare	4
Quesito n° 1	6
Quesito n° 2	11
Quesito n° 3	24
Quesito n° 4	28
Quesito n° 5	29
Quesito n° 6	32
Quesito n° 7	36
Quesito n° 8	37
Quesito n° 9	39
Quesito n° 10	40
Quesito n° 11	40
Quesito n° 12	41
Quesito n° 13	46
Quesito n° 14	46
Conclusioni	47

Elenco Allegati

- All. 1 – Avviso dell’inizio delle operazioni peritali*
- All. 2 – Verbali di sopralluogo*
- All. 3 – Modulo di controllo – stesura definitiva*
- All. 4 – Biglietto di cancelleria*
- All. 5 – Ripresa satellitare e sovrapposizione mappa catastale*
- All. 6 – Frazionamento n°43.1/1980*
- All. 7 – Visure e planimetrie catastali*
- All. 8 – Certificato di destinazione urbanistica ed attestazioni*
- All. 9 – Avviso di accertamento*
- All. 10 – Atto n°74 usi civici*
- All. 11 – Deliberazioni nn°1/2012, 52/2014, 53/2014*
- All. 12 – Nota Ministero dell’Economia e delle Finanze*
- All. 13 – Certificato di residenza storico*
- All. 14 – Stato civile*
- All. 15 – Estratto di matrimonio*
- All. 16 – Ricevuta della trasmissione della relazione dell’esperto inviata al creditore
precedente ed al creditore intervenuto*
- All. 17 – Ricevuta della trasmissione della relazione dell’esperto inviata agli
esecutati*
- All. 18 – Foto dei beni pignorati*
- All. 19 – Planimetrie dei beni pignorati*
- All. 20 – Onorario*
- All. 21 – Dati per fatturazione*

1.PREMESSA

La sottoscritta ing. Renata Tecchia, con studio professionale in Caserta alla piazza Pitesti n°5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°1758, nominata Esperto Stimatore nella causa di escuzione immobiliare promossa dalla Zurich Insurance Plc, procedimento n°583/2013, contro XXXXXXXXXXXXXXX dal G.E. dott. Valerio Colandrea, nell'udienza del 10/12/2014 prestava il giuramento di rito e prendeva conoscenza del mandato affidatole.

La sottoscritta, dopo le indagini presso l'immobile oggetto di stima e sulla scorta degli accertamenti ha redatto la presente relazione come nel seguito articolata:

- ✓ svolgimento delle operazioni;
- ✓ risposta ai quesiti;
- ✓ conclusioni

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo e di rilievo si sono articolate in vari accessi e sono state accompagnate da lunghe attività di ricerca ed ispezioni presso gli Uffici Pubblici, con particolare riguardo agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta, agli Uffici del Comune di San Cipriano D'Aversa, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casapesenna.

Nello specifico sono stati compiuti:

- n°1 accessi all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cipriano D'Aversa (05/01/2015);
- n°4 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano D'Aversa (05/01/2015; 09/01/2015; 21/01/2015; 11/03/2015);
- n°2 sopralluoghi in sito presso il bene pignorato (16/01/2015 e 02/02/2015);
- n°4 accessi all'Agenzia del Territorio/delle Entrate di Caserta (07/01/2015; 14/03/2015; 01/04/2015; 02/04/2015);
- n°1 accesso all'Ufficio anagrafe del Comune di Casapesenna (05/01/2015).

Per quanto riguarda i sopralluoghi in sito, si fa rilevare che si sono svolti tutti alla presenza del custode giudiziario avv. Carla Pepe, come si evince dai verbali dalla stessa redatti e che si allegano in copia.

Nello specifico si compiva un primo accesso presso il bene pignorato sito in San Cipriano D'Aversa alla via Francesco Petrarca snc in data 16/01/2015: risultavano presenti oltre alla sottoscritta il custode giudiziario avv. Carla Pepe.

Sebbene avvisato a mezzo raccomandata A/R della data e dell'ora di accesso, il debitore esecutato non risultava essere presente. Non risultava presente neanche la parte ricorrente, benchè avvisata a mezzo pec.

Attraverso informazioni acquisite in loco dai familiari, si acquisiva il recapito telefonico dell'esecutato il quale, raggiunto tempestivamente dal custode, riferiva di aver cambiato indirizzo.

Acquisito il nuovo indirizzo, si provvedeva ad inviare nuovo avviso di accesso a mezzo raccomandata A/R, accesso che si realizzava in data 02/02/2015. (Cfr. All. 1 – Avviso

dell'inizio delle operazioni peritali)

In tal occasione, alla presenza dell'esecutato, del custode giudiziario e dell'ausiliario geom. Francesco Antonucci, la sottoscritta aveva modo di procedere ad un accurato rilievo metrico e fotografico. Delle operazioni svolte si dava atto all'interno del verbale redatto dal custode al termine del sopralluogo ed allegato alla presente relazione unitamente a quello redatto in occasione del sopralluogo precedente. (Cfr. All. 2 – Verballi di sopralluogo)

3.RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stesura provvisoria del modulo per il controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c. presso la Cancelleria è stata depositata il 10/01/2015, entro i 30gg dal giuramento. La stesura definitiva è allegata alla presente relazione (*Cfr. All. 3 – modulo di controllo*).

In particolare si fa rilevare quanto segue:

- l'istanza di vendita è stata depositata in cancelleria in data 13/11/2013, la documentazione ipocatastale è stata depositata il 17/12/2013: sono stati pertanto rispettati i 120gg decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita;

- Il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e, pertanto, si è verificato che la certificazione delle iscrizioni fosse esteso per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (23/01/1981).

Si è riscontrato che la certificazione delle iscrizioni non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, infatti riguarda il solo XXXXXXXXXXXX e non già il XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per ½.

Si è riscontrato, infine, che la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalisse sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (23/01/1981). Anche in questo caso si riscontra che la certificazione

delle trascrizioni è stata richiesta in relazione al solo XXXXXXXXXXXXXXX proprietario per ½;

- Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico con riferimento al periodo dalla data di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: la sottoscritta ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio presso il Comune di Casapesenna dal quale risulta che il XXXXXXXXXXXX è in regime di comunione dei beni con la XXXXXXXXXXXXXXX, tuttavia il bene è stato acquistato antecedentemente al matrimonio che è avvenuto in data XXXXXXXXXXXX;
- La data della comunicazione del decreto di fissazione prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. è il 04/06/2015 ed è stata effettuata mediante deposito in cancelleria;
- Nel biglietto di cancelleria è stato correttamente indicato il nominativo dell'esecutato XXXXXXXXXXXX, nonché del comproprietario del bene pignorato XXXXXXXXXXXX; la copia cartacea del biglietto di cancelleria è allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4 – biglietto di cancelleria).

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non

devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prima di procedere alla descrizione del bene a seguito dell'ispezione catastale effettuata, **è necessario specificare che l'accatastamento del bene pignorato è stato effettuato d'Ufficio ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. n°78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. n°122 del 30/07/2010.**

Alla luce di ciò si riscontra **l'assenza di planimetrie catastali e il mancato inserimento del fabbricato nella mappa catastale.**

Identificativi catastali:

**in Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.IIIa n°5562 sub 1 UNITA' IMMOBILIARE dal 24/11/2011**

Indirizzo: Via Francesco Petrarca snc, piani T-1

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/11/2011 n.12868.1/2011 in atti dal 24/11/2011 (protocollo n. CE0599071) COSTITUZIONE

Annotazioni: di immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L. 78/2010

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato** in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Pertanto si assumerà come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato anche ai fini della stima, cioè la sua **quota di ½** del bene sopra descritto secondo i suoi identificativi catastali.

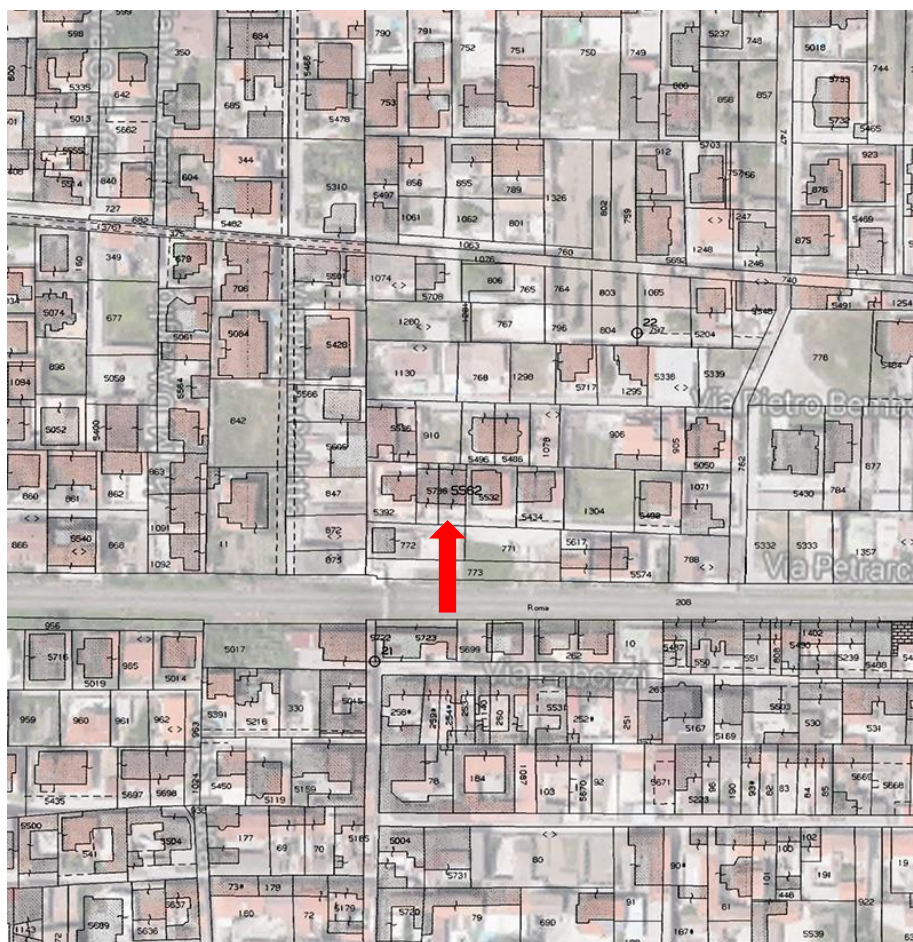
Difformità dei dati di indentificazione catastale:

Non si rilevano difformità formali ad accezione della denominazione della Via che risulta essere Via Cecco Angiolieri anziché Via Francesco Petrarca.

In quanto alle eventuali difformità sostanziali, si è già dato atto che l'accatastamento è stato effettuato d'Ufficio dall'Agenzia del Territorio, senza accesso ai luoghi, pertanto non sono disponibili planimetrie catastali.

Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto:

Nella foto satellitare che segue è stato individuata l'unità immobiliare in oggetto e sovrapposta della mappa catastale benchè non inserita in essa.(Cfr. All. 5 – ripresa satellitare e sovrapposizione mappa catastale).



Espropriazione per pubblica utilità:

Il bene pignorato non è interessato ad espropriazioni per pubblica utilità.

Formazione lotti:

Viste le caratteristiche del bene pignorato, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede alla **formazione di un unico lotto**

Confini:

Il bene confina (in senso orario) a Nord con beni XXXXXXXXXX (fg. n°8 p.lla n°910) e beni XXXXXXXXXXXXXXXX (fg. n°8 p.lla n°5496), ad Est con beni XXXXXXXXXXXXXXXX (p.lla n°5532), a Sud con Via Cecco Angiolieri, ad Ovest con beni stessa ditta (fg. n°8 p.lla n°1300).

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi:

I beni oggetto di pignoramento, formanti **un unico lotto di vendita**, sono costituiti da un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale articolato in un appartamento al primo piano con copertura a terrazza praticabile, nonchè accessori e spazi scoperti al piano terra di uso esclusivo, situata nel Comune di San Cipriano d'Aversa con accesso da Via Cecco Angiolieri, snc.



Prospetto principale: foto 1 e 2



Viste della recinzione e del cancello di ingresso su via Cecco Angiolieri: foto 3 e 4



Vista dall'alto – prospetto su linea ferroviaria; Porticato: foto 5 e 6



Accessori al piano terra - deposito: foto 7 e 8



Deposito al piano terra; ingresso vano scala: foto 9 e 10



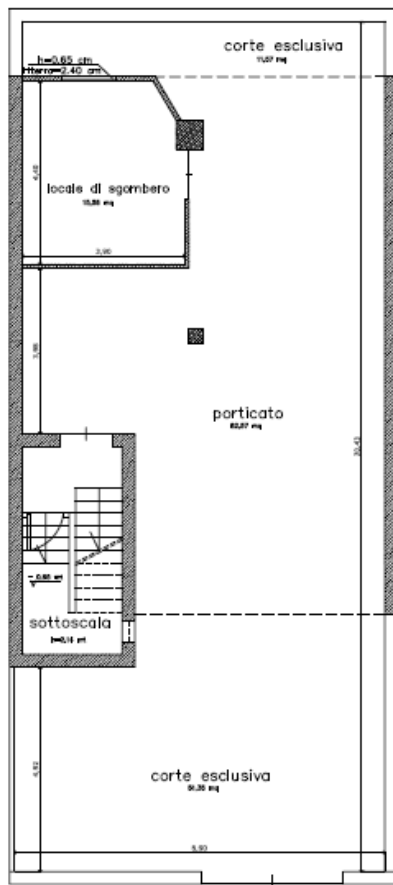
Scala e accesso all'unità al primo piano: foto 11 e 12

L'accesso all'appartamento al piano primo si realizza attraverso vano scala chiuso posizionato sul confine Ovest del lotto che, dell'estensione catastale di 214mq, si presenta recintato su tutti i lati con accesso carrabile e pedonale dalla strada.

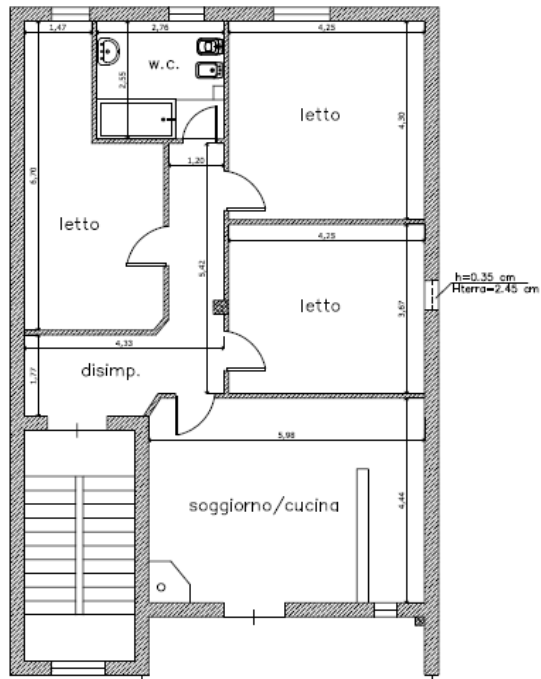
L'unità abitativa è posta sui confini Est ed Ovest del lotto mentre realizza una distanza di 1.30m dal confine Nord ed una distanza di 4.90m dalla strada.

Il bene pignorato presenta, all'interno del lotto recintato, un'ampia area scoperta pavimentata destinata a parcheggio auto che può realizzarsi anche al coperto sotto il porticato. Al piano terra, oltre a tale area scoperta di superficie di circa 145,50 mq, è presente il vano scala chiuso ed un vano adibito a deposito di circa 15,56 mq, senza serramenti oltre a piccole aiuole con piante a basso fusto.

PIANTA PIANO TERRA
H=3,05 mt



PIANTA PIANO PRIMO
H=2,95 mt

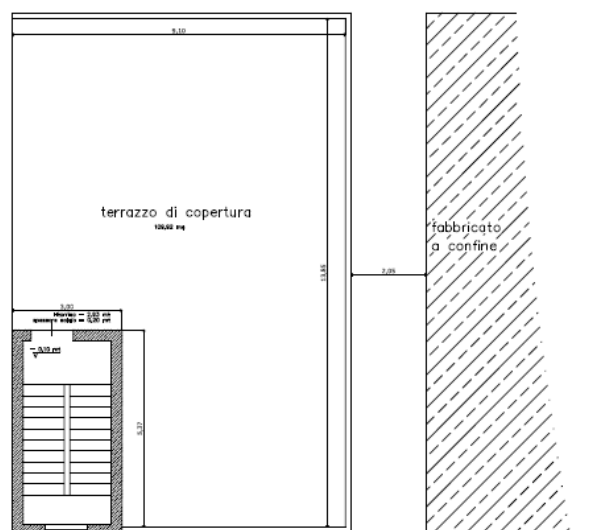


La struttura portante è in cemento armato costituita da travi e pilastri con solai latero-cementizi. La scala è anch'essa in cemento armato e rifinita con lastre di marmo e parapetto in ferro a disegni semplici. E' presente un piccolo sotto-scala utilizzato quale ripostoglio non rifinito di altezza di circa 2.15m.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio. Le facciate esterne sono trattate con rivestimento plastico colorato su strato di intonaco in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane alla romana, sono in alluminio anodizzato ed in buono stato manutentivo. La copertura dell'appartamento, accessibile dal vano scala, si presenta completa del solo strato impermeabilizzante in bitume, in condizioni di cattiva efficienza.

Si fa presente che il terrazzo di copertura non presenta soluzioni di continuità per rispetto a quello di copertura dell'unità abitativa posta al confine Ovest e realizzata sulla particella adiacente intestata all'esecutato per ½ (p.la n°1300).

PIANTA PIANO SECONDO

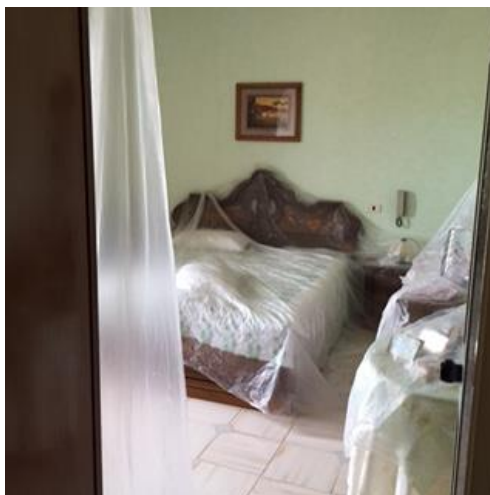
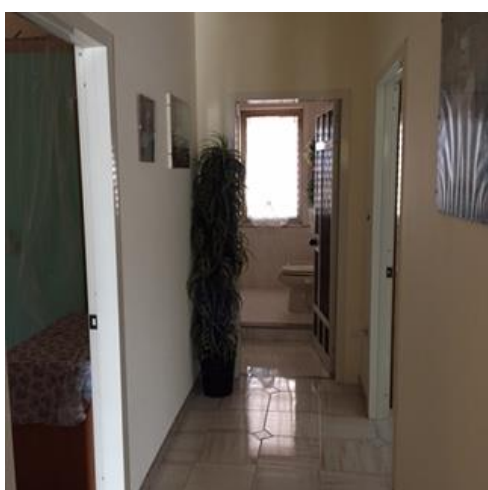


*Terrazza di copertura senza divisione con altra unità al confine e vista del confine Est:
foto 13 e 14*

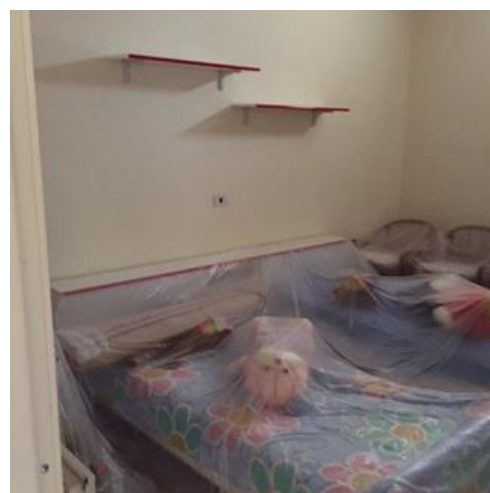
L'appartamento al primo piano, con affaccio su due lati opposti (Nord-Sud) è articolato in ingresso, cucina-pranzo con camino in muratura, n°3 camere da letto, n°1 bagno; tutti i vani presentano altezza utile interna è pari a 2,90m e sono dotati di riscontro d'aria diretta. La superficie netta interna dell'appartamento è pari a 95,38 mq.



Cucina-pranzo: foto 15 e 16



Disimpegno e camera da letto fronte Nord: foto 17 e 18



Camere da letto fronte Nord ed Est: foto 19 e 20

I materiali utilizzati per pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni, igienici e rubinetteria, impianti, sono di discreta qualità, benchè risalenti agli anni '80/'90, ed il loro livello manutentivo è buono, considerato che l'unità è utilizzata dall'esecutato solo per brevi periodi, residendo fuori Regione.

Sono presenti delle macchie di umidità a soffitto ed in corrispondenza di una finestra sul fronte Nord, a causa delle cattive condizioni del rivestimento bituminoso di copertura. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento presente è del tipo a split, con elementi in tutte le stanze, mentre l'impianto di acqua sanitaria è alimentato da boiler elettrico. Non sono presenti impianti alimentati a metano.

In quanto all'esposizione, l'unità abitativa prospetta il lato Nord con n°3 finestre ed il prospetto Sud con un balcone della superficie di circa 8,70 mq lungo tutta la sua estensione.

Gli impianti non sono dotati di certificazione.



Bagno – vista degli igienici e del boiler: foto 21 e 22



Vista delle macchie di umidità a soffitto: foto 23 e 24



Porta-finestra sul fronte Sud; balcone: foto 26 e 26

Pertinenze:

Non si evidenzia la presenza di pertinenze

Dotazioni condominiali:

Trattasi di fabbricato unifamiliare in cui gli accessori sono in proprietà esclusiva.

Inteclusioni:

Non si evidenzia la presenza di interclusioni

Attestato di Prestazione energetica:

Non presente. **Il costo per la sua acquisizione è stimabile il € 500,00 al lordo dell'IVA e degli oneri previdenziali.**

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il fabbricato e' situato in una zona periferica del Comune di San Cipriano D'Aversa e prospiciente la linea ferroviaria da cui dista circa 40m. La linea ferroviaria divide il comune di San Cipriano D'Aversa da quello di Casapesenna.

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale, costituito da abitazione mono o bifamiliari.

La strada di accesso è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

I servizi offerti sono da ricercarsi ad oltre 250m di distanza, in particolar modo il Municipio dista a circa 1,3 Km, la Scuola Media Statale a circa 1, Km, l'Ufficio Postale a

circa 1,6 Km.

Le principali arterie stradali (S.P. 15 e S.P. 335) sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷4 Km.

Riepilogo caratteristiche descrittive:

a.caratteristiche strutturali

- strutture verticali*: pilastri in conglomerato cementizio armato e compagnature in blocchi di laterizio. Intonacatura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni; condizioni di manutenzione: buone
- travi*: in conglomerato cementizio armato a spessore ed emergenti; condizioni di manutenzione: buone
- solai*: laterocementizi; condizioni di manutenzione: buone
- copertura*: a terrazza laterocementizia consopristante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume; parapetto realizzato in laterizio pieno con sovrastante corrente in marmo di spessore 2cm; condizioni di manutenzione: insufficiente
- scale*: vano scala chiuso costituito da due rampe parallele e balaustrino intermedio di riposo e di arrivo al piano primo ed al piano terrazza; tipologia in conglomerato cementizio armato a soletta piena con gradini riportati; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 3cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato protette da grate anch'esse in alluminio anodizzato; condizioni di manutenzione: buone
- balconi*: solaio del tipo soletta a sbalzo in conglomerato cementizio armato; le finestre e le porte-finestre di affaccio presentano ornate, architravi e cornici in marmo di spessore 2cm; la pavimentazione è in monocottura per esterni; il parapetto è costituito da balaustra e corrimano in ferro tinteggiato; gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane esterne alla romana; condizioni di manutenzione: buone

b.componenti edilizie e costruttive

- Cancello carrabile/pedonale: posto a Sud del fabbricato ed è costituito da un cancello scorrevole in ferro verniciato con apertura manuale; è presente all'interno del cancello un passo carrabile con anta unica; condizioni di manutenzione: sufficienti
- Portoncino esterno: posto all'ingresso del vano scala è in alluminio anodizzato con laccatura bianca a doppia anta e protetto da grata in ferro verniciato anch'essa a doppia anta; condizioni di manutenzione: buone
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato con persiane alla romana ed avvolgibili in plastica; condizioni di manutenzione: buone
- Infissi interni: parte da anta a battente in legno provviste di cornici e finitura bianca; condizioni di manutenzione: buone
- Portoncino di caposcala: posto all'ingresso dell'appartamento è in alluminio anodizzato a doppia anta con sopraelevazione fisso; condizioni di manutenzione:

buone

- Pavimentazione esterna: la pavimentazione dell'area esterna a piano terra è in battuto di cemento; quella del balcone in monocottura per esterni; condizioni di manutenzione: sufficienti
- Pavimenti e rivestimenti interni: la pavimentazione di tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, sono in gres porcellanato con pezzature diverse al fine di realizzare dei disegni compiuti; nel bagno pavimenti e rivestimenti sono identici e costituiti da mattonelle in gres porcellanato; condizioni di manutenzione: buone

c.impianti

- gas: non presente
- elettrico: distribuzione interna sottotraccia e sottopavimento, cassette ad incasso; tensione 220V; l'impianto **richiede di adeguamento al DM 37/2008 che si stima pari a € 1.500,00**
- idrico e di scarico: impianto sottotraccia e sottopavimento a servizio dei seguenti punti: vaso, bidet, vasca tradizionale, lavabo, lavello cucina, boiler per produzione acqua calda sanitaria; locale deposito al piano terra; condizioni di manutenzione: medie
- climatizzazione: l'impianto è realizzato a vista con impianto a pompa di calore caldo-freddo per singole unità esterne (compressore) collegate a singole unità interne del tipo monosplit e parete; funzionante
- citofonico: citofono per appartamento montato a parete e funzionante

Calcolo della superficie commerciale:

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade in cespite pignorato cioè il borsino dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, il quale si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del DPR n°138/89.

Pertanto la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie del coefficiente di ponderazione "K", in ottemperanza al DPR n°138/89 Allegato "C"- *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*.

Secondo tale allegato nella determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, quale quella di specie, valgono i seguenti principi:

- 1.i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2.La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50m, non entrano nel computo della superficie catastale.
- 3.La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei

piani collegati

4. La superficie catastale determinata con i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato

Per quanto riguarda i criteri del gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) le modalità di computazione sono le seguenti:

La superficie catastale è data dalla somma:

- a. Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagno, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
del 25% qualora non comunicanti
- c. Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30% fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
del 15% fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti
- d. Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10% fino alla superficie definita alla lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi giardini, corti e simili che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino o in villa), la relativa superficie è da computare con il criterio sopra indicato solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
- e. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Pertanto, applicando i criteri sopra indicati, si ricava:

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)						
Vano scala						
destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)	esposizione	condizioni
scala	---	15,12	1	7,56	---	buone
TOTALE		15,12		7,56		
Piano terra: aree di pertinenza esclusiva						
destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)	esposizione	condizioni

Porticato	---	82,57	0,50	41,29	Nord/Sud/Est/Ovest	suff
cortile	---	62,92	0,10	6,29	Nord/Sud/Est/Ovest	suff
TOTALE		145,49		47,58		
Piano terra						
destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)	esposizione	condizioni
ripostiglio	---	17,95	0,25	4,49	Nord	suff
sottoscala	---	5,28	0,25	1,32	interna	suff
TOTALE		17,95		5,81		
Piano primo						
destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)	esposizione	condizioni
Ingresso/disimpegno	12,60	---	1	12,60	interna	buone
Cucina/pranzo	30,35	---	1	30,35	sud	buone
Letto 1	17,07	---	1	17,07	est	buone
Letto 2	21,86	---	1	21,86	nord	buone
Letto 3	16,47	---	1	16,47	nord	buone
bagno	8,44	---	1	8,44	nord	buone
balcone	---	9,17	0,30	2,75	sud	buone
TOTALE	106,79	9,17		109,54		
Piano secondo						
destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)	esposizione	condizioni
Terrazza di copertura	---	25,00	0,30	7,50	Nord/Sud/Est/Ovest	insuff
Terrazza di copertura	---	87,95	0,10	8,80	Nord/Sud/Est/Ovest	insuff
TOTALE		112,95		16,30		
Pareti perimetrali in comunione						
Muratura portante interna e perimetrale	Spess. (m)	Lunghezza (m)	Area (mq)		Sup. commerciale (mq)	
	0,15	14,20 x 2	4,26		4,26	
TOTALE					4,26	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	
LOTTO UNICO Fg.8 p.IIIa n°5562 sub 1	SUP. COMM. (MQ) 191,05

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta

- planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificativi catastali:

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 24/11/2011

**in Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°5562 sub 1**

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 216,91

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Indirizzo: Via F. Petrarca snc; piano: T-1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/11/2011 n.12868.1/2011 in atti dal 24/11/2011 (protocollo n. CE0599071) COSTITUZIONE

Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n° CE0107467 del 2012)

Annotazioni: di immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L. 78/2010

Mappale terreni correlati: Fg. n°8 p.lla n°1301

SITUAZIONE DAL 17/03/2015

**in Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°1301**

Dati classamento: soppresso

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 17/03/2015 n.58393

1/2015 in atti dal 17/03/2015 (protocollo n. CE0058393) presentato il 17/03/2015

Annotazioni: di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

SITUAZIONE DAL 24/11/2011

**in Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°1301**

Dati classamento: Fu D Accert ; Sup. 02 are e 14 ca

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 n°6710.1/2011 in atti dal 24/11/2011 (prot. n° CE0599070)

Annotazioni: di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE RELATIVA AD ATTO DEL 02/12/1980

**in Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°1301**

Dati classamento: seminativo arboreo – classe 1 – sup. 02 are e 14 ca – reddito domenicale Euro 5,25 – reddito agrario Euro 2,27

Dati derivanti da:

frazionamento del 02/12/1980 n°43.1/1980 in atti dal 19/10/1991

Sono stati variati inoltre i seguenti immobili: fg. n°8 p.lla n°1069; fg. n°8 p.lla n°1300

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI RELATIVA AD ATTO DEL 23/01/1981

**in Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°1301**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da:

Istrumento di atto pubblico del 23/01/1981 Voltura n°2824.1/1981 in atti dal 28/11/1999

Repertorio n°4429 Rogante: XXXXXXXXXXXXXXX Sede: Carinola Registrazione: UR Sede: SESSA CILENTO n. 322 del 17/02/1981

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI RELATIVA AD ATTO DEL 02/12/1980

**in Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°1301**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritti reali ed oneri: fino al 23/01/1981

Dati derivanti da:

frazionamento del 02/12/1980 n°43.1/1980 in atti dal 19/10/1991

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE CHE HA GENERATO IL PRECEDENTE

**in Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa
al fg.n°8 p.lla n°1069**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati classamento: seminativo arboreo – classe 1 – sup. 20 are e 85 ca – reddito domenicale L.99.038 – reddito agrario L.42.743

Diritti reali ed oneri: fino al 15/09/1989

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

Rispondenza formale:

Sussiste rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. In quanto al negozio di acquisto (atto di compravendita del 23/01/1981 Rogante: XXXXXXXXXX) le particelle ivi indicate scaturivano dal frazionamento del 02/12/1980 n°43.1/1980 della p.lla 770 che ha generato, tra l'altro, le p.lle n°770d e 770e della consistenza, entrambe, di 214mq che hanno acquisito successivamente le denominazioni definitive: 1300 e 1301. Pertanto sussiste rispondenza formale dei dati anche con le risultanze catastali. (Cfr. All. 6 – frazionamento n°43.1/1980).

Variazioni:

In data 17/03/2015 state apportate variazioni su richiesta dell'esecutato e del XXXXXXXXXXXXXXXX, ed intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Si tratta di presentazione di tipo mappale con il quale è stato inserito in mappa sia il fabbricato insistente sulla p.lla n°1301 che quello insistente sulla p.lla n°1300 (non oggetto di accertamento di Ufficio ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. n°78/2010). A tali variazioni non corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile

Rispondenza planimetrie catastali:

Come già descritto nella risposta al Quesito n.1, si specifica che l'accatastamento del bene pignorato è stato effettuato d'Ufficio ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. n°78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. n°122 del 30/07/2010. Alla luce di ciò si riscontra **l'assenza di planimetrie catastali e il mancato inserimento del fabbricato nella mappa catastale**. Pertanto non è possibile verificare alcuna rispondenza.

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

Quota di ½ di proprietà di immobile ubicato in San Cipriano D'Aversa
alla via Cecco Angiolieri snc (trav. Via Petrarca snc), piani T-1;

- è composto da fabbricato unifamiliare ad uso residenziale articolato in un appartamento al primo piano con copertura a terrazza praticabile, accessori e spazi aperti e coperti al piano terra di uso esclusivo,
- confina a Nord con beni XXXXXXXXXX (fg. n°8 p.lla n°910) e beni XXXXXXXXXX (fg. n°8 p.lla n°5496), ad Est con beni XXXXXXXXXX (p.lla n°5532), a Sud con Via Cecco Angiolieri, ad Ovest con beni stessa ditta (fg. n°8 p.lla n°1300),
- è riportato nel C.F. del Comune di San Cipriano D'Aversa al foglio 8, p.lla 5562, sub 1;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per quanto possibile verificare in considerazione della circostanza che l'immobile è stato accatastato d'Ufficio ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. n°78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. n°122 del 30/07/2010;

- l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 46 del DPR 380/01 ed ex art. 40 della L. n°47/85;
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- ricade in zona "BR – ristrutturazione" per il PRG vigente.
- PREZZO BASE euro 19.394,00

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.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio sono emersi i seguenti passaggi di proprietà:

Provenienza del terreno di sedime del fabbricato censito in NCEU fg. n°6 p.IIIa n°5562, risulta essere la seguente:

ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il terreno sul quale insiste in fabbricato da loro edificato in assenza di titolo abilitativo, è pervenuto a seguito dell'**atto di acquisto**, a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 23/01/1981, Rep. n°4429, trascritto a Sessa Cilento al n°322 del 17/02/1981, dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il terreno era identificato in NCT al fg. n°8 p.IIIe 770/d e 770/e entrambe di consistenza 2 are e 14 ca.

Ricostruzione catastale:

Poiché il terreno di sedime del fabbricato pignorato è identificato in NCT al fg. n°8 p.IIIa n°1301, è evidente che le p.IIIe indicate nell'atto di compravendita hanno modificato la propria denominazione dalle provvisorie 770/d e 770/e nelle definitive 1300 e 1301. Allo stato attuale entrambe le particelle risultano cointestate ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Entrambi su dette particelle hanno edificato un fabbricato unifamiliare (con un muro in comproprietà) in assenza di alcun titolo abilitativo, tuttavia il fabbricato del solo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stato oggetto di accatastamento d'Ufficio al Catasto Fabbricati. Le suddette particelle catastali risultano dal frazionamento n°43.1/1980 dell'intera particella 770.

In data 17/03/2015 l'esecutato ed il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno presentato tipo mappale n. 58393.1/2015 inserendo in mappa i fabbricati di loro proprietà insistenti sulle p.IIIe 1300 e 1301 - (Cfr. All. 7 – Visure e planimetrie catastali)

Comunione legale con il coniuge:

Intervenuta solo successivamente all'atto di acquisto del 23/01/1981.

Situazioni di comproprietà:

L'immobile pignorato risulta in comproprietà tra i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietari per ½ avendo gli stessi acquistato dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'area di sedime con atto di acquisto a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 23/01/1981, Rep. n°4429, trascritto a Sessa Cilento al n°322 del 17/02/1981.

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.

Epoca di realizzazione dell'immobile:

L'immobile è stato realizzato verso la fine degli anni '80. Ciò è deducibile incrociando i dati dell'atto di acquisto del suolo (1981), con la cartografia allegata alla delimitazione del centro abitato approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n°238 del 280/6/1993, oltre che dalla tipologia costruttiva utilizzata e dai materiali posti in opera (Cfr. All. 8 – *Certificato di destinazione urbanistica ed attestazioni*)

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile è abusivo come risulta dall'attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa Rif. Prot. n°31 del 05/01/2015 (Cfr. All. 8)

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003, come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa con nota Rif. Prot. n°31 del 05/01/2015 benchè, data l'epoca di realizzazione, si sarebbe potuto accedere sia al condono ex lege n°724/94 che al condono ex lege n°326/2003.

Verifica sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.36 DPR n°380/01:

Il bene si trova in zona omogenea "*BR – Ristrutturazione*" per il PRG vigente del Comune di San Cipriano d'Aversa, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico con la già citata nota Rif. Prot. n°31 del 05/01/2015. Tale zona, caratterizzata da un'edificazione intensiva soprattutto in termini di occupazione dei lotti, ha esaurito qualsiasi potenzialità edificatoria ed è da considerarsi satura.

Sono ammesse solo opere di ristrutturazione edilizia esistente attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica; nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumenti di superfici, volumi e altezze; la previsione di edificare su aree libere potrà avvenire solo mediante la rilocalizzazione di volumetrie esistenti.

Con tale strumentazione urbanistica, il manufatto edificato in assenza di titolo abilitativo, non può essere legittimato invocando la doppia conformità (all'epoca della realizzazione dell'abuso e al momento della presentazione dell'istanza) e, pertanto, **la verifica della sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.36 del DPR n°380/01 e ss.mm.ii., è negativa e le condizioni previste dall'art.46 comma 5 del DPR n°380/2001 non sono applicabili.**

Condizioni previste dall'art.40 comma 6 della L. n°47/85:

L'epoca delle ragioni del credito non consentono la riapertura dei termini dei condoni edilizi.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile, così come attestato dall'Ufficio Tecnico con la già citata nota Rif. Prot. n°31 del 05/01/2015.

Agibilità:

Non presente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al

canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile pignorato è **occupato dal debitore esecutato** che lo utilizza esclusivamente nei periodi di ferie, residendo fuori Regione.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 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).

Pendenza di altre procedure esecutive:

Non risultano pendenti altre procedure esecutive sul bene pignorato

Pendenza di procedimenti giudiziari civili:

Non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari civili sul bene pignorato

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:

Non risulta pendente alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge

Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste alcun vincolo di carattere storico-artistico

Condominio:

Non è presente condominio

Servitù:

Non è stata rinvenuta alcuna servitù

Provvedimenti di sequestro penale:

Non esistono provvedimenti di sequestro penale

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

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 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.

L'accatastamento d'Ufficio effettuato dall'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita catastale presunta, ha previsto la liquidazione di oneri e l'irrogazione di sanzioni. Si è rinvenuto avviso di accertamento n° CE0107467.001/2012 attraverso il quale è stato possibile definire il seguente prospetto:

Tributi speciali catastali	:	€ 50,00
Oneri	:	€ 280,00
Sanzioni	:	€ 262,00
TOTALI	:	€ 592,00

Pertanto occorre versare l'Agenzie delle Entrate il costo della procedura con relative sanzioni per l'importo complessivo di € 592,00 (Cfr. All. 9 – Avviso di accertamento)

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

Nessuno.

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, dagli accertamenti effettuati, **non ricadono** su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

I beni pignorati, dagli accertamenti effettuati, **non sono gravati** da censo, livello o uso civico così come risulta dall'Atto n°74 del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli. (Cfr. All. 10 – Atto n°74 usi civici).

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

- condominali 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.

Da accertamenti effettuati **non risultano spese di gestione** dell'immobile pignorato.

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 ALLA 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.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che, alla luce delle

considerazioni svolte in riscontro al quesito n°6, è totalmente abusivo, in alcun modo sanabile ed in assenza di ordinanza di demolizione, si è proceduto determinandone il valore d'uso.

Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che il “*Valore in Uso*” esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di 15 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

In tale procedura di stima si sono, come detto, considerato i valori riferiti alla locazione estrapolati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2014, riportato nella figura e nella tabella seguente:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN CIPRIANO D' AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	900	1300	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	Normale	700	900	L	1,7	2,2	L

[Stampa](#)

L'immobile di trova a Via
Cecco Angiolieri



[Legenda](#)

tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie (L/N)	Valore di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	ottimo	900	1300	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	normale	700	900	L	1,7	2,2	L

Trattandosi di abitazioni civili presentante stato conservativo normale, il valore di locazione medio tra il minimo ed il massimo proposto è pari a **€ 1,95/mq x mese**.

Calcolo del valore di mercato dell'immobile per stima del valore d'uso:

Il canone mensile lordo è pari:

$$€ 1,95 \times 191,05 = \mathbf{€ 372,55/mese}$$

Il reddito annuo lordo è pari: $€ 372,55 \times 12 = \mathbf{€ 4.470,60}$

A tale valore viene aggiunto l'interesse sulle rate d'affitto tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse, di un interesse corrente annuo al 0,5% (quale quello riferito all'anno 2015) e della forma anticipata di pagamento:

$$r \times (k+1)/2 \times k \text{ dove } r = \text{interesse annuo } K = \text{numero delle rate anticipate}$$

$$0,5\% \times (12+1)/2 \times 12 = 0,27\%$$

$$\text{Interesse annuo} : € 4.470,60 \times 0,27\% = € 12,07$$

Reddito annuo lordo calcolato con l'interesse sulle rate d'affitto: € 4.482,67

A tale valore lordo vanno detratte le seguenti spese annue:

1. spese per oneri di manutenzione straordinaria (stimati nel 5%) :

$$€ 4.482,67 \times 0,05 = \mathbf{€ 224,13}$$

2.tributi (IMU e Irpef) a carico del proprietario:

$$\text{reddito catastale rivalutato: } € 216,91 + 5\% = € 227,76$$

$$\text{Zona BR: valore area edificabile: } € 70,00/\text{mq} \text{ (deliberaz. di C.S. n°1/2012)}$$

$$\text{Valore catastale: } € 227,76 \times 70 = € 15.943,20$$

$$\text{IMU : } 10,6 \text{ per mille (deliberaz. di C.S. n°52/2014 e n°53/2014)}$$

$$\text{Imposta IMU: } € 15.943,20 \times 0,0106 = \mathbf{€ 169,00}$$

$$\text{Aliquota Irpef per redditi sino a } € 28.000 : 27\%$$

$$\text{Imposta Irpef: } € 4.482,67 \times 0,27 = \mathbf{€ 1.210,32}$$

$$\text{Totale tributi (Cfr. All. 11 - deliberazioni) : } \mathbf{€ 1.379,32}$$

3. Sfitto – mancato reddito per sfitto o mancato pagamento mensilità

$$\text{ipotizzabile nel 2\% del canone annuo } € 4.482,67 \times 0,02 = \mathbf{€ 89,65}$$

4. Interessi – mancati interessi passivi per spese pagate nel corso dell'anno
ipotizzabile nel 2% del canone annuo € 4.482,67 x 0,02 = **€ 89,65**

**Reddito annuo netto : € 2.699,92 corrispondente ad una rata netta mensile pari a:
€ 224,99**

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni.

Nel nostro caso facciamo riferimento ai Titoli di Stato Italiani con scadenza quindicinale che offrono un rendimento pari al 1,65% (*Cfr. All 12 - Ministero dell'Economia e delle Finanze*)

Il calcolo del montante in regime di capitalizzazione composta con i seguenti dati:

tasso: 1,65%

rata: € 224,99

tipo rata: anticipata, mensile

durata: 15 anni

fornisce il valore : € 45.977,72

Il valore d'uso dell'immobile pignorato risulta pari a € 45.977,72

Al valore commerciale così ottenuto, vanno applicati adeguamenti e correttivi di stima che tengano conto:

- del costo per acquisizione dell'APE : € 500,00
- del costo per certificazione impianti: € 1.500,00
- degli oneri e sanzioni a favore dell'Agenzia delle Entrate: € 592,00
- della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata (stimabili nel 10%): € 4.597,77

Il valore così determinato pari a **€ 38.787,95** deve infine essere ridotto della metà per tener conto della quota di proprietà dell'esecutato (pari ad ½):

Il VALORE FINALE a base d'asta dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni e correzioni, in cifra arrotondata è pari a : **€ 19.394,00**

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.

Il pignoramento, come detto in precedenza, è avvenuto erroneamente nei confronti dell'intero immobile e non già della quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La quota in titolarità dell'esecutato per sue peculiarità intrinseche **non è suscettibile di separazione in natura** né l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario.

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**.

L'attuale residenza anagrafica del debitore esecutato è :
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dal certificato di residenza storico si deduce alla data del pignoramento (02/07/2013) che l'esecutato aveva residenza anagrafica in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. All. 13 – *Certificato di residenza storico*)

Dallo stato civile l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX è risultato **coniugato**. (Cfr. All. 14 – *Stato civile*) e, pertanto, è stato acquisito l'**estratto di matrimonio** dal quale risulta trovarsi, a far data XXXXXXXXXXXXXXXX, in **regime di comunione dei beni** con la XXXXXXXXXXXXXXXX.(Cfr. All. 15 – *Estratto di matrimonio*)

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO – ½ di proprietà di fabbricato unifamiliare ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Cecco Angiolieri snc, costituito da un appartamento al primo piano articolato in ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, n°3 camere da letto, n°1 bagno, oltre a deposito e spazi aperti e coperti-porticato al piano terra di uso esclusivo.

Confina a Nord con beni XXXXXXXXXXXX (fg. n°8 p.lla n°910) e beni XXXXXXXXXXXX (fg. n°8 p.lla n°5496), ad Est con beni XXXXXXXXXXXX (p.lla n°5532), a Sud con Via Cecco Angiolieri, ad Ovest con beni stessa ditta (fg. n°8 p.lla n°1300); è riportato nel C.F. del Comune di San Cipriano D'Aversa al foglio 8 , p.lla 5562, sub 1.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto descritto in Catasto per quanto possibile verificare in considerazione della circostanza che l'immobile è stato accatastato d'Ufficio ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. n°78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. n°122 del 30/07/2010;

L'immobile, sotto il profilo urbanistico, è abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 46 del DPR 380/01 ed ex art. 40 della L. n°47/85 pur tuttavia non risulta ordine di demolizione emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'immobile ricade in zona definita satura "BR – ristrutturazione" per il PRG vigente.

PREZZO BASE euro 19.394,00

Ritenendo di aver svolto coscientemente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, il sottoscritto Esperto Stimatore consegna la presente relazione cosuita da n°47 pagine dattiloscritte e n°21 allegati restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

S. Maria Capua Vetere, 03/04/2015

L'Esperto Stimatore
ing. Renata Tecchia