



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE ES. dr ANTONIO CIRMA
C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA A PROCEDURA
R.G.E. 111/2017



VALUTAZIONE IMMOBILE
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



INDICE

PREMESSA	pag. 3
QUESITI	pag. 3
RISPOSTE QUESITI.....	pag. 20
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 21
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	pag. 26
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 28
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 31
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 32
OPERAZIONI PERITALI	pag. 33
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 33
PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO	pag. 34
CONCLUSIONI	pag. 34
ELENCO ALLEGATI	pag. 35



Ill.mo Sig. Giudice Es. dr Antonio Cirma del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Commeno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Cattleya Mortgage Finance S.r.l. *contro* la sig.ra XXXXXXXXXXXX - R.G.E. **111/2017**, in data 04/01/2020. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 07/01/2020.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., e compilato il modulo di controllo, inviato per via telematica il giorno 29/01/2020.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "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.

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.

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.

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.

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.

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:

1. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
2. 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);
3. 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.

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.).

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 l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di altre procedure esecutive, 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

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.

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.

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.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalle visure catastali, dalle ispezioni ipotecarie e dal titolo di provenienza acquisiti dalla sottoscritta, si evince la corretta identificazione dell'immobile pignorato, sito nel comune di Aversa (Ce), alla via Del Popolo n° 12, censito come di seguito:

– appartamento: scala A/1, terzo piano, int. 6 e cantina al piano terra di pertinenza esclusiva;
in N.C.E.U.: comune di Aversa - foglio 2 – part.lla 122 – sub. 6.

Per l'immobile di causa risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di 1/1) in capo alla sig.ra **XXXXXXXXXX**, nata a Caserta (Ce) il XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni (*cfr.* Allegato 5: Certificati).

L'atto di acquisto del bene in favore dell'esecutata del 29/06/2012 rep. 2631/1927 è stato redatto dalla Notaio Angela Caputo di Caivano e trascritto a Caserta il 10/07/2012 ai nn. 19068/25771 (*cfr.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ossia: comune di Aversa (Ce), **foglio 2 - part.lla 122 - sub. 6.**



L'edificio risulta regolarmente censito, come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area, riportata qui sopra (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso in via Del Popolo n° 12 effettuato il giorno **24 gennaio 2020**, la sottoscritta ha potuto verificare che la situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale dell'appartamento, eccezion fatta per l'eliminazione di alcune porte, inoltre la finestra del soggiorno che è riportata nella planimetria stessa sul lato opposto a quello in cui si trova (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Il **lotto unico** è costituito dall'appartamento sito nella scala A/1, piano terzo, int. 6, avente accesso dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo dalla scala, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, doppi accessori e due balconi confinante con pianerottolo e con vano scala, con annessa cantina al piano terra di pertinenza esclusiva;
in N.C.E.U.: comune di Aversa - foglio 2, part.lla 122 – sub. 6 – cat. A/2 – vani 6,5 – 123 m².

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

L'immobile staggito è ubicato nella città di Aversa (Ce) in un'area densamente urbanizzata al confine con la città di Teverola. Aversa è in piena pianura Campana, al centro di una vasta area pianeggiante di antica vocazione agricola; la morfologia del territorio, unita alla fertilità del terreno ed alle antiche e più recenti opere di bonifica e di risistemazione del suolo, sono ancora oggi elementi strategici nella costruzione del paesaggio, ma il carattere della città è dato dalla sua antichissima struttura urbana, risalente all'epoca normanna ed ampliata in età angioina e successivamente nel periodo borbonico, con importanti funzioni difensive.

L'appartamento è sito in un'area periferica della città, che si è sviluppata a seguito degli interventi edilizi dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Caserta, come rione popolare, composto da alti fabbricati, edificati lungo l'ampia via Del Popolo negli anni '70. Nella zona ad alta densità abitativa, non sono presenti attività commerciali aperte sulla via pubblica, ma vi sono centri commerciali, opere di urbanizzazione secondaria e servizi, oltre che ampi spazi verdi incolti, ma per la scarsa sicurezza del rione essa ha un basso standard abitativo.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Aversa (Ce)
Zona	Periferica
Zone limitrofe	Semi Centrali
Accesso agli edifici	Strada pubblica
Accesso agli immobili	Vano scala
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale

L'appartamento di causa, sito in via Del Popolo n. 12, fa parte di un edificio, costruito alla fine degli



anni Sessanta, di sei piani fuori terra e copertura a tetto, con area verde antistante, come mostra la foto qui di fianco. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un portone pedonale, dal viale privato interno al rione stesso, lungo il quale è posta un'ampia area per il parcheggio degli autoveicoli (cfr. Allegato 1: Foto: da 6 a 10). Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto; trattasi di

una struttura a pilastri e travi in c.a., con copertura a tetto e con pareti di tomagno rivestite di malta ordinaria di colore grigio e beige e rivestimento in piastrelle rosse.

Descrizione del lotto unico: esso è costituito dall'appartamento nella scala A/1, al piano terzo, d'interno n° 6, identificato catastalmente con il sub. 6, con accesso dal pianerottolo (cfr. Allegato 1: Foto: 12), dotato di cantina al piano terra distinta col n° 6.



Si accede nell'ingresso collegato al disimpegno centrale dell'appartamento (cfr. Allegato 1: Foto: 13 e 14). Alla sinistra di chi entra vi è l'arco di ingresso nel soggiorno (cfr. Allegato 1: Foto: 15) e come mostra la foto qui di fianco, l'ampia e luminosa camera è dotata di doppio balcone e finestra esposti a sud (cfr. Allegato 1: Foto: 17).



Sul versante opposto vi è la cucina, come mostra la foto qui di fianco; essa è dotata di due balconi esposti a nord (*cfr.* Allegato 1: Foto: 21). Nella cucina è posta la stufa a legna, che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento. Dal disimpegno si accede al bagno di servizio, collegato al balcone esposto a nord (*cfr.* Allegato 1: Foto: 22). A seguire vi è il bagno padronale,

dotato di vasca e con la finestra anch'essa esposta nel balcone a nord (*cfr.* Allegato 1: Foto: 23). Entrambe i bagni sono parzialmente rivestiti da piastrelle in grés di colore grigio chiaro.



La foto qui di fianco mostra il disimpegno che ordina la zona notte, composta da tre camere da letto. Due delle camere hanno esposizione verso sud, la prima è collegata al balcone posto sulla facciata principale dell'edificio (*cfr.* Allegato 1: Foto: 24) e l'altra più ampia, posta nell'angolo sud-ovest dell'appartamento, è dotata di un balcone a filo facciata (*cfr.* Allegato 1: Foto: 25).

La camera da letto padronale è dotata anch'essa di balcone a filo facciata esposto verso ovest (*cfr.* Allegato 1: Foto: 26 e 27). Le finiture interne dell'appartamento sono discrete: le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con colori pastello ed i pavimenti sono in graniglia di marmo, le porte sono in legno chiaro e gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco; lo stato di manutenzione è buono.

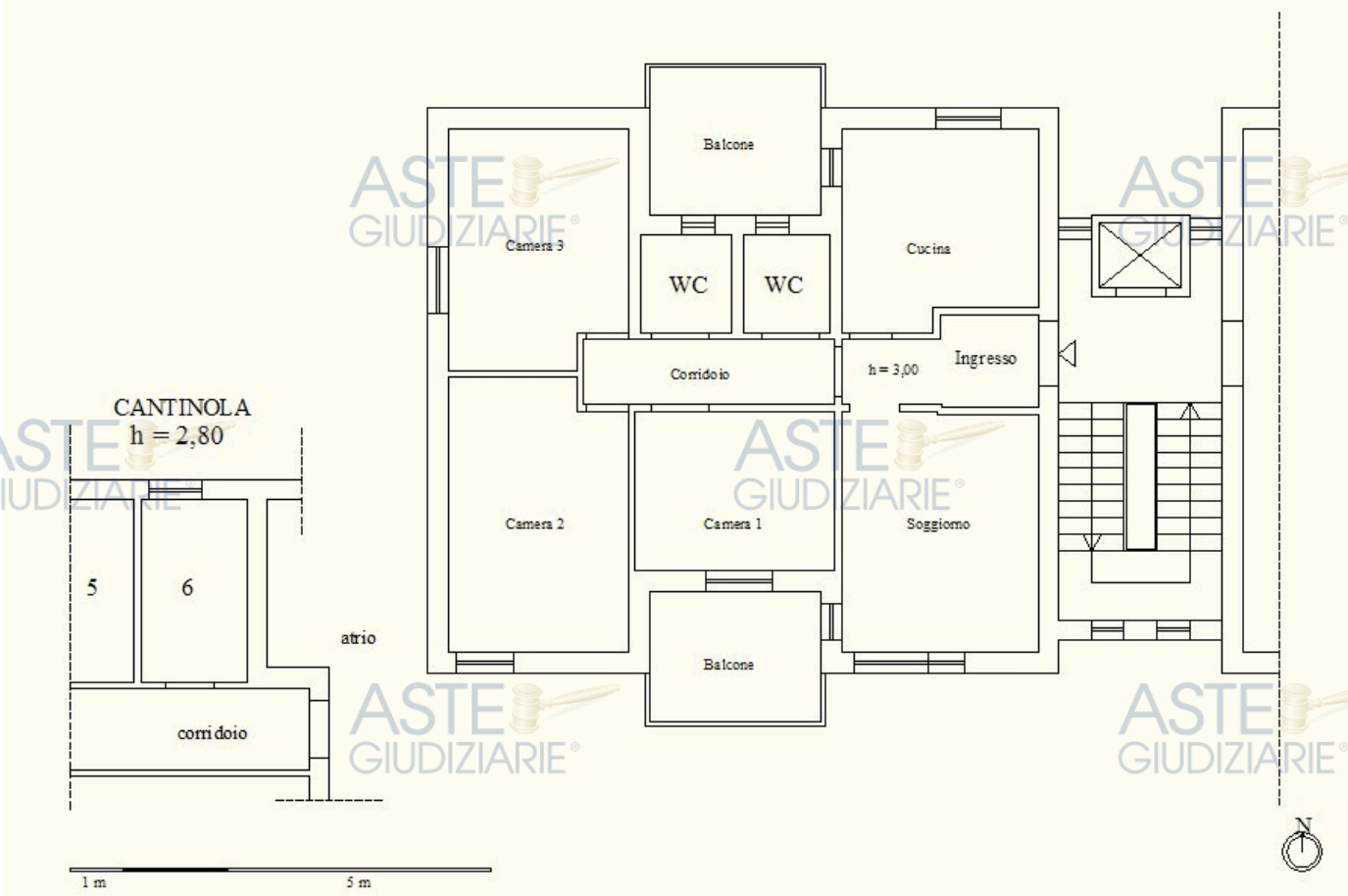


Al piano terra vi è la cantina di pertinenza, protetta da una cancellata in ferro, ma che presenta al suo interno vistose macchie d'umidità, come mostra la foto qui di fianco.

In totale l'appartamento è composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, con due balconi, esso è dotato di cantina al piano terra dalla superficie di circa 7 m²

(categoria A/2, sup. catastale 123 m² - escluse aree scoperte 118 m²). L'altezza interna dei vani è di 3,00 m, per una **Superficie Commerciale** pari a **123 m²** e una superficie utile abitabile (SUA) di 115 m², come rappresentato nella pianta riportata di seguito:

Pianta Appartamento Piano Terzo int. 6 - Sub. 6



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche

<i>prossimità al centro</i>	posizione periferica
<i>salubrità</i>	alta densità abitativa
<i>posizione</i>	piano terzo
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	media densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche

<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento 115 m ² – cantina 7 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in calcestruzzo armato e solai di tipo misto			
	Copertura a tetto con spioventi			
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile grigio e beige, con rivestimenti in ceramica			
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Ingresso	Piastrille in graniglia di marmo 40x40	
		Disimpegno	Piastrille in graniglia di marmo 40x40	
		Soggiorno	Piastrille in graniglia di marmo 40x40	
		Cucina	Piastrille in grés panna 30x30	
		Bagno di servizio	Piastrille in grés rosa melange 30x30	
		Bagno padronale	Piastrille in grés rosa melange 30x30	
		Camera 1	Piastrille in graniglia di marmo 40x40	
		Camera 2	Piastrille in graniglia di marmo 40x40	
		Camera 3	Piastrille in graniglia di marmo 40x40	
		Balconi	Piastrille tipo cotto 15x30	
	Rivestimenti	Ingresso	Intonaco rosa chiaro e rosa melange	
		Disimpegno	Intonaco rosa chiaro e rosa melange	
		Soggiorno	Intonaco rosa chiaro e rosa melange	
		Cucina	Intonaco rosa chiaro e piastrelle 5x5	
		Bagno di servizio	Intonaco bianco + piast. grigie 30x40	
		Bagno padronale	Intonaco bianco + piast. grigie 30x40	
		Camera 1	Intonaco lilla	
		Camera 2	Intonaco azzurro	
		Camera 3	Intonaco rosa chiaro e rosa melange	
		Balconi	Intonaco giallo ocre	
SERRAMENTI ESTERNI	nord	Serramenti in PVC di colore bianco		
	est	Porta in legno		
	sud	Serramenti in PVC di colore bianco		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno chiaro			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Non presenti	Acqua calda sanitaria
		Radiatori	Stufa a legna	Caldaia a gas
	Citofono	Funzionante		

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *Le spese condominiali ammontano a € 17,00 mensili.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.*

Altre spese: *Non note.*

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

Il bene pignorato, sito in Aversa (Ce) alla via Del Popolo n° 12, è costituito da un appartamento posto nella scala A/1 al piano terzo, interno n° 6, avente accesso dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo dalla scala, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, doppi accessori e due balconi confinante con pianerottolo e con vano scala, con annessa cantina al piano terra di pertinenza esclusiva.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Caserta (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Aversa	foglio 2	part.lla 122	sub. 6	cat. A/2	cl. 3	vani 6,5	sup. cat. 123 m²	R.C. € 486,76
---------------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	-----------------	------------------------------------	----------------------

Dalla visura storica risulta al N.C.E.U. di Caserta (*cf.* Allegato 3):

- dal 29/06/2012

XXXXXXXXXX, nata a Caserta (Ce) il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- dal 14/01/2011

XXXXXXXXXX – nato a Carinaro (Ce) il XXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ bene personale;

XXXXXXXXXX – nato a Carinaro (Ce) il XXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ bene personale;

- dal 21/12/1995

XXXXXXXXXX – nato a Carinaro (Ce) il XXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;

- 15/02/1991

Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Caserta, con sede in Caserta – P.IVA: 00101970614; COSTITUZIONE del 15/02/1991 in atti dal 08/02/1996.

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento del 31/01/2017 (nota di trascrizione in atti).

L'immobile è regolarmente censito, come si evince dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare dell'area (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Con l'accesso sui luoghi di causa effettuato il **24 gennaio 2020**, la sottoscritta ha potuto verificare che la situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale dell'appartamento al terzo piano di sub. 6, eccezion fatta per l'eliminazione di alcune porte e la finestra del soggiorno che è riportata nella planimetria stessa sul lato opposto a quello in cui si trova, come rappresentato nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi riportata di seguito(*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Presumibilmente tale difformità è dovuta ad un mero errore di rappresentazione grafica, in quanto la finestra stessa risulta allineata con quelle dei piani superiori sulla facciata dell'edificio.

Inoltre, è stato riscontrato un errore nella scala di rappresentazione della planimetria catastale: l'appartamento, riportato nella scala corretta, risulta essere effettivamente delle dimensioni indicate nei dati catastali, ossia di circa 120 m². Per la presentazione della planimetria catastale corretta, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € **1.000,00** (comprensivo dei diritti catastali).

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Aversa (Ce) in via Del Popolo n° 12, scala A/1, piano terzo, interno n° 6; esso è composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, con due balconi, confinante con pianerottolo e vano scala; con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano terra identificata col n° 6; è riportato nel C.F. del comune di Aversa al foglio 2, p.lla 122, sub. 6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è Licenza Edilizia n° 153 del 10/06/1968 rilasciata dalla città di Aversa (Ce); ricade in **zona B2**: zone edificabili o in corso di edificazione, in attuazione al Piano di Zona vigente. **PREZZO BASE euro 87.974,00**

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

L'immobile staggito, sito nel comune di Aversa (Ce), alla via Del Popolo n° 12, risulta censito come di seguito:

appartamento scala A/1, terzo piano, interno 6, sup. catastale 123 m² con annessa cantina al piano terra di pertinenza esclusiva;

in N.C.E.U.: comune di Aversa - foglio 2 – part.lla 122 – sub. 6.

Inoltre, risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di 1000/1000) in capo alla sig.ra **XXXXXXXXXX**, nata a Caserta (Ce) il **XXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXXXX**, coniugata in regime di separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati).

L'atto di Compravendita dell'appartamento in favore dell'esecutata del 29/06/2012 rep. 2631/1927 è stato rogato dalla Notaio Angela Caputo di Caivano e trascritto a Caserta il 10/07/2012 ai nn. 25771/19068, contro i sig.ri **XXXXXX**, nato a Carinaro (Ce) il **XXXXXX** – C.F.: **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, nato a Carinaro (Ce) il **XXXXXX** – C.F.: **XXXXXXXXXX**, ciascuno proprietario per la quota di ½ (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

I germani **XXXXXX** ricevevano in donazione il cespite, con atto del Notaio Bruno Vincenzo di Castellamonte del 14/01/2011, rep. 126937, registrato a Cuoghè il 02/02/2011 al n. 176/1T e trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 08/02/2011 ai nn. 3065/4234, dai genitori **XXXXXX**, nato a Carinaro (Ce) il **XXXXXX** – C.F.: **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, nata a Carinaro (Ce) il **XXXXXX**.

A loro volta i coniugi **XXXXXX** e **XXXXXX**, con atto di compravendita del Notaio Angelo Golia di Mondragone in data 21/12/1995, rep. 19787, registrato a Sessa Aurunca il 04/01/1996 al n. 21 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 05/01/1996 ai nn. 439/439, acquistavano l'appartamento dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Caserta. L'istituto stesso in data 26/06/2012 rilasciava il nulla osta alla vendita, con protocollo n. 3063 settore unico. Infine, il fabbricato di cui il cespite immobiliare di causa fa parte è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n° 153 rilasciata dal comune di Aversa (Ce) in data 10/06/1968.

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

L'appartamento staggito sito in via Del Popolo n° 12 (*comune di Aversa, foglio 2 – part.lla 122 – sub. 6*), fa parte di un complesso edilizio costruito con Licenza Edilizia n° 153 del

10/06/1968, rilasciata dalla città di Aversa (Ce) all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Caserta, con sede in Caserta, come risulta dall'atto di Compravendita, rogato dal Notaio Angela Caputo (cfr. Allegato 4: Conservatoria). Purtroppo, il fascicolo relativo a detta licenza non è stato reperito nel proprio faldone posto negli archivi dell'Area Urbanistica, come risulta dall'attestazione rilasciata il 21 aprile 2020 dal Dirigente del Settore Edilizia Privata della città di Aversa, che la sottoscritta ha potuto ritirare presso il suddetto ufficio tecnico solo il 19 maggio 2020, data la prolungata chiusura al pubblico conseguente l'emergenza epidemiologica dovuta al Covid-19 (cfr. Allegato 7: Titoli Edilizi Abilitativi).

Inoltre, il 6 marzo 2020 la sottoscritta ha presentato domanda anche al dirigente dell'Ufficio Patrimonio dell'IACP della Provincia di Caserta, ing. Nuzzo, con la richiesta della documentazione edilizia dell'immobile staggito (cfr. Allegato 9: Comunicazioni). Per le vie brevi l'arch. Falardo, incaricata di esperire la pratica, ha dato comunicazione alla sottoscritta che la licenza in questione è stata rinvenuta negli archivi dell'Istituto, ma priva dei grafici di progetto. A seguito dell'emergenza epidemiologica dovuta al Covid-19 gli impiegati degli uffici dell'IACP della Provincia di Caserta sono stati messi in telelavoro da casa e purtroppo a tutt'oggi non è stato possibile ritirare la copia della licenza in questione presso gli uffici dell'Istituto. Per le vie brevi la sottoscritta ha potuto accertare che non prima della fine del mese di settembre il 70% degli impiegati torneranno a lavorare presso la sede dell'Istituto, pertanto non è stato possibile ritirare la copia della licenza edilizia relativa al fabbricato di cui l'immobile di causa è parte.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. Della città di Aversa (Ce), approvato da parte dell'Amministrazione Provinciale con Decreto del Presidente n°12/PRES del 21/01/2004 ed ammesso al visto di conformità regionale con decreto del Presidente del 9/03/2004 n°155 pubblicato sul B.U.R.C. n°13 del 22/03/2004, l'appartamento posto nell'edificio sito in via Del Popolo n° 12 ricade nella **Zona B2: lotti edificabili e/o in corso di edificazione in attuazione del Piano di zona vigente**, che, come prevede l'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale disciplinate dal Piano di zona vigente, in cui gli interventi sono consentiti nel rispetto delle norme del Piano di zona e degli allineamenti definiti dal P.R.G. (cfr. Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa, l'appartamento al piano terzo di via Del Popolo n° 12, in Aversa (Ce) risulta abitato dall'esecutata e dai suoi due figli, come risulta anche dal verbale redatto dal Custode Giudiziario (cfr. Allegato 6: Verbale Accesso).

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

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

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

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Iscrizioni Ipotecarie: NON presenti.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON presenti.

Difformità urbanistico-edilizie: NON VERIFICABILI.

Difformità catastali: PRESENTI.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Nel fabbricato di via Del Popolo 12 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria ed ammontano ad € 17,00 mensili.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto unico: appartamento a via Del Popolo, piano terzo, interno 6 (Sub. 6).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	116	1	116	nord-sud	Buone
Balcone nord	9,2	0,3	2,8	nord	Buone
Balcone sud	8,2	0,3	2,5	sud	Buone
Cantina	7	0,25	1,75	nord-sud	Cattive

Riepilogo superfici:Superficie Interna Calpestabile: m² 110Superficie Coperta: m² 116**Superficie Commerciale: m² 123**

PERTINENZE: CANTINA

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**Criterio di stima**

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Aversa (Ce). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di tipo A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Studio Fenice Immobiliare Rif.: sig. F. Stanzione	Via Roma 34 - 81030 Teverola (Ce) - tel. 081/19814101	€ 700,00/950,00
Direzione Immobiliare Rif.: Titolare	Viale della Libertà 141 - 81031 Aversa (Ce) - tel. 081/8902246	€ 700,00/800,00
Affiliato Tecnocasa Teverola Rif.: sig. Francesco	Via Roma 320 - 81030 Teverola (Ce) tel. 081/8914575	€ 650,00/750,00
VALORE MEDIO		€ 742,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 800,00/1.100,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 683,00/1.020,00
VALORE MEDIO		€ 900,00

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio di **821,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti d'informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quello per la vetustà dell'immobile, per il livello di piano negli edifici **con ascensore** e per lo stato di conservazione dell'immobile, come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Vetustà	50 anni	0,85	821,00 €/m ²	697,85 €/m ²
Livello di piano	Piano Terzo	1,05	697,85 €/m ²	732,70 €/m ²
Stato di conservazione	Buono	1,10	732,70 €/m ²	805,95 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso, di **806,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile a quello *de quo*.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 806,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Appartamento	123	806	€ 99.138,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)			€ 9.913,80
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia			NESSUNA
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica			€ 1.000,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 250,00
Totale Decurtazioni			€ 11.163,80
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO			€ 87.974,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

L'appartamento è pignorato per l'intero.

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.

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Aversa (Ce), risulta che la sig.ra XXXXXXXXXX, nata a Caserta (Ce) il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXX, abita in via Del Popolo n° 12 ed è immigrata dal 10/01/2002 dal comune di San Marcellino (Ce) (cfr. Allegato 5: Certificati).

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di Aversa (Ce), risulta che la sig.ra XXXXXXXXXX, ha contratto matrimonio il XXXXXXXX col sig. XXXXXXXX, nato ad Aversa il XXXXXXXX e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (cfr. Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno venerdì **24 gennaio 2020** alle ore 09:00, in uno con il Custode Giudiziario avv. Giorgio Parisi, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, in via Del Popolo 12 ad Aversa (Ce). In loco la sig.ra XXXXXXXX era presente ed agevolava le operazioni di rito. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento. Il Custode avv. Giorgio Parisi redigeva verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato (cfr. Allegato 6: Verbale Accesso).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale dell'immobile, oggetto della procedura, sito in Aversa (Ce) (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **BARCLAYS BANK PLC**
CONTRO: **XXXXXXXXXX** NATA A CASERTA (CE) IL XXXXXX
Pubb. Uff.: *Ufficiale Giudiziario* Data: 31/01/17 Rep. N°: 742
Registrato a: *Caserta* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di *Caserta* Data: 07/03/17 N°par./gen. 5670/7398

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: **BARCLAYS BANK PLC**
CONTRO: **XXXXXXX** NATA A CASERTA (CE) IL XXXXXXXX
Pubb. Uff.: *Notaio Caputo Angela* Data: 29/06/12 Rep. N°: 2632/1928
Registrato a: *Caserta* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di *Caserta* Data: 10/07/12 N°par./gen. 2043/25772

PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

Sono riportati gli estremi dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto della procedura, sito in Aversa (Ce) (cfr.: Allegato 4).

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **XXXXXXXX** NATA A CASERTA (Ce) IL **XXXXXX**
CONTRO: **XXXXXXXX** NATO AD CARINARO (Ce) IL **XXXXX** E **XXXXX** NATO A
CARINARO (Ce) IL **XXXX**

Pubb. Uff.: Notaio Caputo Angela

Data: 29/06/12

Rep. N°: 2631/1927

Registrato a: Caserta

Data:

Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di Caserta

Data: 10/07/12

N°par./gen. 19068/25771

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente perizia estimativa la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.mo sig. Giudice dr Antonio Cirma per la fiducia accordata e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dell'appartamento di causa risulta essere:

LOTTO UNICO di € 87.974,00 (ottantasettemilanovecentosettantaquattroEURO).

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo raccomandata A/R alla debitrice e tramite PEC all'avvocato del creditore procedente ed al Custode Giudiziario in data 09/09/2020, come risulta dalle ricevute in allegato (cfr. Allegato 9: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **20 ottobre 2020** ore 10:30.

Con osservanza.

Casoria, li 09/09/2020

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Loredana Cicellyn Commeno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dell'immobile e dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Verbale Accesso.
- ALLEGATO 7:** Titoli edilizi abilitativi.
- ALLEGATO 8:** Certificato di Destinazione Urbanistica.
- ALLEGATO 9:** Comunicazioni.

