Tribunale di Napoli Nord

Il Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Fabrizia Fiore

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa: Fino 1 Securitisation srl. c/ XXX - R.G.E. 136/2020

UDIENZA: 22 novembre 2022

Il CTU: *arch. PA dott.Vincenzo Erario*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore
R.G.E. n. 136/2020
Udienza del 22 novembre 2022

Indice

1. Premessa *pag. 2*

2. Risposta quesito – 1 - *pag. 6*

3. Risposta quesito – 2 - *pag. 9*

4. Risposta quesito – 3 - *pag. 27*

5. Risposta quesito – 4 - *pag. 33*

6. Risposta quesito – 5 - *pag.35*

7. Risposta quesito – 6 - *pag.38*

8. Risposta quesito – 7 - *pag.39*

9. Risposta quesito – 8 - *pag.40*

10. Risposta quesito – 9 - *pag.41*

11. Risposta quesito – 10 - *pag.41*

12. Risposta quesito – 11 - *pag.42*

13. Risposta quesito – 12 - *pag.43*

14. Risposta quesito – 13 - *pag.53*

15. Risposta quesito – 14 - *pag.53*

16. Allegati

A R C H I T E T T O
V I N C E N Z O E R A R I O
81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Vincenzo Erario** con studio professionale in Trentola Ducenta, alla Via Terminillo, 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1713, nonché al n. 252 del Tribunale di Napoli Nord e regolarmente iscritto al n. 8997 del Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi, in relazione alla causa di pignoramento immobiliare promossa da Fino 1 Securitisation srl. contro XXX, veniva nominato quale Esperto Stimatore, all'udienza del 24 maggio 2022 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore, del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, formulati nei seguenti punti:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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.

*L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le ***visure****, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.*

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 dall'accettazione dell'incarico****, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.*

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 10 giugno 2022 il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione relativo alla procedura R.G. 136/2020**, riportante rispettivamente il nominativo del creditore procedente, il titolo esecutivo posseduto (Contratto di mutuo fondiario), il nominativo del debitore, i dati catastali dell'immobile pignorato ed una sintetica descrizione degli stessi, la data di notifica e di trascrizione del pignoramento, la data del deposito dell'istanza di vendita, le ricevute di notificazione ai creditori iscritti ex art. 498 Cpc., il nominativo degli altri intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento, la data del titolo di acquisto, i nominativi dei precedenti danti causa e i rispettivi titoli fino a coprire il primo passaggio di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla verifica preliminare della documentazione depositata agli atti, lo scrivente conferma la presenza dell'istanza di vendita, nonché la completezza ed idoneità della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente in relazione al bene pignorato, Inoltre, dalla certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore *ex* art. 567 comma 2 Cpc., con riferimento all'immobile espropriato, si evince che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio (l'esperto ha altresì verificato la continuità delle trascrizioni); si conferma che, sempre nel certificato notarile sostitutivo, il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
Dalla documentazione depositata dal creditore procedente non risulta il certificato di stato civile, né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato che sono stati acquisiti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.
Sarà cura dell'Esperto, in ogni caso, produrre nel corpo del presente Accertamento Tecnico i documenti e le certificazioni aggiornate presso gli uffici competenti (documenti derivanti dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Briano (CE) – Settore Urbanistica, nonché derivanti dalla ricerca presso il N.C.E.U. della Provincia di Caserta e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
Dopo aver acquisito gli atti necessari, ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato lo scrivente specifica quanto segue:

LOTTO N. 1 – Unità immobiliare riportata al **N.C.E.U al foglio 7, part.lla 5458** piano terra, piano primo e piano secondo.
Dopo aver esaminato i titoli di provenienza fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto esperto stimatore dichiara che il cespite censito presso il N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (CE) **foglio 7, part.lla 5458,** appartiene per l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, al signor:

1. ***XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX)***

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

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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).*

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Il compendio immobiliare pignorato costituisce il lotto n. 1 per la vendita.
Intera proprietà, in regime di separazione dei beni, di unità immobiliare facente parte di un complesso edificato ubicato nel Comune di Villa di Briano (CE) riportato al catasto urbano:

- **N.C.E.U.** del **Comune di Villa di Briano (CE)** al **foglio 7, part.lla 5458,** cat. A/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 252 mq, R.c. €. 1.009,67; confinante a Nord con la Via Galileo Galilei, a Sud con particella 5513, a Est con part.lla 5457 e ad Ovest con la particella 5459.

Proprietario per l'intera quota:

1. **XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX)**

Al debitore la proprietà del terreno su cui insistono le unità immobiliari pignorate, è pervenuta per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per atto di donazione dalla madre XXX del 19.06.2006 trascritto in Santa Maria Capua Vetere ai nn. 38543/183 Notaio Giovanna Baldascino,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato.

Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliari pignorate, è stata effettuata una comparazione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, da cui è emerso che l'unità immobiliare pignorata è in corrispondenza dell'originario foglio 7 p.lla 369 (già p.lla 235), con qualità Semin Arbor del Comune di Villa di Briano (CE).

Stralcio aerofotogrammetrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto di mappa

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.*

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458-***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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.

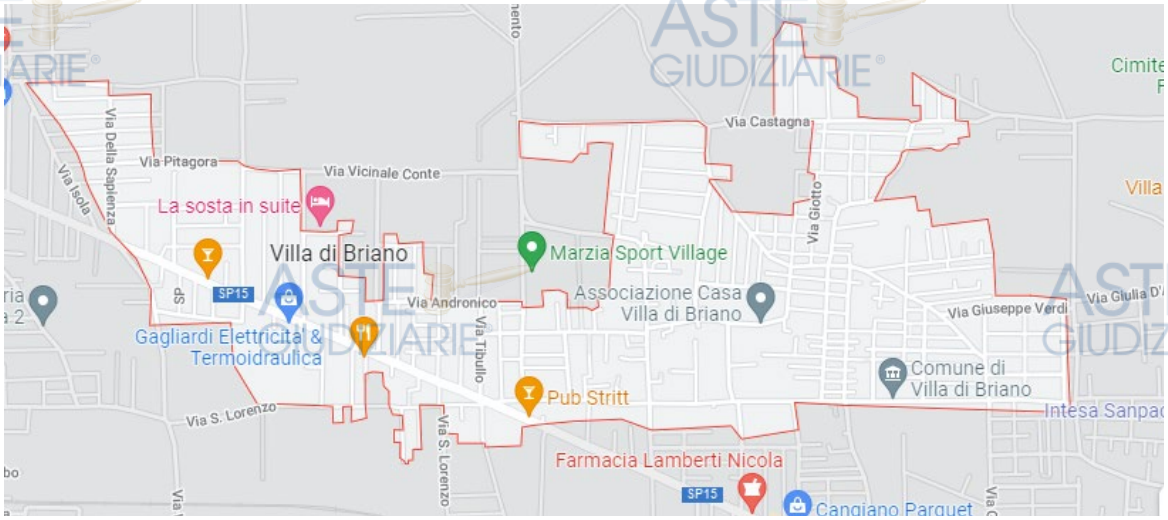
L'unità immobiliare pignorata per la quota di 1/1 costituisce il lotto n. 1 per la vendita.

- E' composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo collegati da una scala interna che dal piano terra si diparte per raggiungere i sovrastanti due piani. Al piano terra, è annesso cortile che a nord è costeggiato dalla Via Galileo Galilei che per mezzo di passo carrabile e pedonale conduce all'unità in oggetto.
- L'unità immobiliare è composta da:
  piano terra: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio 1, un disimpegno 1 che serve un wc 1 e una lavanderia e un ripostiglio 2 posto nella corte;
- *piano primo:* un wc 2, un wc 3, un letto 1, un letto 2 e un letto 3 con annesso balcone 1, un disimpegno 2 che serve i vani del piano primo;
- *piano secondo:* un letto 4, un letto 5 e un letto 6 con annesso disimpegno 3 e relativo blocco wc 4.

Il tutto confina a Nord con la Via Galileo Galilei, a Sud con particella 5513, a Est con part.lla 5457 e ad Ovest con la particella 5459.

Il tutto riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Villa di Briano (CE)** al **foglio 7, part.lla 5458,** cat. A/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 252 mq, R.c. €. 1.009,67. Rientrano tra i beni lo spazio corte.
Il contesto in cui è inserito l'immobile è dotato di servizi di quartiere in misura ottima, ovvero di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali fognaria, elettrica, rete idrica e gas.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Inquadramento territoriale

Stralcio aerofotogrammetrico

A R C H I T E T T O
V I N C E N Z O E R A R I O
81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stralcio aerofotogrammetrico

Viste dall'alto del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viste dall'alto del fabbricato

Viste dall'alto del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viste dall'alto del fabbricato

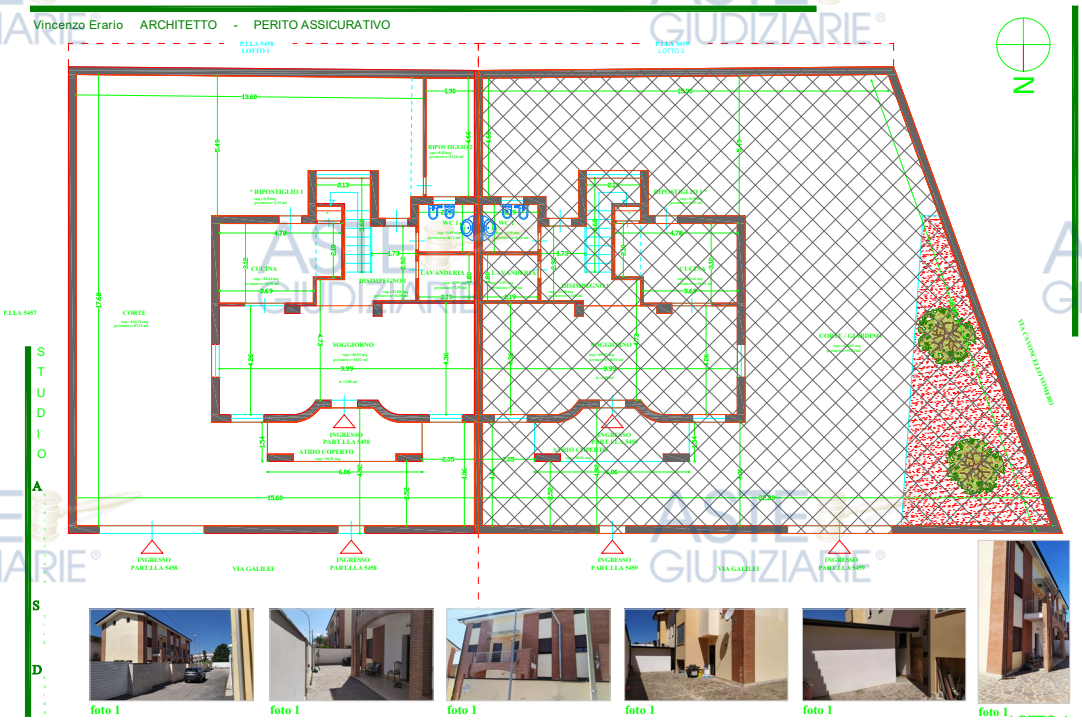
Viste dall'alto del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

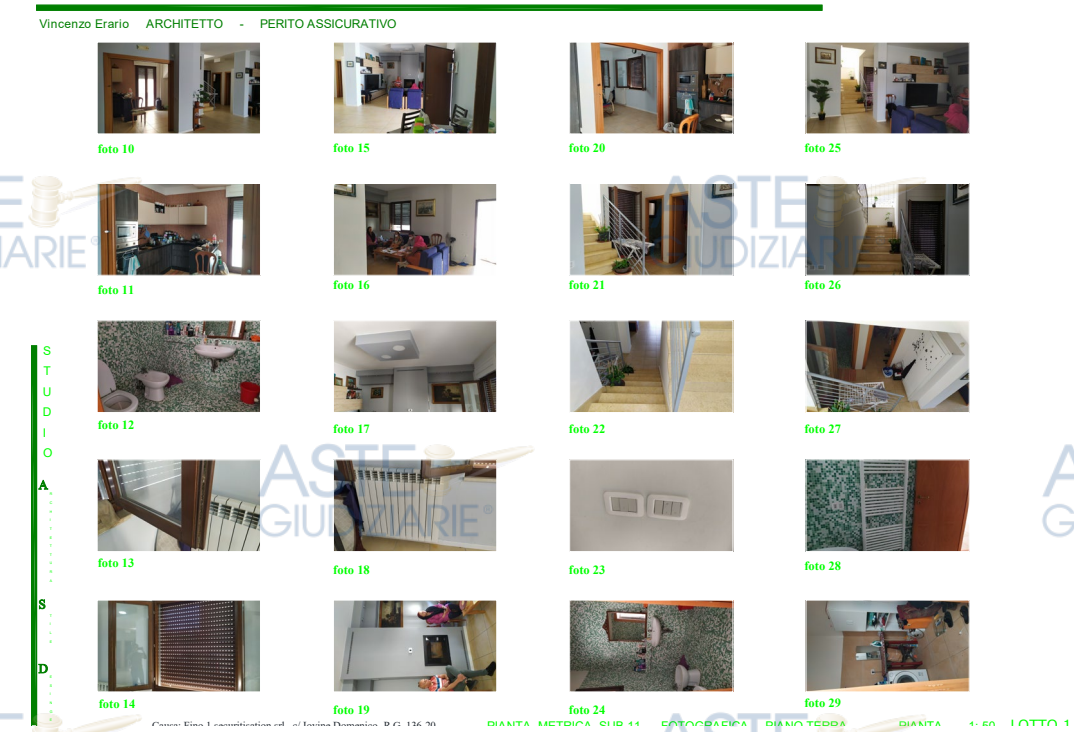
Viste dall'alto del fabbricato

Viste dall'alto del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piano terra “lotto 1”



Piano terra “lotto 1”

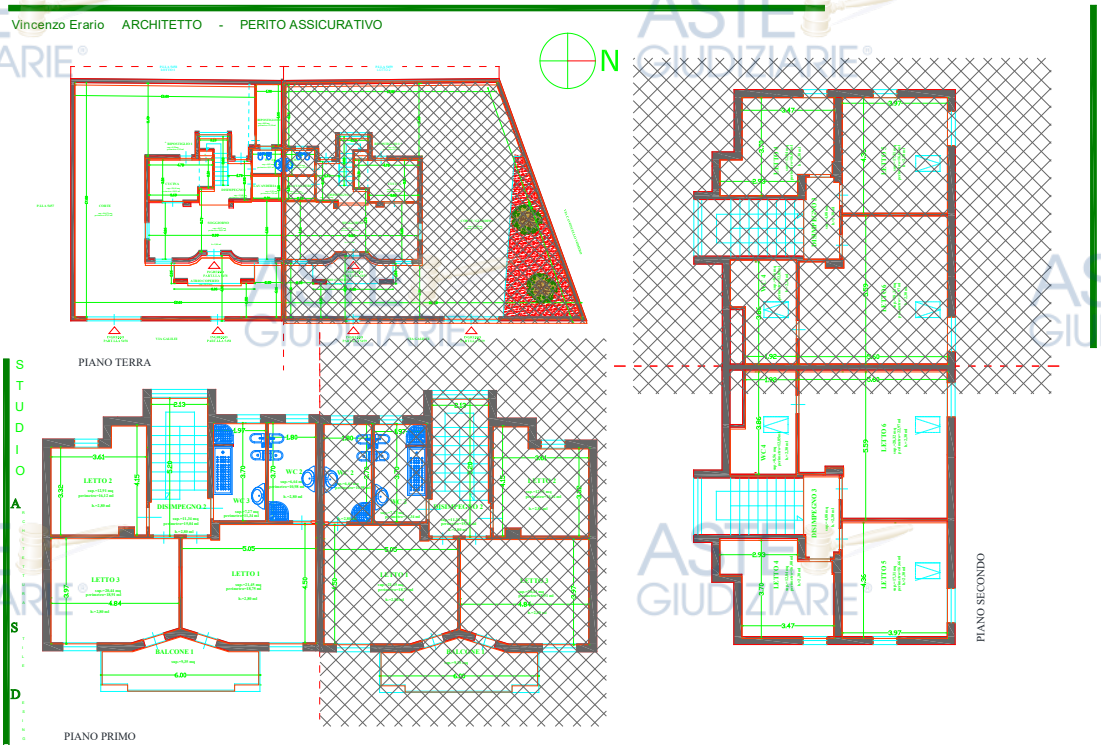
LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

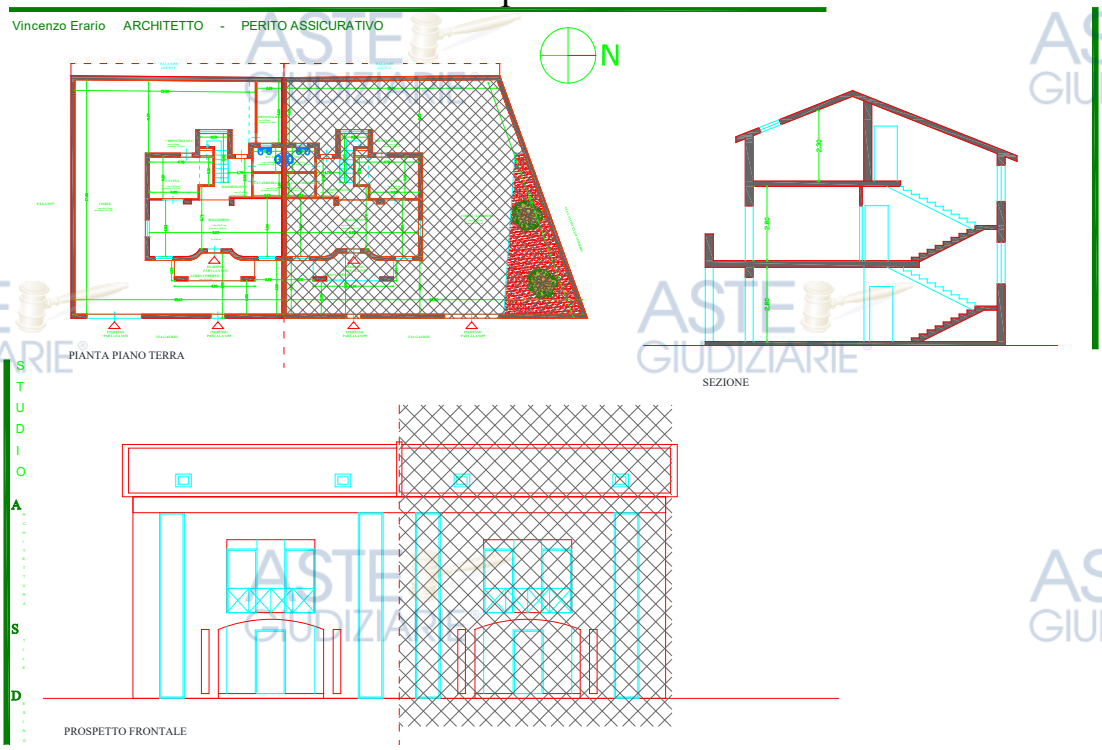
Piano primo “lotto 1”

Piano secondo “lotto 1”

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Grafici piante “lotto 1”



Grafici “lotto 1”

L’esperto stimatore ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento come si evince dal rilievo fotografico di cui si allega produzione. L’unità oggetto di procedura esecutiva al piano terra, piano primo e piano secondo si presenta rifinita ed è composta da:

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *piano terra:* un soggiorno, una cucina, un ripostiglio 1, un disimpegno 1 che serve un wc 1 e una lavanderia e un ripostiglio 2 posto nella corte; l'altezza dei vani al piano terra è pari a 2,80 ml (allegato lotto 1).
- *piano primo:* un wc 2, un wc 3, un letto 1, un letto 2 e un letto 3 con annesso balcone 1, un disimpegno 2 che serve i vani del piano primo; l'altezza dei vani al piano primo è pari a 2,80 ml (allegato lotto 1).
- *piano secondo:* un letto 4, un letto 5 e un letto 6 con annesso disimpegno 3 e relativo blocco wc 4; l'altezza dei vani al piano secondo è pari a 2,30 ml (allegato lotto 1).

Unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare sito in Villa di Briano (CE) alla Via Galilei Galilei, snc, costituito da un corpo di fabbrica la cui facciata esterna si presenta intonacata e tinteggiata di colorazione chiaro in sufficiente stato di manutenzione con inserti in mattoncini a faccia vista; le tramezzature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari, ad eccezione dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle da cm 20 x 20 a finitura lucida con tonalità colorata a tutt'altezza; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di colorazione chiara e formati e colori diversi nel blocco servizi; le finiture possono essere considerate di buona fattura; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è costituita da una porta blindata con apertura a chiave europea; gli infissi esterni sono costituiti unicamente da tapparelle in alluminio; esistono infissi interni in legno di colorazione chiara a doppia camera; le porte interne (bussole) sono tamburrate in legno chiaro con inserti in luce, con le relative mostre e cornici.

Il wc1, wc 2, wc 3 e wc 4 sono provvisti di lavabo, bidet, wc con scarico alto, vasca da bagno e piatto doccia. Gli arredi sanitari sono in ceramica di colore bianco con rubinetteria di tipo tradizionale, nel precisare che il wc1 è sprovvisto di piatto doccia e vasca, mentre il wc 3 e il wc 4 è sprovvisto della sola vasca da bagno. Tutti gli ambienti sono provvisti di impianto elettrico sotto traccia di tipo tradizionale, ricezione tv, impianto idrico sanitario; esiste l'impianto di riscaldamento e tutti i vani sono dotati di corpi radianti in alluminio. In generale, non si evidenziano difetti di messa in opera dei materiali o dei rivestimenti murari.

L'unità immobiliare gode di un buon orientamento ed esposizione; il grado di luminosità risulta più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati, il solo piano primo gode di affaccio al balcone.

Il descritto stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle effettive dimensioni dell'unità immobiliare in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In relazione all'unità immobiliare riportata al **N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (CE)** al **foglio 7, part.lla 5458,** la stessa presenta difformità rispetto al Permesso di Costruire n.141/06 del 13/10/2006 e Variante al Permesso di Costruire n. 180/06 del 21/12/2006, unitamente alle risultanze catastali (allegato 4 - 7).

Il sottoscritto esperto stimatore procede alla descrizione dello stato di fatto dell'unità immobiliare rilevata in sede di accesso unitamente alle pertinenze annesse, quale la corte:

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su tre livelli fuori terra:

PIANO TERRA altezza interna mt. 2,80 composto da:

- SOGGIORNO (di mq 40,97)
- CUCINA (di mq 20,44)
- DISIMPEGNO 1 (di mq 12,88)
- WC 1 (di mq 4,09)
- LAVANDERIA (di mq 3,95)
- RIPOSTIGLIO 1 (di mq 0,59)
- RIPOSTIGLIO 2 (di mq 8,83)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

- CORTE (di mq 166,74)

- Superficie residenziale = 91,75 mq
- Superficie non residenziale = 166,74 mq

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere:
91,75 mq + (0.25 x 166,74 mq) = 133,44 mq

PIANO PRIMO altezza interna mt. 2,80 composto da:

- WC 2 (di mq 6,64)
- WC 3 (di mq 7,27)
- LETTO 1 (di mq 21,45)
- LETTO 2 (di mq 12,91)
- LETTO 3 (di mq 20,44)
- DISIMPEGNO 2 (di mq 11,34)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- BALCONE 1 (di mq 9,35)

- Superficie residenziale = 80,05 mq
- Superficie non residenziale = 9,35 mq

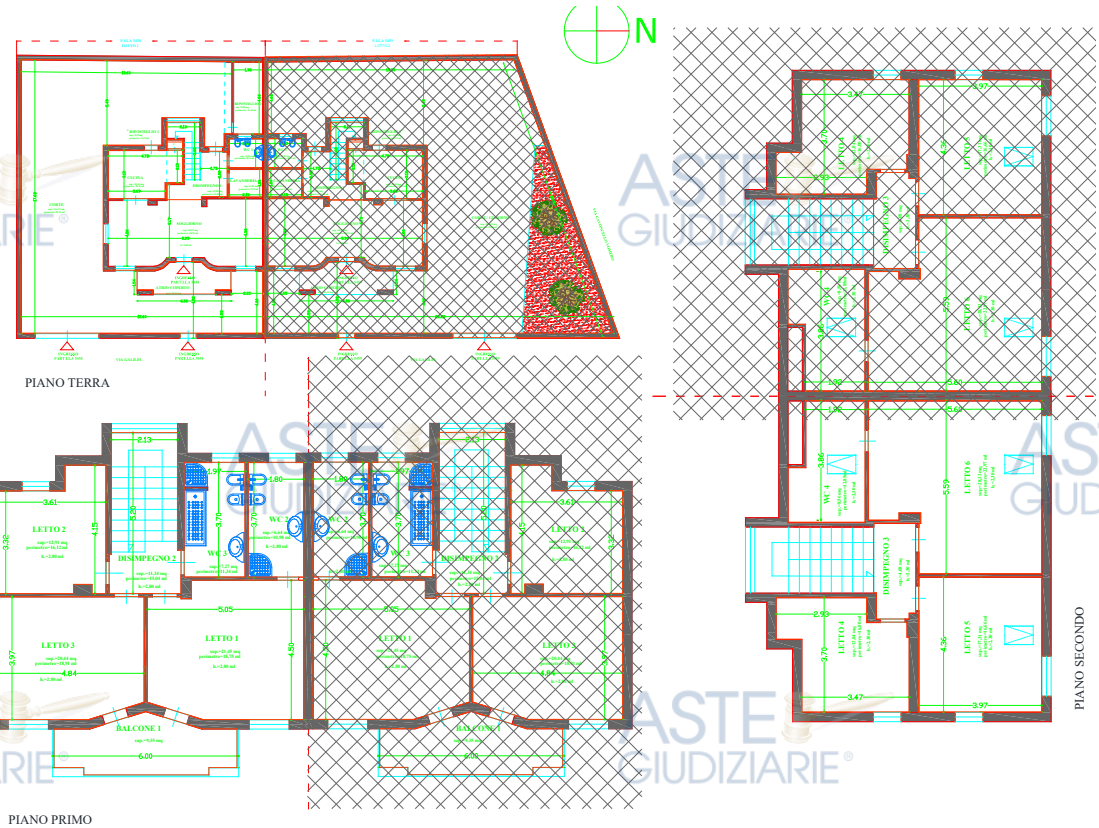
La superficie commerciale ragguagliata risulta essere:
80,05 mq + (0.25 x 9,35 mq) = 82,39 mq

PIANO SECONDO altezza interna mt. 2,30 composto da:

- DISIMPEGNO 3 (di mq 4,08)
- LETTO 4 (di mq 12,84)
- LETTO 5 (di mq 17,31)
- LETTO 6 (di mq 28,32)
- WC 4 (di mq 8,56)

- Superficie residenziale = 71,11 mq

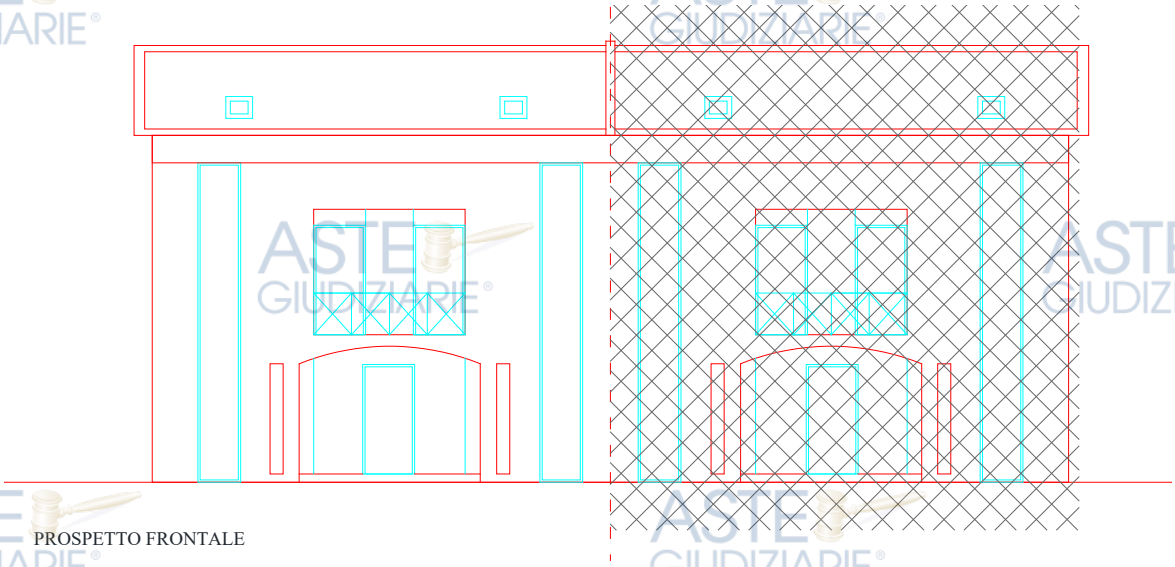
La superficie commerciale ragguagliata risulta essere:
71,11 mq = 71,11 mq



Grafici piante "lotto 1"

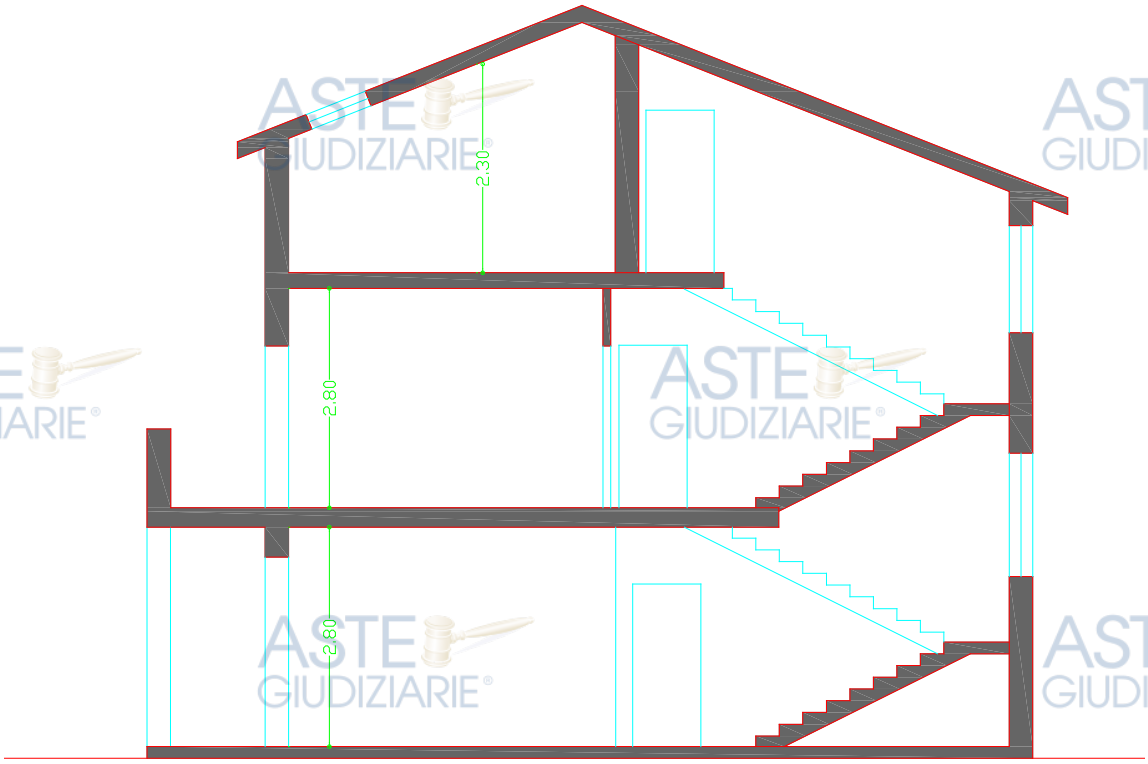
LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PROSPETTO FRONTALE

Grafici "lotto 1"



SEZIONE

Estrapolazione superfici unità immobiliare pignorata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1: – **intera proprietà di unità immobiliare** facente parte di un complesso, ubicato nel Comune di Villa di Briano (CE) alla Via Galileo Galilei snc, piano terra con annessa corte, piano primo e piano secondo.
L'unità immobiliare è composta da tre livelli fuori terra collegati da annessa scala interna e pertinenza corte al piano terra, così articolato:

piano terra: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio 1, un disimpegno 1 che serve un wc 1 e una lavanderia e un ripostiglio 2 posto nella corte;

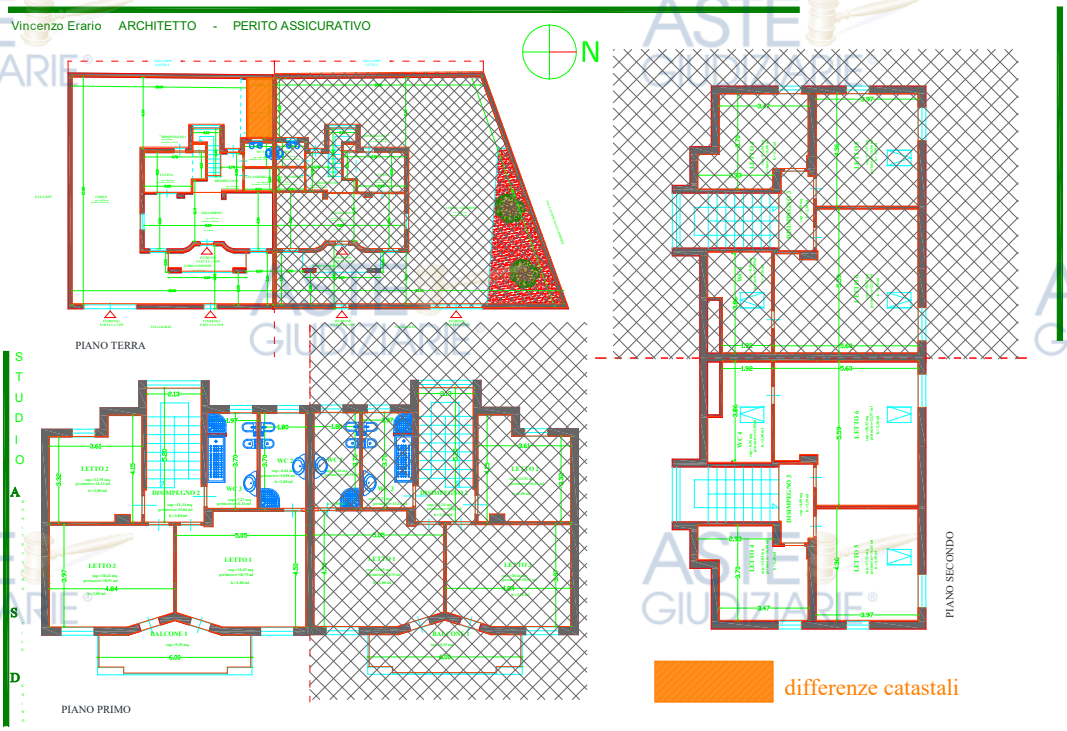
- *piano primo:* un wc 2, un wc 3, un letto 1, un letto 2 e un letto 3 con annesso balcone 1, un disimpegno 2 che serve i vani del piano primo;
- *piano secondo:* un letto 4, un letto 5 e un letto 6 con annesso disimpegno 3 e relativo blocco wc 4.

Il tutto per una superficie calpestabile totale di alloggio di 242,91 mq ed una superficie non residenziale di 176,09 mq, della quale la corte è di 166,74 mq il tutto con part.lla "5458", confinante a Nord con la Via Galileo Galilei, a Sud con particella 5513, a Est con part.lla 5457 e ad Ovest con la particella 5459; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Villa di Briano (CE)** al **foglio 7, part.lla 5458,** cat. A/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 252 mq, R.c. €. 1.009,67. Rientrano tra i beni lo spazio corte.
Vi è Permesso di Costruire n.141/06 del 13/10/2006 e Variante al Permesso di Costruire n. 180/06 del 21/12/2006, sebbene sia catastalmente che urbanisticamente vi è differenza da quanto rilevato in ordine:

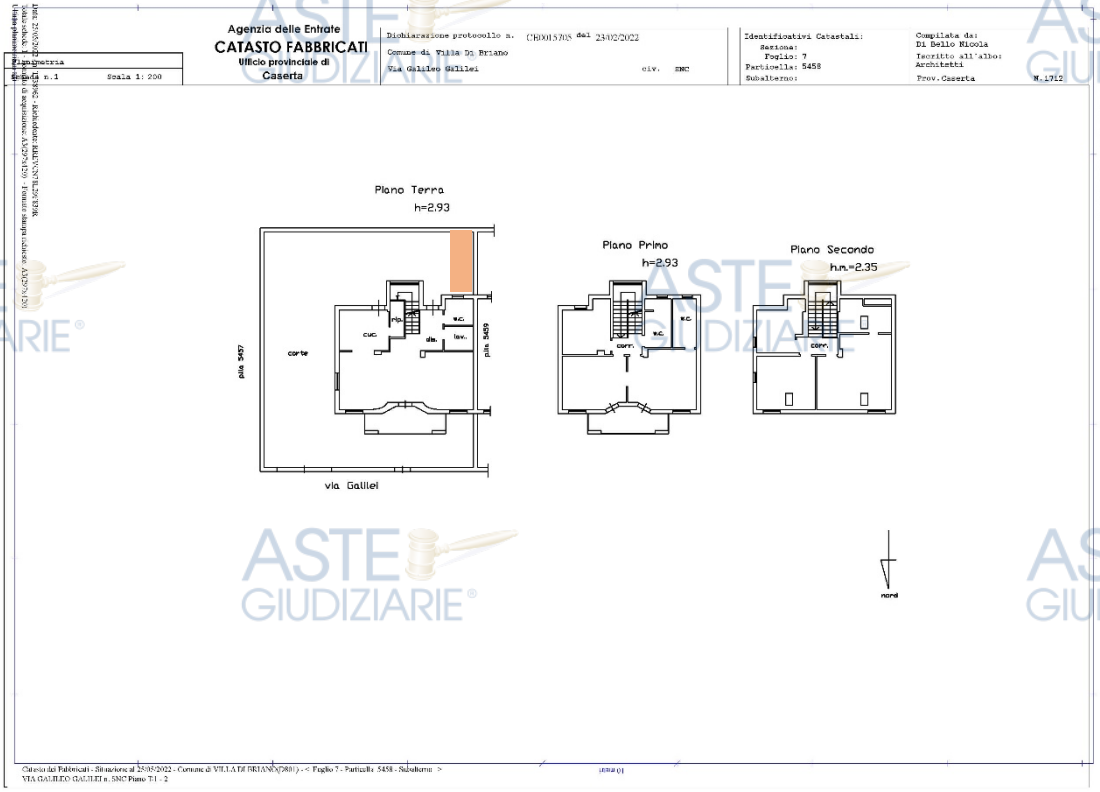
differenze catastali:

- piano terra: ripostiglio 2
- piano primo: nessuna
- piano secondo: nessuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piante di rilievo differenze catastali



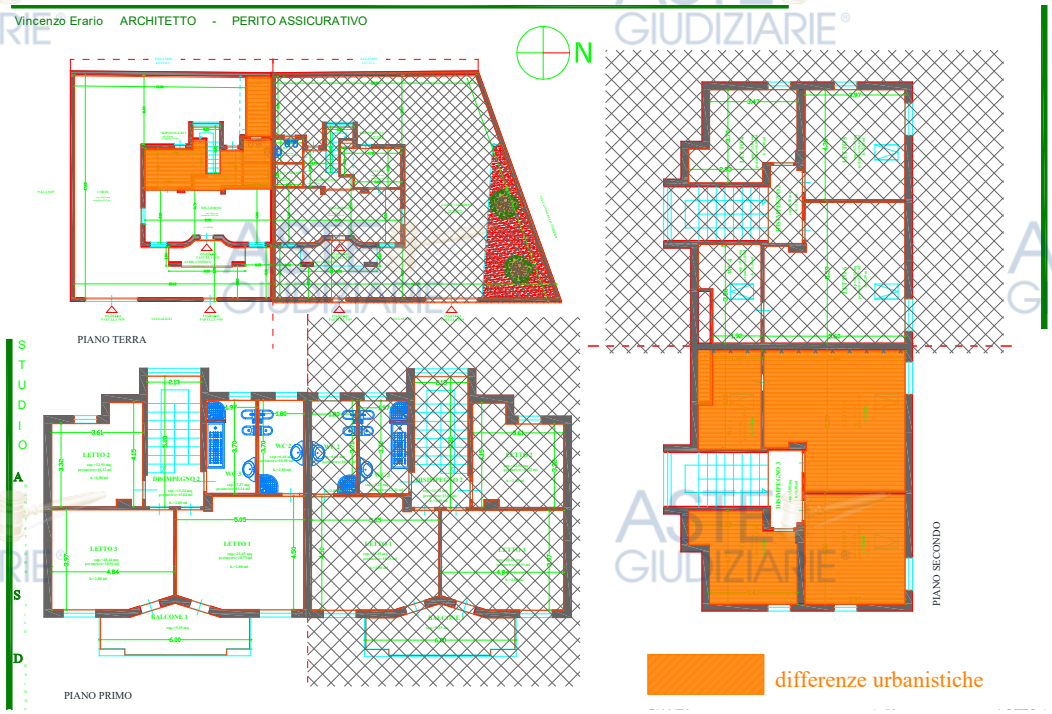
Planimetria catastale differenze dallo stato di fatto

differenze urbanistiche:

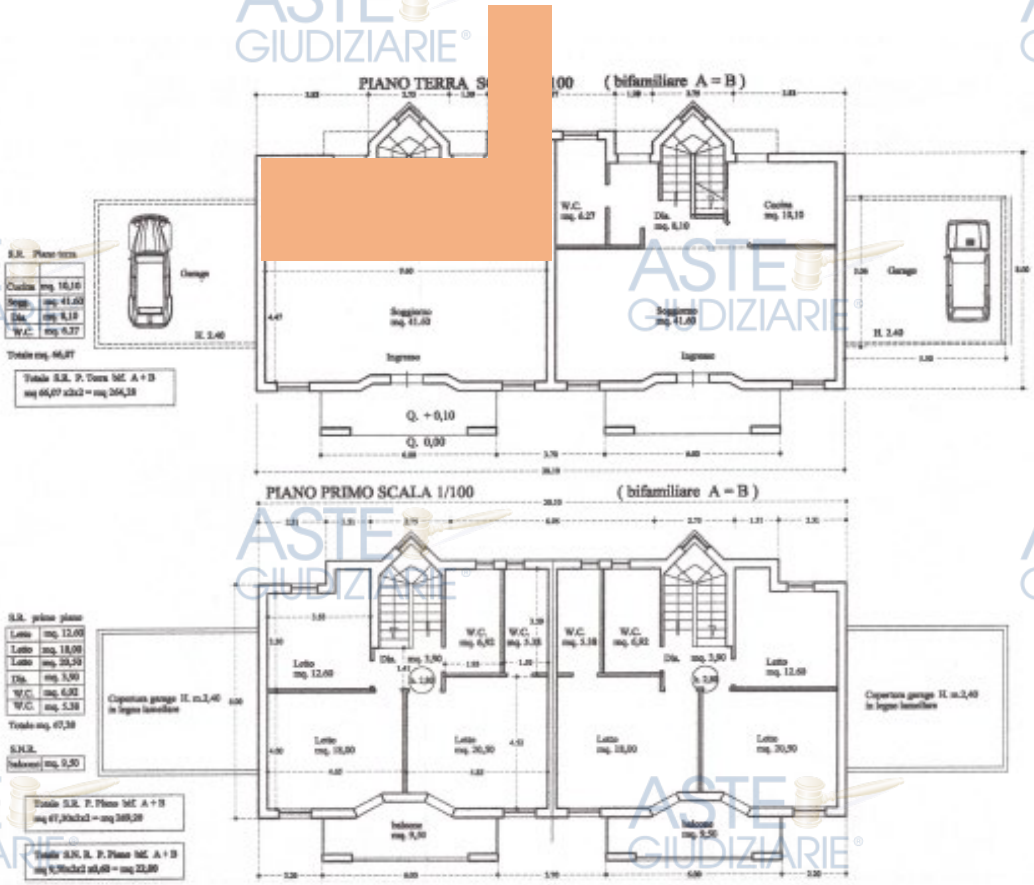
- piano terra: diversa distribuzione interna
- piano primo: nessuna
- piano secondo: diversa distribuzione interna e destinazione d'uso

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



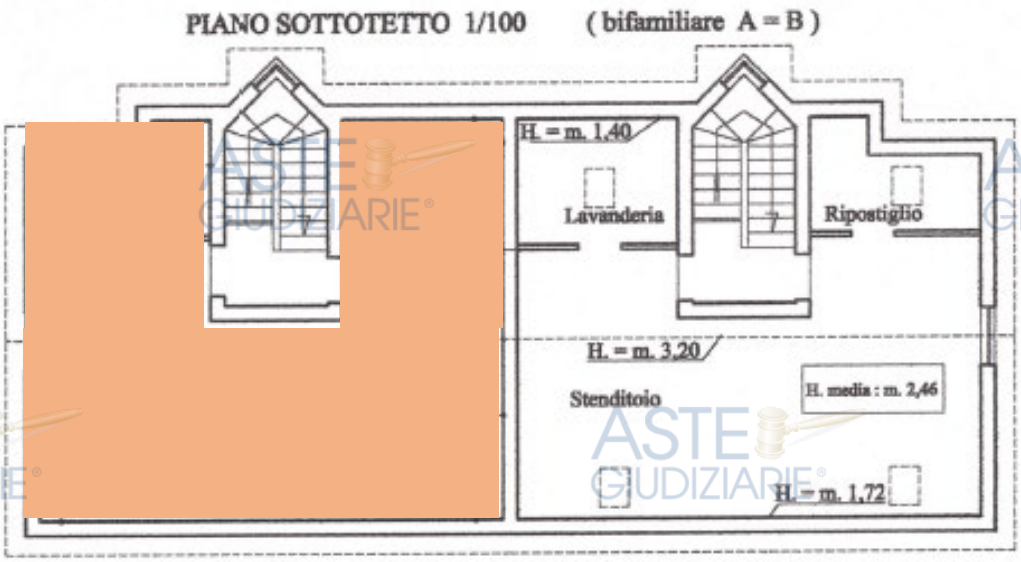
Piante di rilievo differenze urbanistiche

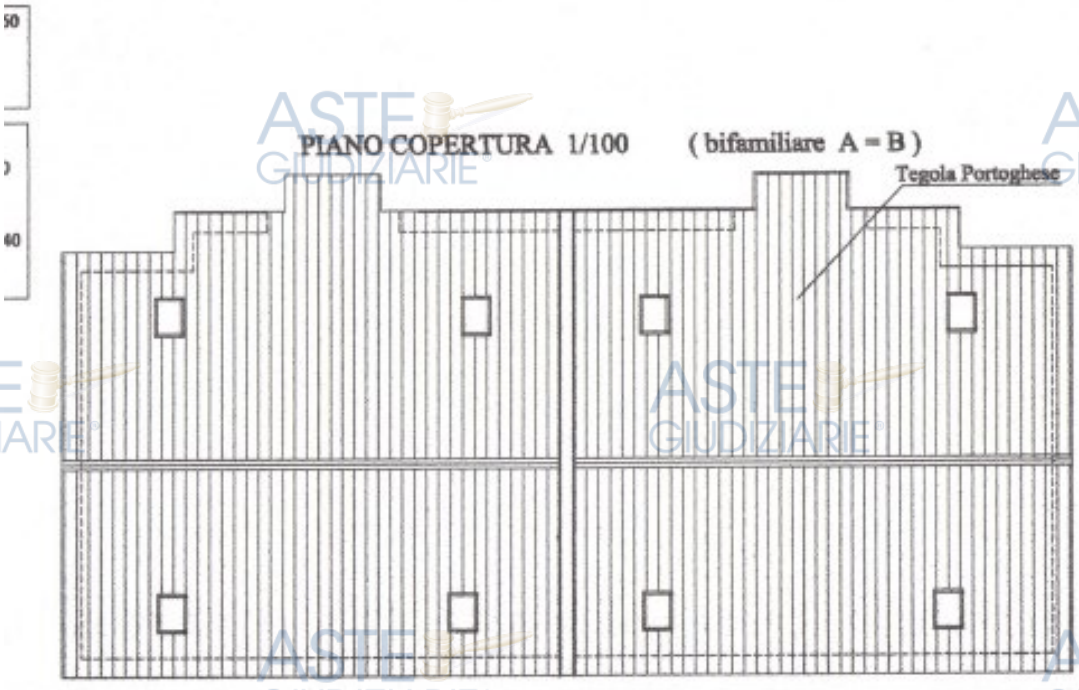


Planimetria di variante urbanistica differenze dallo stato di fatto

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La citata unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, il cui costo per l'acquisizione, *ex* D.Lgs. 311/2006 è stimato in € 250,00.

Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Villa di Briano (CE) al Foglio 7 p.lla 5458, ricade in zona "B" del PUC approvato con delibera C.C. n.24 del 18/08/2021 (allegato n. 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.*

Risultanze catastali condizione dei frazionamenti e variazioni catastali dell'immobile **Foglio 7, Particella 5458,** piano terra, piano primo e piano secondo:

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico.

Qualità Classe Semin Arbor 1 Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 235, ha 21 ca 65; reddito dominicale L. 107.168 agrario L. 48.713. Dati derivanti da impianto meccanografico del 26.03.1985.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dell'unità che ha originato il precedente dal 14/01/2002.
Qualità Classe Semin Arbor 1 Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 369, ha 15 ca 5; reddito dominicale €. 38,47 agrario €. 17,49. Frazionamento del 27.10.1981 pratica n. 8271 in atti dal 14.01.2002 (n.26.1/1981).

Situazione dell'unità che ha originato il precedente dal 21/01/2009.
Qualità Classe Semin Arbor 1 Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5454, ha 3 ca 7; reddito dominicale €. 7,85 agrario €. 3,57. Frazionamento del 21.01.2009 pratica n. CE0026761 in atti dal 21.01.2009 (n. 26761.1/2009).

Area di enti urbani e promiscui dal 21/01/2009.
Qualità Classe Ente Urbano Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5458, ha 3 ca 7; reddito dominicale €. agrario €. Tipo Mappale dal 21/01/2009 partica n. CE0026761 in atti dal 21/01/2009 (n.26761.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.02.2009.
Unità immobiliare sita nel Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5458, Sub., Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, rendita €. 877,98. Costituzione del 18.02.2009 pratica n. CE0079146 in atti dal 18.02.2009 Costituzione (n.658.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 04.09.2009.
Unità immobiliare sita nel Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5458, Sub., Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, rendita €. 877,98. Variazione nel classamento del 04.09.2009 pratica n. CE0395080 in atti dal 04.09.2009 variazione di classamento (n.21460.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.09.2011.
Unità immobiliare sita nel Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5458, Sub., Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, rendita €. 877,98. Variazione Topomastica del 20.09.2011 pratica n. CE0471927 in atti dal 20.09.2011 variazione di topomastica richiesta dal Comune (n.46530.1/2011).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015.

Unità immobiliare sita nel Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5458, Sub., Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, superficie catastale totale:275 mq totale: escluse aree scoperte: 252 mq; rendita €. 877,98. Variazione del 09.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 23.02.2022

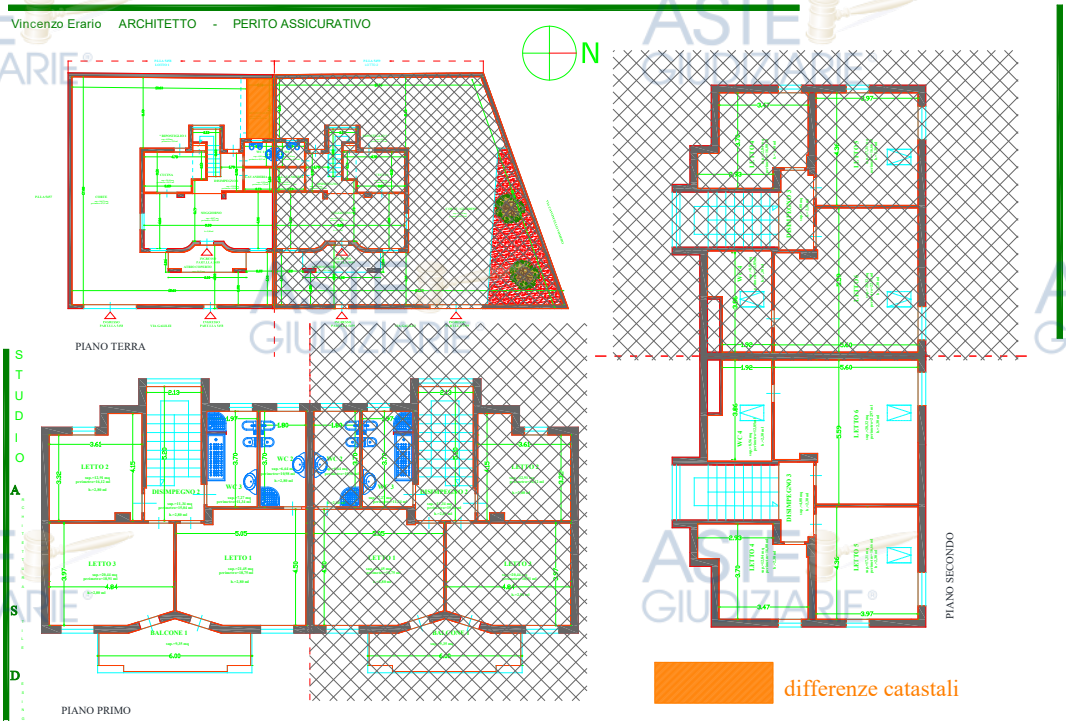
Unità immobiliare sita nel Comune di Villa di Briano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 7, P.lla 5458, sub; categoria A2, Classe 3, Consistenza 11,5 vani; superficie catastale totale: 275 mq totale: escluse aree scoperte: 252 mq, rendita €. 1.009,67. Diversa distribuzione degli spazi interni del 21.02.2022 pratica n. CE0015705 in atti dal 23.02.2022 Diversa Distribuzione degli spazi interni (n.4405.1/2022).

In risposta al presente quesito, lo scrivente esperto stimatore specifica che il cespite pignorato presenta difformità sia sotto il profilo urbanistico che catastale. Si rimette grafico di confronto tra rilievo dello stato dei luoghi, risultanze urbanistiche e risultanze catastali messe a confronto con quanto rilevato al primo accesso.

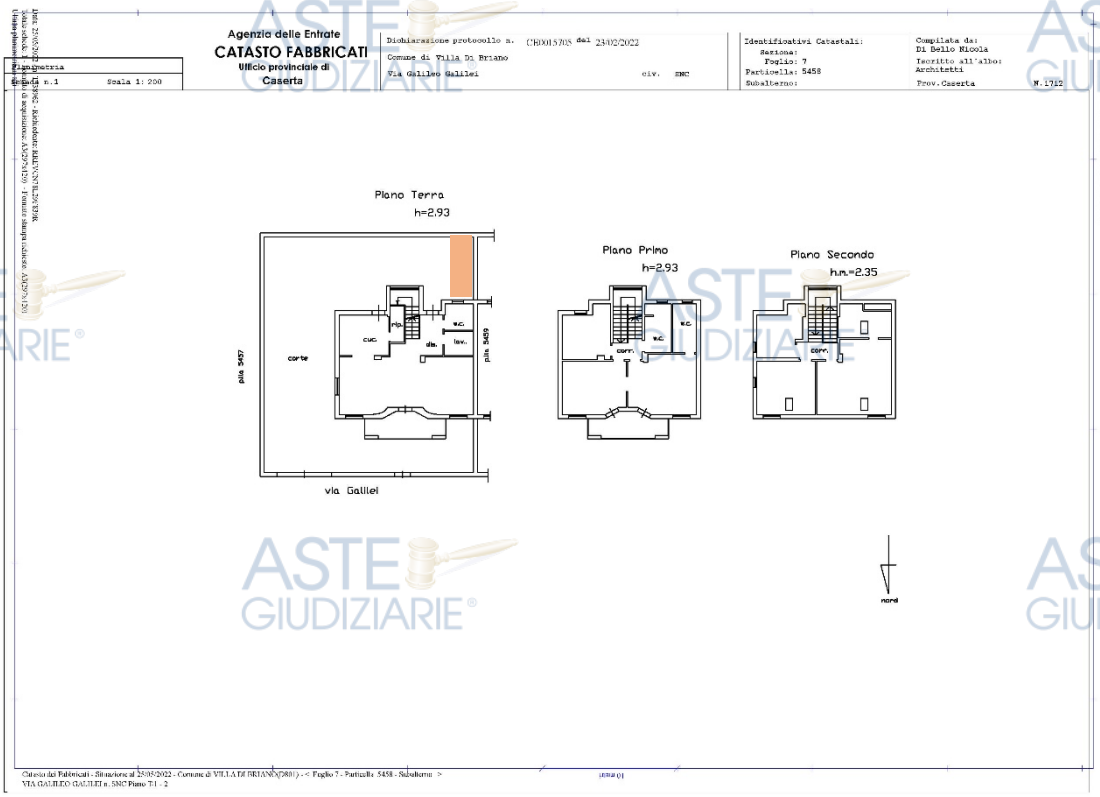
differenze catastali:

- piano terra: ripostiglio 2
- piano primo: nessuna
- piano secondo: nessuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piante di rilievo differenze catastali



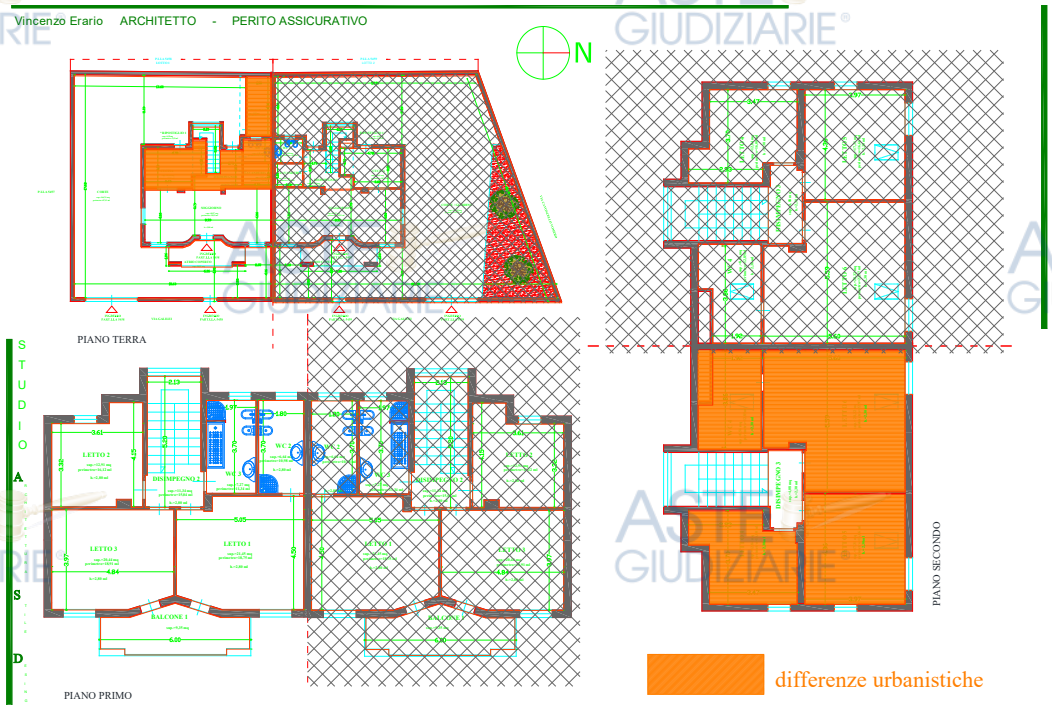
Planimetria catastale differenze dallo stato di fatto

differenze urbanistiche:

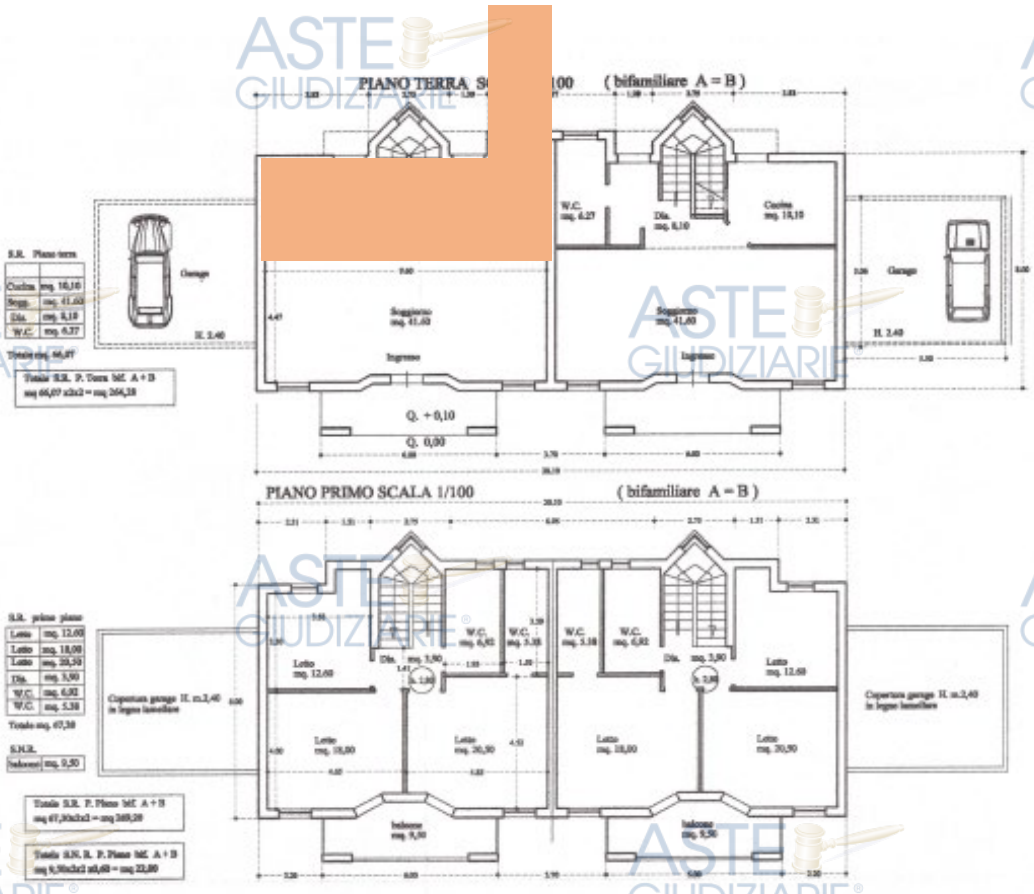
- piano terra: diversa distribuzione interna
- piano primo: nessuna
- piano secondo: diversa distribuzione interna e destinazione d'uso

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



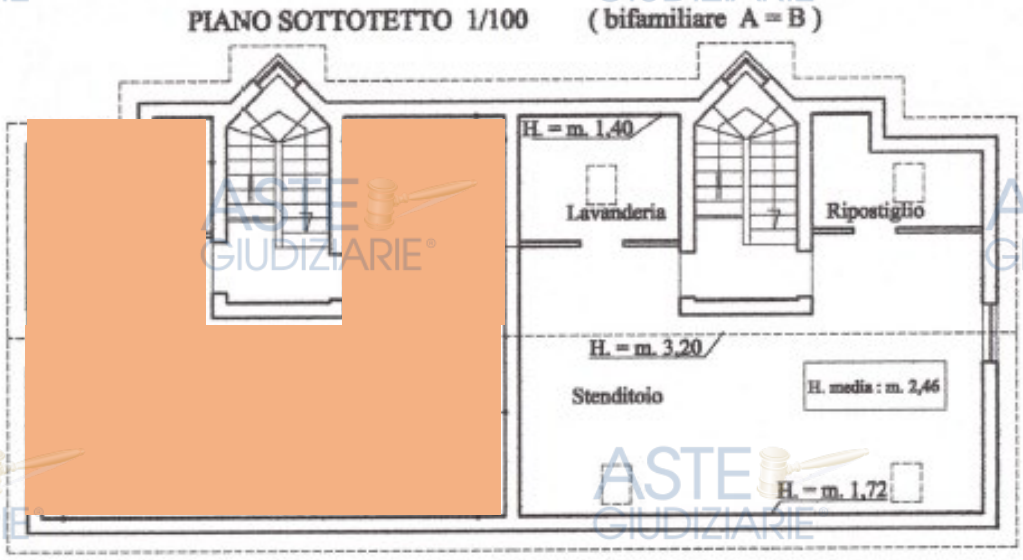
Piante di rilievo differenze urbanistiche

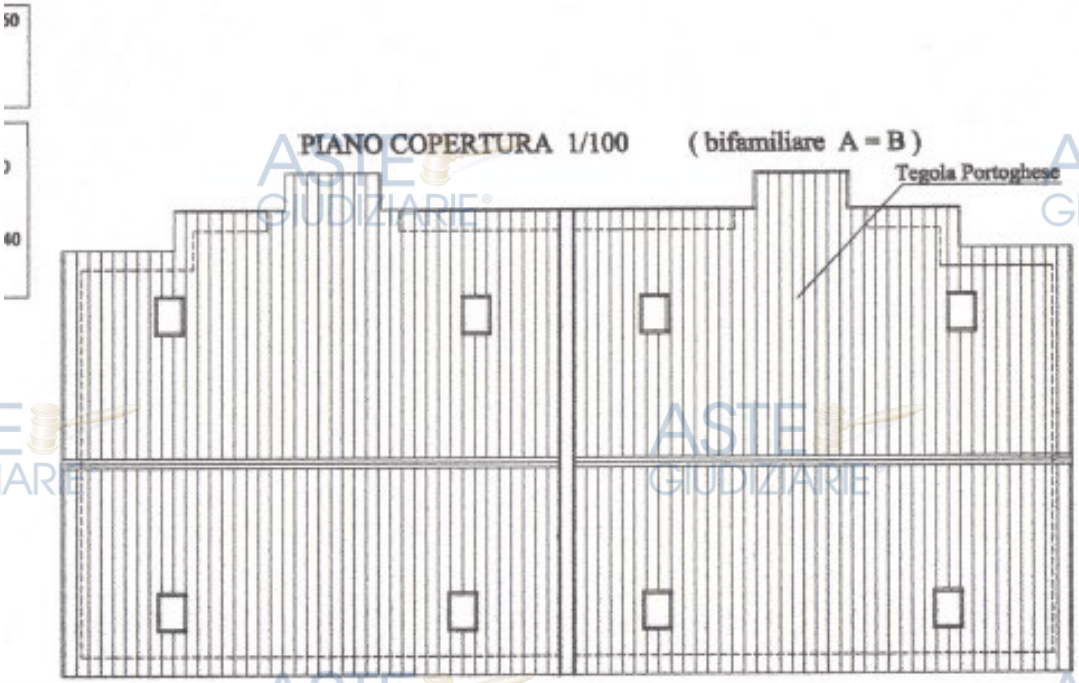


Planimetria di variante urbanistica differenze dallo stato di fatto

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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*

LOTTO N. 1 ***-Foglio 7, Particella 5458-***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 N. 1: **piena ed intera proprietà di unità immobiliare** ubicata in Villa di Briano (CE) alla Via Galileo Galilei, 46, piano terra, piano primo, piano secondo; è composta da:

- *piano terra:* un soggiorno, una cucina, un ripostiglio 1, un disimpegno 1 che serve un wc 1 e una lavanderia e un ripostiglio 2 posto nella corte; l'altezza dei vani al piano terra è pari a 2,80 ml (allegato lotto 1).
- *piano primo:* un wc 2, un wc 3, un letto 1, un letto 2 e un letto 3 con annesso balcone 1, un disimpegno 2 che serve i vani del piano primo; l'altezza dei vani al piano primo è pari a 2,80 ml (allegato lotto 1).
- *piano secondo:* un letto 4, un letto 5 e un letto 6 con annesso disimpegno 3 e relativo blocco wc 4; l'altezza dei vani al piano secondo è pari a 2,30 ml (allegato lotto 1).
- Il tutto per una superficie calpestabile totale di alloggio di 242,91 mq ed una superficie non residenziale di 176,09 mq, della quale la corte è di 166,74 mq il tutto con part.lla "5458", confinante a Nord con la Via Galileo Galilei, a Sud con particella 5513, a Est con part.lla 5457 e ad Ovest con la particella 5459; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Villa di Briano (CE)** al **foglio 7, part.lla 5458,** cat. A/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 252 mq, R.c. €. 1.009,67. Rientrano tra i beni lo spazio corte; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica.

Vi è Permesso di Costruire n.141/06 del 13/10/2006 e Variante al Permesso di Costruire n. 180/06 del 21/12/2006, sebbene sia catastalmente che urbanisticamente vi è differenza da quanto rilevato.
La citata unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, il cui costo per l'acquisizione, *ex* D.Lgs. 311/2006 è stimato in € 250,00.
Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Villa di Briano (CE) al Foglio 7 p.lla 5458, ricade in zona "B" del PUC approvato con delibera C.C. n.24 del 18/08/2021 (allegato n. 2).
PREZZO BASE euro 299.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.*

Dopo aver acquisito gli atti necessari, nonché i titoli di provenienza ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato, lo scrivente specifica quanto segue:

LOTTO N. 1 – Foglio 3, Particella 5458, piano terra, primo e secondo.

Il terreno su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è pervenuto al signor XXX per l'intera quota e in regime di separazione dei beni per atto di donazione dalla madre XXX del 19.06.2006 trascritto in Santa Maria Capua Vetere ai nn. 38543/183 Notaio Giovanna Baldascino,
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato.

Situazione degli intestatari dal 19.06.2006

1. XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1.

Alla signora XXX il terreno su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Conte Gioacchino del 16.04.1982 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere al n. 10807 /1159 da parte delle signore XXX e XXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione degli intestatari dal 16.04.1982.

1. XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000 fino al 19.06.2006.

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena ed intera proprietà di unità immobiliare situata nel territorio del Comune di Villa di Briano (CE) identificata al **N.C.E.U.** del **Comune di Villa di Briano (CE) foglio 7, part.lla 5458,** cat. A/2, classe 3, vani 11,5, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 252 mq, R.c. €. 1.009,67.
In risposta al presente quesito circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha inoltrato regolare richiesta di copia della documentazione tecnica edilizia per l'immobile in oggetto, a seguito di solleciti diretti con sopralluoghi presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Briano (CE), è stato fornito al sottoscritto copia del Permesso di Costruire n.141/06 del 13/10/2006 e Variante al Permesso di Costruire n. 180/06 del 21/12/2006.
Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Villa di Briano (CE) al Foglio 7 p.lla 5458, ricade in zona "B" del PUC approvato con delibera C.C. n.24 del 18/08/2021 (allegato n. 8).
Pertanto il sottoscritto esperto stimatore a seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti ha rilevato che l'unità immobiliare pignorata non è conforme catastalmente e urbanisticamente, si rende necessario provvedere alla presentazione di un DOCFA catastale per il piano terra, nonché la presentazione di una SCIA in sanatoria al Comune per diversa distribuzione dello spazio interno ed esterno del piano terra e piano secondo, per quest'ultimo operare un cambio di destinazione d'uso e provvedere alla attestazione di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006.

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:*

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.).

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare pignorata, la stessa risultava occupata dalla sig.ra XXX identificata mediante carta identità n. CA94870JA rilasciata dal comune di Villa Di Briano il 11.06.2021 e valida fino al 08.03.2032, la quale è titolare di contratto di locazione per la durata di 1 anno, con validità dal 01.06.2022 al 31.05.2023, il cui canone mensile è stabilito in €. 150,00 mensili (Allegato 9).
Inoltre in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha proceduto ad acquisire certificato di residenza storico dell'occupante, dal quale si evince che la sig.ra XXX risiede nel Comune di XXX alla Via Galileo Galilei, 2 B dal 27.05.2021 (allegato 9).

Si rappresenta che il canone di locazione corrisposto così come da contratto locativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate con codice TEG22T005655000VD, non risulta congruo rispetto al canone di locazione di mercato, pertanto lo scrivente nell'allinearsi alle risultanze ravvedibili nelle quotazioni immobiliari, ritiene congruo adottare quale canone locativo rispecchiabile le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento un canone mensile pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: VILLA DI BRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il Valore locativo mensile del bene risulta in definitiva pari a:

VLm= €/mq 2,35 x mq 286,94 (superficie commerciale)=

€ 674,22

Per quanto concerne, invece l'ammontare dell'indennità di occupazione, tenendo presente che il contratto è stato stipulato successivamente alla notifica del pignoramento si prenderà quale periodo, nonché importo per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calcolo quanto riportato nel contratto di locazione (giugno 2022 – maggio 2023 €. 150,00 mensili), data anche la durata ridotta del citato contratto.

12 (mensilità) x € 150,00 (canone mensile dichiarato a verbale) = €. 1.800,00.

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In risposta al presente quesito si conferma l'assenza di altri pignoramenti immobiliari sul bene oggetto della presente procedura espropriativa, trascritti anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti esecutivi anche pendenti dinanzi a Tribunali diversi da quello di Napoli Nord e anche a favore o contro soggetti diversi dalle parti interessate dalla presente procedura espropriativa, con l'unica nota che dalla nota di trascrizione del pignoramento per cui è la presente, nei dati relativi al pubblico ufficiale viene riportato Santa Maria Capua Vetere e non Napoli Nord (Allegato 3).
Come già esposto, il bene oggetto di pignoramento presenta difformità di carattere urbanistico e catastale, pertanto le formalità interessanti lo stesso a carico e spese dell'acquirente vengono di seguito indicate.

1. ipoteca volontaria del 02.10.2007 n. 17601/55850 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, soggetto terzo datore di ipoteca.
2. ipoteca volontaria del 13.04.2011 n. 1793/12861 derivante da concessione a garanzia di mutuo, soggetto debitore;
3. pignoramento immobiliare del 17.06.2020 n. 11681/15679 pubblico ufficiale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;
4. SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione dello spazio interno ed esterno e cambio di destinazione d'uso: **€ 1.500,00.**
5. Oneri per SCIA in sanatoria con cambio di destinazione d'uso: **€ 3.000,00.**
6. DOCFA per il piano terra in sanatoria: **€ 500,00.**
7. Oneri DOCFA per il piano terra in sanatoria: **€ 100,00.**
8. Attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006: **€ 250,00.**

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.

L'esperto dichiara che il cespite pignorato e costituente il lotto n. 1 per la vendita, non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risultano provvedimenti di declassamento.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

L'esperto dichiara che avendo acquisito idonea certificazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Briano sia dal settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, il cespite pignorato costituente lotto n. 1 per la vendita, non risulta gravato da alcun censo e/o livello e/o uso civico, in quanto si tratta di civile abitazione (allegato 5). Dal controllo delle trascrizioni non risultano provvedimenti nei registri immobiliari che riconoscano l'immobile pignorato di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) né tanto meno costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

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.*

L'esperto dichiara che il cespite pignorato e costituente il lotto n. 1 per la vendita non è gravato da contributi e spese condominiali.

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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- ***precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.*

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:*

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

*nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- *nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale lo stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Approach**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto ai parametri di riferimento generali.
Il valore così ottenuto determinerà il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

Per effettuare tale stima lo scrivente ha interpellato diverse agenzie immobiliari, nonché la banca dati del Borsino Immobiliare, organo che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa e che si basa sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del secondo semestre anno 2021). Di tale indagine se ne riportano i risultati.

Le indagini condotte riferiscono di una quotazione minima di €. 650,00 al mq a una massima di €. 950,00 al mq per immobili ad uso residenziale ubicati nel Comune di Villa di Briano (CE) alla Via Galileo Galilei, snc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: VILLA DI BRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civili							

Mappatura Beni Comparabili
(allegato n.6)

Via Firmamento, 16 Comparabile 1 **€ 270.000,00** Cod. ann.: 94166214 / RH-2021-25

aversafuturaimmobiliare.it

Via Niccolò Jommelli,snc Comparabile 2 **€ 250.000,00** Cod. ann.: 60610887 / 27.06.2022

sanmarcellinotecnocasa.it

Via Galileo Galilei, snc Comparabile 3 **€ 220.000,00** Cod. ann.: 43295354/VB-4

arkesrl*casa.it*

Unità Immobiliare oggetto di stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	*Valore €*	*Superficie* mq	*Valore unitario* €/mq
OMI	-	-	€ 950,00
aversafuturaimmobiliare.it – Via Firmamento,16. Villa di Briano (CE) Cod.ann.: 94166214 / RH-2021-25	€ 270.000,00	170,00	€ 1.588,24
Tecnocasa.it – Via Niccolò Jommelli Villa di Briano (CE) Cod. ann.: 60610887 / 27.06.2022	€ 250.000,00	157,00	€ 1.592,36
arkesrlcasa.it – Via Galileo Galilei Villa di Briano (CE) Cod. ann.: 43295354 / VB-4	€ 220.000,00	170,00	€ 1.294,12
	media aritmetica		€ 1.356,18

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.356,18 come sopra evidenziato (allegato n. 6).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sebbene gli immobili presi a comparazioni ricadano nella medesima pressappoco area di quella per cui è stima, gli stessi presentano diversificazioni rispetto al bene da valutare, circostanza che rende indispensabile procedere all'utilizzo di coefficienti correttivi che ne calibrano le caratteristiche stesse.
A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	**Valutazione**	**Coeff.**
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	0,90
TIPOLOGICHE	Villino	1,40
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**1,35**

Quindi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vm/mq = €/mq 1.356,18 x 1,35 = €/mq 1.830,84 approssimabile ad €/mq 1.830,00

Superficie commerciale ragguagliata S(c): 133,44 mq + 82,39 mq + 71,11 mq= 286,94 mq

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

Vm= €/mq 1.830,00 x mq 286,94 (superficie commerciale)=

€ 525.100,20

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.
Si rappresenta, che l'inadeguatezza del canone di locazione corrisposto così come da contratto locativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate con codice TEG22T005655000VD, non consente di effettuare una serena valutazione ricorrendo al metodo adottato, pertanto lo scrivente nell'allinearsi alle risultanze ravvedibili nelle quotazioni immobiliari, ritiene congruo adottare quale canone locativo rispecchiabile alle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento un canone mensile pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: VILLA DI BRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Superficie commerciale ragguagliata S(c): 133,44 mq + 82,39 mq + 71,11 mq= 286,94 mq

Il Valore locativo mensile del bene risulta in definitiva pari a:

VLm= €/mq 2,35 x mq 286,94 (superficie commerciale)=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 674,22

Esso si articola altresì in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfitto o mancato pagamento a carico del proprietario.

  Rlt reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato

In questa sede si considera un importo di locazione mensile pari ad € 803,43, vale a dire circa €/m 2,35 al mq

canone mensile € 674,22 x 12 mesi (rate anticipate) = € 8.090,64

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfitto, di media sono pari a circa il 25% del reddito lordo, per cui:

Bf = Rlt - (Q + Tr +Sf + I)*=

** circa 25%*

sommano Bf = 8.090,64 – (25%) = € 6.067,898

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacazione commerciale del cespite, può essere quantificato in 3,99 %.

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

r = 3,99 %,

Valore di capitalizzazione del reddito V0 = Bf / r = € 6.067,898 / 3,99% = **€ 152.079,70**

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 152.079,70**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:
a) valore per capitalizzazione di reddito = **€ 152.079,70**
b) valore di mercato per comparazione dei beni **€ 525.100,20**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:

"Valore di mercato del bene = (**€ 152.079,70** + **€ 525.100,20**)/2 = **€ 338.589,95**

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese condominiali insolute: **€. 0,00**
- Adeguamento impianti: **€. 0,00**
- Insoluto sul contratto idrico: **€. 0,00**
- Regolarizzazione urbanistica e catastale: **€. 5.100,00**
- Regolarizzazione Certificazione Energetica: **€. 250,00**
- Considerata l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore del 10 % rispetto a quella di mercato: 10 % x **€ 338.589,95**= **€ 33.859,00**

Totale detrazioni: € 39.209,00

- **€ 338.589,95 - € 39.209,00 = €. 299.380,95**

Si avrà quindi che il valore finale del diritto espropriato, al netto di tali decurtazioni e correzioni è pari a **€. 299.380,95**, in cifra tonda **€ 299.300,00** da considerarsi come prezzo base per la vendita dello stesso bene.

LOTTO N. 1 -***Foglio 7, Particella 5458***-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è costituita da quota indivisa.

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**.*

Alla data del pignoramento ed all'attualità l'esecutato, signor IXXX, nato a XXX il XXX risiede nel Comune di XXX alla Via XXX (Allegato 8).
L'esecutato risulta allo stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (Allegato n. 8).

L'Esperto

Dott. Arch. Vincenzo Erario

Il G.E.

dott.ssa Fabrizia Fiore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

- ✓ ***allegato 1*** - Tavole grafiche;
- ✓ ***allegato 2*** – Certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ ***allegato 3*** – Visure catastali, ipotecaria, mappale;
- ✓ ***allegato 4*** – titolo di proprietà;
- ✓ ***allegato 5*** – Certificato Regione Campania Ufficio Usi Civici;
- ✓ ***allegato 6*** - Comparabili;
- ✓ ***allegato 7*** – Titoli edilizi;
- ✓ ***allegato 8*** – Certificato di residenze e stato civile esecutato.
- ✓ ***allegato 9*** – Contratto di locazione
- ✓ ***allegato 10*** - Verbale di accesso all'immobile;
- ✓ ***allegato 11*** - trasmissione elaborato peritale alle parti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009