

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO DI VENDITA N.1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*procedimento immobiliare*

**RGE 199/2023**

*ruolo generale esecuzione*

**FINO 1 SECURITISATION S.r.l.**

*c o n t r o*

**O M I S S I S**

**O M I S S I S**

Giudice Esecuzione: **dott. Alessandro Auletta** Custode Giudiziario: **OMISSISOMISSIS** Esperto Stimatore: **OMISSISOMISSIS**

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

1. PREMESSA .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI .....	3
QUESITO 1 .....	3
QUESITO 2 .....	7
QUESITO 3 .....	19
QUESITO 4 .....	24
QUESITO 5 .....	25
QUESITO 6 .....	27
QUESITO 7 .....	39
7.1 Individuazione del valore unitario di locazione .....	40
7.2 Calcolo della superficie utile lorda .....	40
7.3 Calcolo del più probabile canone di locazione .....	41
7.4 Verifica del canone di locazione richiesto .....	41
QUESITO 8 .....	42
QUESITO 9 .....	44
QUESITO 10 .....	44
QUESITO 11 .....	45
QUESITO 12 .....	45
12.1 Criterio e procedimento di stima .....	46
12.2 Calcolo della superficie commerciale .....	49
12.3 Stima del bene .....	49
12.4 Adeguamenti alla stima .....	50
12.5 Prezzo basa d'asta proposto .....	51
QUESITO 13 .....	51
QUESITO 14 .....	52
4. ALLEGATI.....	

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** *degli OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS*, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 199/2023 – FINO 1 SECURITISATIONS S.r.l.** (e per essa, quale mandataria doValue S.p.a.) contro **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.12.2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 04.01.2024 i relativi moduli di controllo, nei tempi previsti dall'accettazione dell'incarico e secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **25.01.2024**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati è stato raggiunto, *in primis*, il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) all'attuale via Alessandro Manzoni. L'accesso all'interno dell'unità abitativa, al vano adibito a deposito e al relativo cortile esterno pertinenziale, è stato possibile grazie al debitore esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, quale possessore del vano deposito e su incaricato del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Romania), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** (cfr. *Allegato 01*), occupante di fatto dell'unità abitativa, che ha consentito l'accesso all'interno dell'intero bene staggito, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Successivamente, si è effettuato l'accesso presso i beni siti nel limitrofo Comune di San Marcellino, siti all'attuale via Ponza. In tale occasione, all'interno del villino staggito e distinto con il sub. 1, si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** unitamente al sig. **OMISSIS (OMISSIS (Romania), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** (occupanti) (cfr. *Allegato 01*); analogamente, nel villino distinto con il sub. 2 si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS**

(Cina Popolare), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS** (occupante) (cfr. Allegato 01), le quali con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione hanno consentito l'accesso all'interno delle unità immobiliari in loro possesso (e in uso), rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal custode giudiziario.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) e San Marcellino (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale -Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio a tutte le parti costituite.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad'altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto

Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (MI), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) in data **OMISSIS**, mediante consegna di copia a mani della debitrice eseguita, oggetto della procedura sono l'(...) appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE) alla via Alessandro Manzoni n. 12, nel N.C.E.U. al fol. 5, p.lla 5192, p.T., cat. A/4, vani 3,5, classe 3, **di piena proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (...); il (...) villino in San Marcellino (CE) alla via Cimitero di Trentola snc, censito al fol. 2, p.lla 5325, sub. 1, piano S1 - T - 1, cat. A/7, vani 8,5 **di nuda proprietà della sig.ra OMISSIS\_OMISSIS per la quota di 1/2** (...) e il (...) villino in San Marcellino (CE) alla via Cimitero di Trentola snc, censito al fol. 2, p.lla 5325, sub. 2, piano S1 - T - 1, cat. A/7, vani 8,5 **di nuda proprietà della sig.ra OMISSIS\_OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/2** (...).

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.**

Si precisa che rilevatamente all'attuale diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 dei beni siti in San Marcellino (CE) in capo alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (altra nuda proprietà per la quota di 1/2 alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**; usufruttuario per la quota di 1/2 al sig. **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**; usufruttuaria per la rimanente quota di 1/2 la sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), lo stesso è derivante da atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 04.03.2005, rep. n.34671 e raccolta n.10466, avente ad oggetto il terreno su cui successivamente è stato edificato l'intero fabbricato costituente i due villini, distinto al C.T. al foglio 2, p.lla 5257 di 08 are e 57 centiare (857 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 05b1).

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 05.06.2023 nn.21696/17071).

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato e relativo al bene *de quo* presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta. In particolare e per linee generali, si evidenzia la minore superficie interna e la nuova apertura rilevata del bagno, lo spostamento del vano di accesso all'u.i. e lo spostamento e diversa tipologia dell'apertura nel vano cucina/soggiorno.

Dalla comparazione dell'estratto della mappa catastale rinvenuta con l'ortofoto satellitare acquisita, nonché dalla sovrapposizione delle suddette, è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene *de quo*:



\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - - Google earth®



\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare - Leaflet Map data® Google

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni staggiti, considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **due**

**(2) LOTTI DI VENDITA** così composti:

#### LOTTO DI VENDITA n.1

**diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare** con annesso suolo di cortile pertinenziale, ubicata nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) all'attuale via Alessandro Manzoni n.12 e distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 5, Particella 5192, Categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, piano T*;

#### LOTTO DI VENDITA n.2

**diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 delle abitazioni in villino** ubicate nel Comune di San Marcellino (CE) all'attuale via Ponza n.29 e 31/33 e distinte al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 2, Particella 5325, Sub. 1, Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano S1, T, 1* e al *Foglio 2, Particella 5325, Sub. 2, Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano S1, T, 1*.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

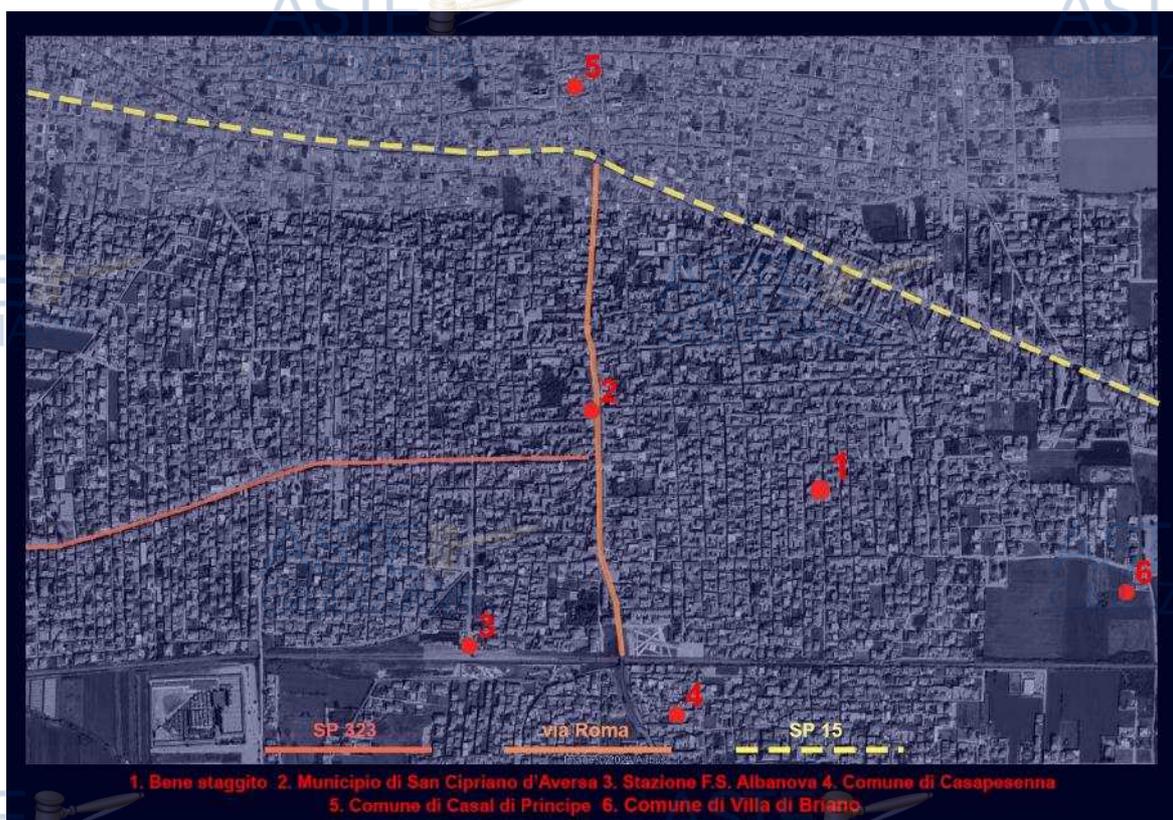
*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

**Il lotto di vendita numero uno (1) è costituito dal diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare con annesso suolo di cortile pertinenziale ubicata in San Cipriano d'Aversa (CE), all'attuale via Alessandro Manzoni n.12 e distinta al N.C.E.U. al foglio 5 particella 5192.**

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

L'unità immobiliare oggetto di procedimento ricade nel territorio comunale di San Cipriano d'Aversa (CE), precisamente nella zona est, a poca distanza dal centro storico (ma esterno ad esso) e in un'area avente destinazione residenziale. L'area circostante si presenta urbanizzata, in particolare via Alessandro Manzoni (strada di accesso all'unità immobiliare e a doppio senso di circolazione) si mostra asfaltata, con pubblica illuminazione ma priva di banchine marciapiedi laterali. A breve distanza dal bene sorgono i principali servizi pubblici, come il Municipio posto a circa 1.000 m., nonché le attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, negozi, ecc). Per la disposizione spaziale, quindi, il bene è collocato in buona posizione, trovandosi altresì a breve distanza dalla principale direttrice via Roma, che collega il comune di San Cipriano d'Aversa (CE) con i Comuni di Casal di Principe, Casapesenna, ecc. e da cui è possibile raggiungere la S.P. 15 - Strada Provinciale 15 Aversana Liternese:



\_inquadramento territoriale

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

Il bene *de quo* è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppantesi su di un unico piano fuori terra, con annesso cortile esterno pertinenziale. A quest'ultimo vi

si accede dalla via principale Alessandro Manzoni, mediante un cancello carrabile scorrevole (internamente) e, all'unità abitativa, per mezzo di una porta in ferro prospettante direttamente sulla detta via pubblica. L'u.i. oggetto di procedimento si mostra edificata (per quanto visibile a vista) con struttura portante in muratura di tufo con copertura a doppia falda ricoperte in tegole (marsigliesi) e con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso, altresì, si rileva la copertura completa dell'intero cortile esterno realizzata con una struttura in capriate reticolari in acciaio (e/o ferro) con tetto in lamiera e, probabilmente, materiale plastico. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in discreto stato manutentivo, non necessitando quindi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:





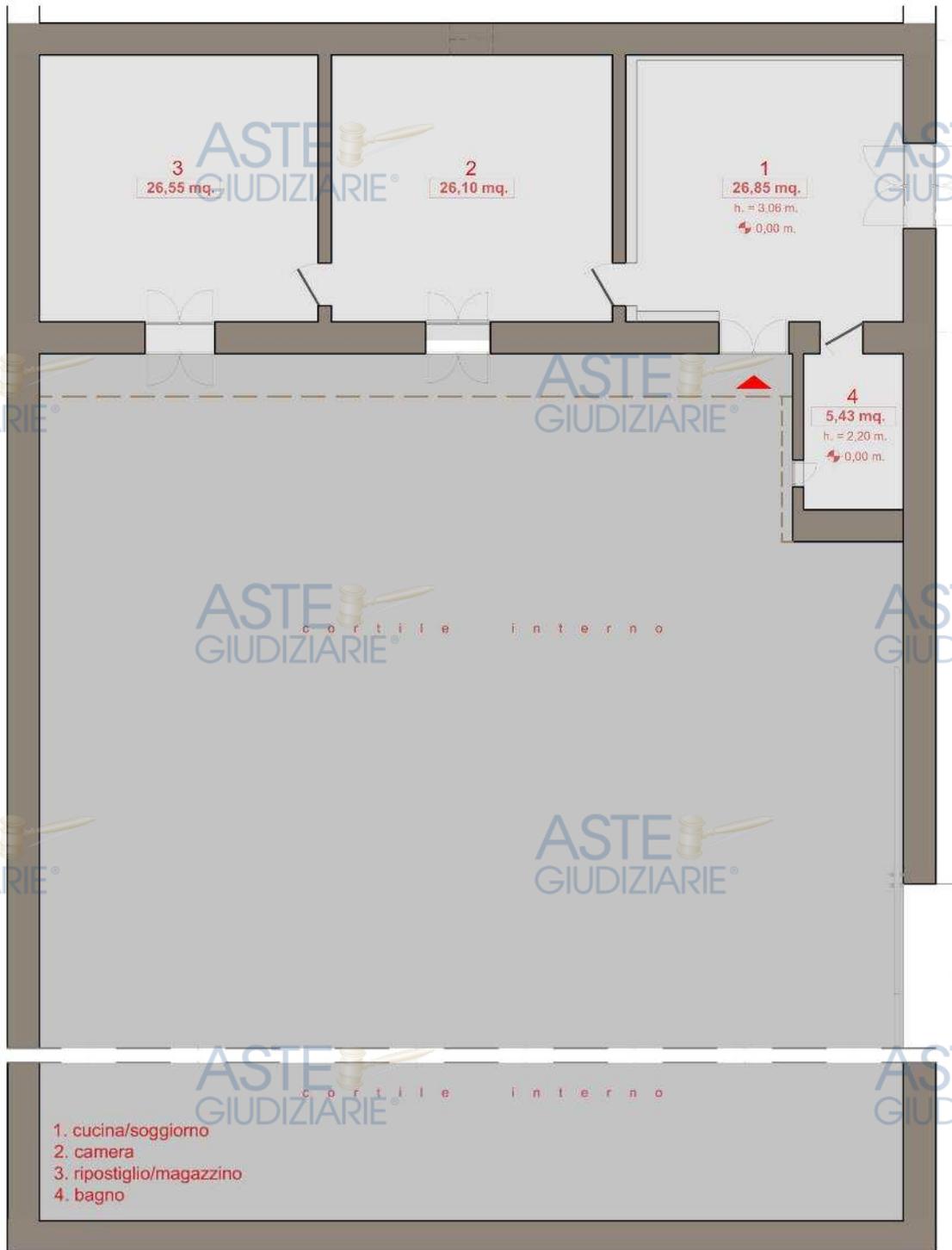
\_immagini esterne (dal cortile interno di pertinenza)

**L'unità abitativa** staggiata, priva di subalterno, è posta al **piano terra** (T); avente accesso dal cortile esterno pertinenziale.

Al momento dell'accesso, l'unità si mostrava composta di **ingresso/soggiorno** con angolo "lavaggio", **un bagno, una camera e un vano adibito a deposito** (avente accesso diretto dal cortile esterno e da una porta interna dalla camera).

La superficie utile interna complessiva è di  $\sim 85 \text{ m}^2$  ( $84,93 \text{ m}^2$ ), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di  $\sim 3,00 \text{ ml}$ . ( $3,06 \text{ m}^2$ ) nei vani principali e di  $\sim 2,20 \text{ ml}$ . ( $2,19 \text{ m}^2$ ) nel bagno; il cortile esterno pertinenziale, invece, ha una superficie complessiva di  $\sim 425 \text{ m}^2$  ( $425,21 \text{ m}^2$ ); il tutto come meglio di seguito rappresentato (cfr. Allegato 13a - grafico 01):

altra proprietà - p.l.l.a 5198



\_stato di fatto rilevato

---

---

Internamente, l'unità abitativa è caratterizzata da finiture ordinarie (non di pregio e talune datate) e in mediocri condizioni di manutenzione.

L'ingresso/soggiorno si mostra pavimentato con piastrelle di forma quadrata, di colore chiaro e poste in opera in maniera regolare. Il bagno è pavimentato anch'esso con piastrelle quadrate di colore chiaro con venature in contrasto, disposte anch'esse in maniera regolare: la stessa tipologia di mattonelle sono state impiegate anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano) e di rivestimento della vasca da bagno. Anche parte delle pareti retrostante la zona "cucina", si mostra rivestita con piastrelle di forma quadrata di colore azzurro disposte regolarmente e a 45° di colore chiaro. L'attuale camera da letto e il locale adibito a deposito, invece, si mostrano lastricati con un pavimento in graniglia di marmo in varie colorazioni.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica in varie tonalità; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro.

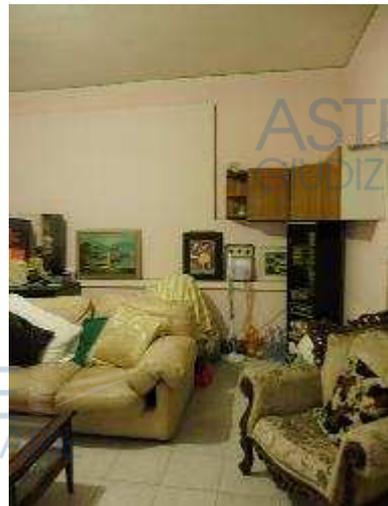
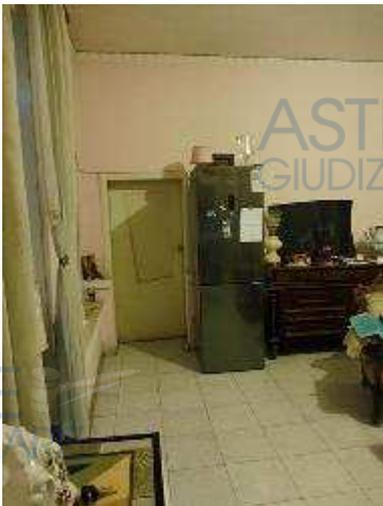
Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato, datate e tipiche degli anni 70/80.

Gli infissi esterni sono, probabilmente, in PVC con vetrocamera e di colore chiaro per l'unità abitativa e in legno mono vetro per il locale adibito a deposito.

È presente l'impianto elettrico e quello idrico del tipo sottotraccia e a vista (in alcuni punti), apparsi funzionanti.

L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento, mentre per l'acqua calda sanitaria vi è (in bagno) uno scaldino elettrico.

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (cfr. Allegato 14a):



*\_immagini interne – ingresso/soggiorno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*\_immagini interne - bagno*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*\_immagini interne - camera da letto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*\_immagini interne – accesso al vano deposito (dal cortile) e interno del vano*



*\_dettagli*



\_dettagli

Al momento dell'accesso, e così come è manifesta dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione del bene staggito e oggetto di stima può ritenersi sufficiente, necessitando, comunque, di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria per l'intero bene.

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

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello

nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>1</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);*
  - *verande/portici/tettoie.*

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- *vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;*
- *spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);*
- *copertura a terrazzo non praticabile;*
- *superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- *superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.*

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

o pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e simili la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree a verde di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

<sup>1</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>2</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

### **SUPERFICI OMOGENEIZZATE**

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a. Pertinenze esclusive di ornamento:**

*Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Per balconi, terrazzi e similari:*

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;

**b. Pertinenze esclusive accessorie (*cantine, soffitte e assimilabili*):**

- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo della superficie commerciale del bene *de quo* è riportato nella seguente tabella:

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

abitazione popolare					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
ingresso/soggiorno	26,85	mq	1	26,85	mq
camera	26,10	mq	1	26,10	mq
bagno	5,43	mq	1	5,43	mq
ripostiglio/magazzino	26,55	mq	1	26,55	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>84,93</b>	<b>mq</b>	<b>84,93</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,5	mq	1	2,50	mq
muratura esterna	29,45	mq	1	29,45	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>116,88</b>	<b>mq</b>
superficie omogeneizzata					
cortile pertinenziale	425,21	mq			
al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori	425,21	mq	0,1	42,52	mq
al 2% la quota eccedente	0	mq	0,02	0,00	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>42,52</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>159,40</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>159</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

### 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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per

immobile e la planimetria attuale correlata al bene staggito e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02a e 03a).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02a):

▪ **abitazione di tipo popolare**

Foglio 5, Particella 5192, Categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani

Indirizzo: via Alessandro Manzoni n.12, piano T

Confinante: a **nord** con altra proprietà (p.lla 5198), a **sud** con cortile pertinenziale (stessa ditta), a **est** con via pubblica (via Alessandro Manzoni) e a **ovest** con altra proprietà (p.lle 5008 e 5278)

in ditta al sig.:

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**

per il diritto di proprietà

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Nel titolo di proprietà in capo al debitore esecutato, invece, l'unità immobiliare *de quo* risulta individuata con il vecchio identificativo catastale foglio, particella 776, partita 4574, variato in data 04.07.2002 (cfr. Allegati 02a).**

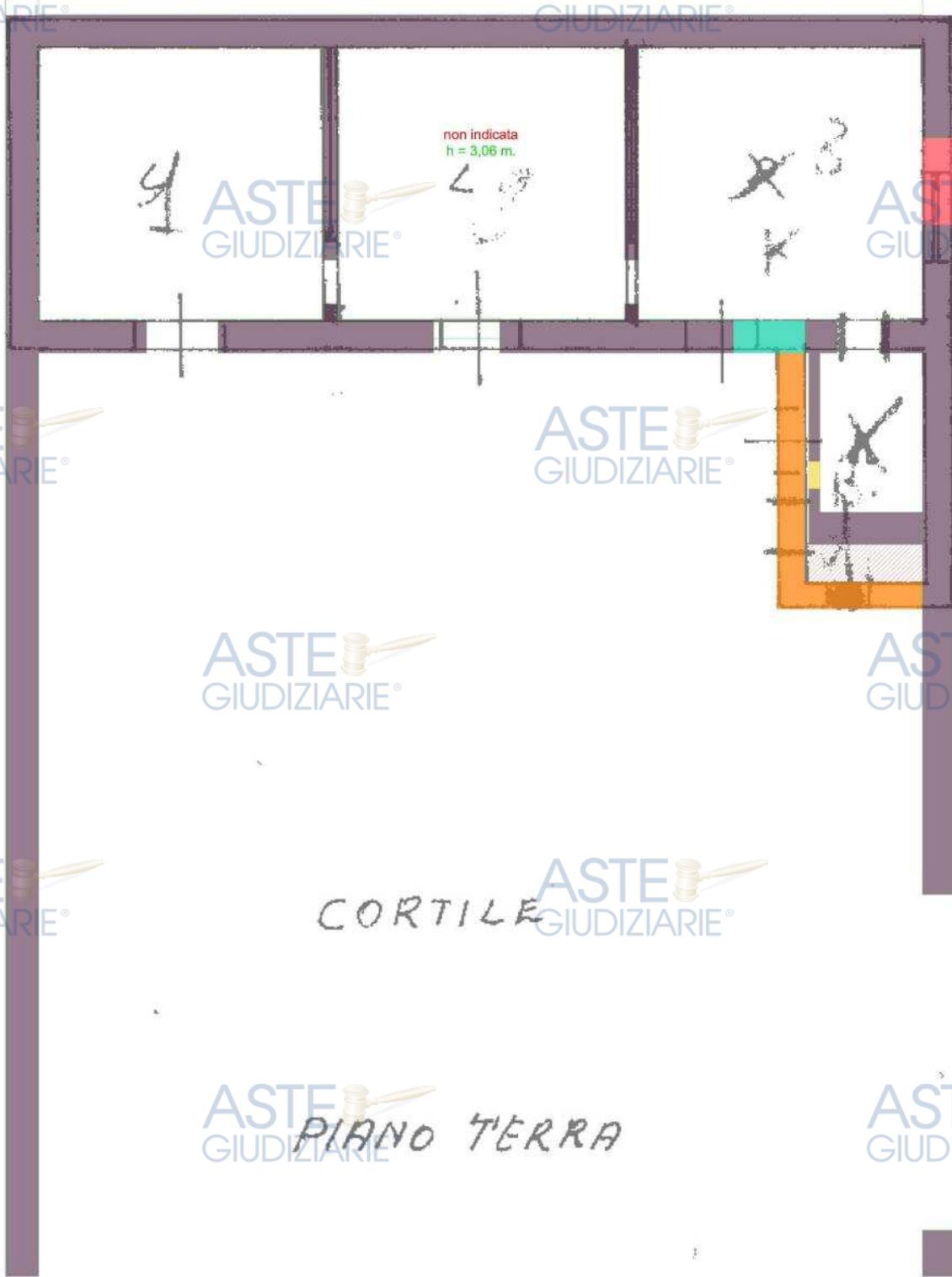
Gli attuali identificativi catastali derivano, appunto, dalla VARIAZIONE del 04.07.2002, pratica n. 179697 in atti dal 04.07.2002 per COLLEGAMENTO NCT-NCEU (registr. n.8535.1/2002), che ha sostituito la **p.lla 776** e così distinta all'impianto meccanografico del 01.01.1989. Le uniche variazioni intervenute hanno riguardato i dati di classamento, relativamente alla VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992, e i dati di superficie, in merito ai dati di superficie di impianto pubblicati il 09.11.2015 (dati relativi alla planimetria presentata in data 17.01.1983, prot. n.98) e alla VARIAZIONE del 07.09.2017, pratica n. CE0126695 in atti dal 07.09.2017, prot. NSD per aggiornamento planimetrico (registr. n. 34078.1/2017 e relativi alla planimetria presentata il 17.01.1983, prot. n.98) (cfr. Allegati 02a).

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale rinvenuta dell'unità abitativa e oggetto di esecuzione, **al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano (cfr. Allegato 13a - grafico 02):

- la minore superficie interna del bagno;
- la nuova apertura rilevata del bagno;
- la chiusura del vano di accesso del bagno (dal cortile pertinenziale);
- lo spostamento del vano di accesso all'u.i.;
- lo spostamento e diversa tipologia dell'apertura nel vano cucina/soggiorno (da finestra a porta finestra);
- la mancata indicazione dell'altezza dell'u.i.;
- l'intera chiusura con copertura del cortile interno;

il tutto come meglio di seguito rappresentato:





LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- QUOTA INDICATA
- QUOTA RILEVATA

- SPOSTAMENTO E DIVERSA TIPOLOGIA APERTURA
- SPOSTAMENTO APERTURA
- MINORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta*

Per quanto sopra rilevato, ferma restando la preventiva regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate e/o dell'eventuale ripristino allo *status quo ante*, si può prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>3</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'intero fabbricato residenziale di cui è parte integrante il bene staggito sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 5, Particella 5192, qualità ENTE URBANO di ha05 e ca 80** (580m<sup>2</sup>); derivante dal TIPO MAPPALE del 17.03.1983, pratica n.179667 in atti dal 04.07.2002 (registr. n. 2502.1/1983), in sostituzione della p.lla **576** per collegamento N.C.T. al N.C.E.U.; così distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985 in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS)** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (*cf. Allegati 03a*).

Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, la p.lla 576 è così distinta (come qualità *Fabbricato Urbano d'accertare*) a seguito della VARIAZIONE n.364 in base allo stato dei cambiamenti n.2 dell'anno 1972, approvato in data 07.06.1972, verifica periodica dell'anno 1971; quest'ultima, ancora, deriva dalla p.lla **291g** di ha07 e ca 02 (702 m<sup>2</sup>) derivante dalla maggiore consistenza della p.lla **291** di ha83 e ca 61 (8.361 m<sup>2</sup>), ex p.lla **14c** di ha84 e ca 90 (8.490 m<sup>2</sup>), e derivante a sua volta dalla maggiore consistenza dell'originaria p.lla **14** (*cf. Allegati 03a*). Quanto sopra è confermato dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale -Territorio - Servizi Catastali (mappa di impianto del Catasto Terreni) che mostra infatti che l'attuale p.lla 5192 (ex p.lla 576) deriva dalla maggiore consistenza della particella originaria **14** (*cf. Allegati 03a*); e come meglio di seguito rappresentato:

<sup>3</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;



*in blu* – Estratto della mappa catastale attuale    *in grigio* – E.D.M. impianto terreni  
*in verde* – attuale particella catastale 5192    - - - - intera p.lla 14 impianto terreni

*sovrapposizione EDM catastale attuale e EDM impianto terreni*

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2** : ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

**LOTTO DI VENDITA n. 1**

**piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare con annesso suolo di cortile pertinenziale, ubicata nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) all'attuale via Alessandro Manzoni n.12, al piano terra (T); composta da ingresso/soggiorno con angolo "lavaggio", un bagno, una camera e un vano adibito a deposito (avente accesso diretto dal cortile esterno e da una porta interna dalla camera); distinta al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 5, Particella 5192, Categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, piano T; confina: a nord**

con altra proprietà (p.lla 5198), a **sud** con cortile pertinenziale (stessa ditta), a **est** con via pubblica (via Alessandro Manzoni) e a **ovest** con altra proprietà (p.lle 5008 e 5278).

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta;** in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, si rileva la minore superficie interna del bagno; la nuova apertura rilevata del bagno; la chiusura del vano di accesso del bagno (dal cortile pertinenziale); lo spostamento del vano di accesso all'u.i.; lo spostamento e diversa tipologia dell'apertura nel vano cucina/soggiorno (da finestra a porta finestra); la mancata indicazione dell'altezza dell'u.i..

L'intero fabbricato è stato edificato in assenza di titoli edilizi abilitativi, in data antecedente il primo settembre millenovecentosessantasette (01.09.1967) e, al momento della sua edificazione, al di fuori dal centro abitato (urbano), per cui privo di titolo edilizio come previsto dalla L.1150/42; per quanto rilevato, l'unità immobiliare risulta realizzato in parziale difformità dalla planimetria catastale di impianto rinvenuta con modifiche riguardanti, in generale, la minore superficie interna rilevata, la variazione dei prospetti esterni, l'aumento di volumetria e di superficie coperta e la realizzazione e/o la sopraelevazione della muratura perimetrale del bene.

Non vi è il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**PREZZO BASE € 80.000,00 (ottantamila euro)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05a), individuando il primo titolo anteriore al ventennio.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 05.06.2023 nn.21696/17071) è stato individuato il seguente titolo:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **07.11.1988**, rep. n.17026 e raccolta n. 4412, registrato presso l'Ufficio del registro di Caserta (CE) il 25.11.1988 al n.5589 e trascritto il **25.11.1988** ai nn. 25872/20783, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, **acquista** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** il **diritto di piena proprietà** del (...) **fabbricato sito in S. Cipriano d'Aversa alla Via A. Manzoni con accesso dal civico n.12, composto da tre vani terranei ed accessori con annesso suolo di cortile pertinenziale: (...) (...) censita al N.C.E.U.: partita 4574, foglio 5, mappale numero 776, categoria A/4, classe 3<sup>a</sup>, vani 3,5 (...) nello stato di**

fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, con tutte le servitù attive e passive, se e come esistono, e così come posseduto dalla parte alienante. (... ) (cfr. Allegato 05a);

si fa rilevare che il suddetto titolo ha per oggetto il vecchio identificativo catastale del bene *de quo*, derivante dalla VARIAZIONE del 04.07.2002, pratica n.179697 in atti dal 04.07.2002 per collegamento N.C.T. e N.C.E.U. (registr. n.8535.1/2002) (cfr. Allegati 02a).

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, il terreno su cui ha edificato l'intero fabbricato era pervenuto per:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **01.12.1963**, trascritto il **12.12.1963** al nn.42084 (cfr. Allegati 05a).

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Così come riscontrato dall'acquisizione documentale presente sul sito istituzionale dell'Ente (cfr. Allegato 06a1) e come attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica con certificazione prot. n.6251/2024 del 24.04.2024 (cfr. Allegato 06a2), risulta che il terreno attualmente distinto al foglio 5 particella 5192, area su cui insiste il fabbricato, ricade all'interno della **Zona omogenea B – Completamento del tessuto edilizio consolidato** - del vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n.20 del 26.06.2020, pubblicato sul

B.U.R.C. n.147 del 20.07.2020, normata all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (cfr. Allegato 06a1) e regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

**If pertinenziale** = 0,33 mq/mq;

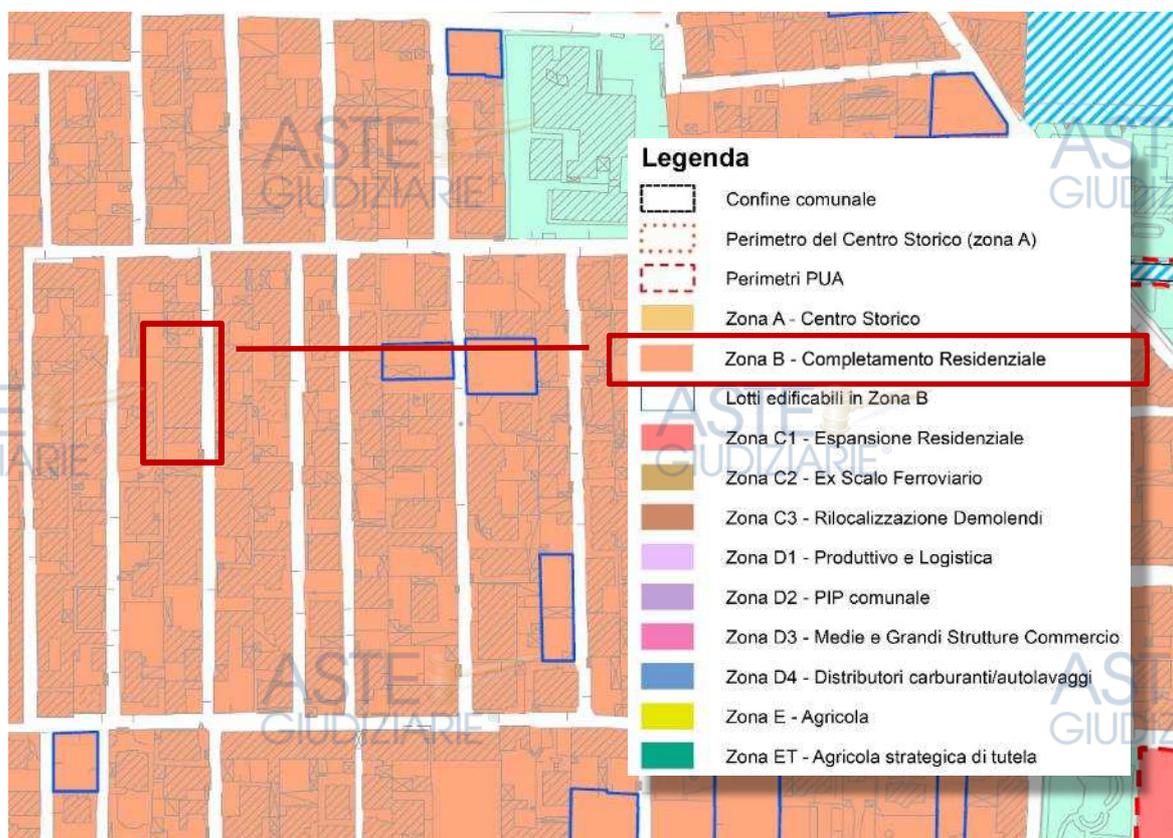
**If massimo realizzabile** = 0,50 mq/mq;

**IC** = 50% della Sf;

**H** = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto;

**Distanze** = vedi definizioni e disciplina di cui all'Art. 6 presenti Norme;

**Ds** = In ogni intervento di ristrutturazione o nuova costruzione, la recinzione deve essere arretrata di m. 2,00 lungo la strada di accesso per la formazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta per parcheggi computa comunque ai fini degli indici di edificazione. L'arretramento non è dovuto nel caso in cui il lotto sia profondo meno di 25 m, come risultante dal catasto alla data del 1 gennaio 2019.



\_stralcio Tavola P02 –Azzonamento e Territorio negato del P.U.C. e legenda

A seguito di richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 14.02.2024 (prot. n.2394) (cfr. Allegato 06a3), risulta che l'intero fabbricato (nella sua configurazione originaria e attuale) è stato **edificato in assenza di titoli edilizi abilitativi**; difatti, in nome dell'esecutato e del *dante causa* non sono state presentate e/o rilasciate pratiche edilizie (*Licenze Edilizie, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso di*

---

Costruire e/o in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03, ecc.)  
(cfr. Allegato 06a2).

Accertata l'assenza di provvedimenti autorizzativi, si è provveduto, pertanto, ad individuare una presumibile data e/o epoca di realizzazione del fabbricato.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente e/o messa a disposizione dagli Enti pubblici (Ufficio Tecnico Comunale e Agenzia delle Entrate – ex Catasto), però **non è possibile accertare l'esatta datazione del fabbricato**. L'Ufficio Tecnico Comunale, difatti, ha certificato che (cfr. Allegato 06a3) (...) il Comune non è provvisto di cartografie storiche per poter attestare l'edificazione del fabbricato in epoca antecedente al 01/09/1967. (...), mentre l'Agenzia delle Entrate – ex Catasto ha esibito copia della mappa di revisione dell'intero foglio 5 di San Cipriano d'Aversa (CE) risalente, come comunicato in sede di visione, all'incirca alla metà/fine degli anni sessanta ('60). Dalla visione di quest'ultima è riconoscibile la sagoma sulla particella 576 (attuale p.lla 5192 dal 04.07.2002 – T.M. del 17.03.1983) dell'attuale fabbricato oggetto di esecuzione; unitamente al cortile esterno pertinenziale. Oltre a quest'ultima, non sono state rinvenute aerofotogrammetrie o altre mappe storiche, né immagini aeree chiare (dall'esame delle foto aeree a disposizione sul sito dell'Istituto Geografico Militare<sup>4</sup> (I.G.M.) di Firenze) da cui constatarne l'esistenza o meno dell'intero fabbricato; fotogrammi aerei dell'I.G.M. che comunque sono datati al 1955 e al 1974.

Dall'acquisizione documentale, altresì, del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di San Cipriano d'Aversa (CE), e nello specifico dalla presa visione della TAV. A03 – Cronologia Sviluppo Urbano – è evidente come l'area est del territorio comunale (a ridosso del centro storico edificato in data antecedente al 1836 e fino al 1957), di cui è parte integrante il fabbricato oggetto di procedimento, risulta ampliata nel periodo compreso tra il 1958 e il 1971 (cfr. Allegato 06a4), periodo presumibile di edificazione del fabbricato, coerentemente a quanto riportato nell'atto di compravendita in capo all'esecutato del 07.11.1988, rep. n.17026, per notaio **OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegato 05a), da cui si evince all'articolo 2 – SITUAZIONE URBANISTICA - che la "...edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è stata

---

<sup>4</sup> I.G.M. – ente cartografico dello Stato ai sensi della Legge n.68 in del 02 febbraio 1968

iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967 (...) e all'art. 7 – PROVENIENZA – che alla parte alienante quanto in oggetto le era pervenuto (...) per averlo costruito a proprie cure e spese, nell'anno 1964, su terreno acquistato con atto per Notaio **OMISSIS OMISSIS** del giorno 1 dicembre 1963, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il giorno 12 dicembre 1963 al n.42084 (...) (cfr. Allegato 05a).

Per tutto quanto visionato e rilevato, quindi, l'unica data certa è quella fornita dalla documentazione catastale reperita, in particolare dalla visura storica per immobile attuale e dalla planimetria catastale correlata (cfr. Allegato 02a), in base alla quale la presentazione di quest'ultima (primo impianto) risulta depositata all'Ufficio del Catasto solo in data 17.01.1983 con il prot. n.98.

In definitiva, alla luce delle caratteristiche costruttive del bene staggito (per quanto visibili a vista), la totale mancanza di provvedimenti autorizzativi, la documentazione catastale reperita e i titoli di provenienza, è plausibile ritenere che l'originale impianto del fabbricato, e quindi del bene *de quo*, risalga ad epoca antecedente alla data del 1 settembre 1967, nel periodo compreso tra l'anno 1942 e il 1967.

Pertanto, ai fini della verifica dell'obbligatorietà della presenza di una Licenza di Costruzione ai sensi dell'ex. art. 31 della Legge del 17.08.1942, n.1150 (Legge Urbanistica in vigore dal 31.10.1942) si è provveduto con la suddetta istanza inoltrata all'U.T.C. a verificare se il fabbricato oggetto di procedimento fosse stato edificato nel *centro* o *fuori dal centro urbano*. In risposta, l'Ufficio a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) in data 06.05.2024, prot. n.6677, ha certificato che all'epoca della realizzazione **il bene de quo risultava ricadere fuori dal centro abitato**, in quanto il Comune di San Cipriano d' Aversa (CE) (...) ha delimitato il centro abitato solo con l'adozione e approvazione del PRG (1999 – 2004) (...), adottato con verbale n. 6 del 14.12.1999, approvato con D.P.A.P. n.125 del 19.12.2003 e D.P.A.P. n.56 del 20.04.2004 con le prescrizioni, integrazioni, e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n.37 del 31.03.2003 e n.108 del 21.10.2003, pubblicato sul B.U.R. della Campania n.25 del 17.05.2004 (cfr. Allegato 06a2).

L'Ufficio Tecnico Comunale ha altresì certificato che il bene oggetto di procedura è **sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità**, che **non risultano provvedimenti repressivi** relativi all'intero fabbricato e/o su parti di esso (es. *ordinanze di demolizione, di ripristino, vincoli di varia natura, se appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile o se inalienabili, ecc.*), che **la zona è sottoposta al vincolo sismico** di II categoria di cui al O.P.C.M. n.3274/03 e **non è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale** (cfr. *Allegato 06a2*).

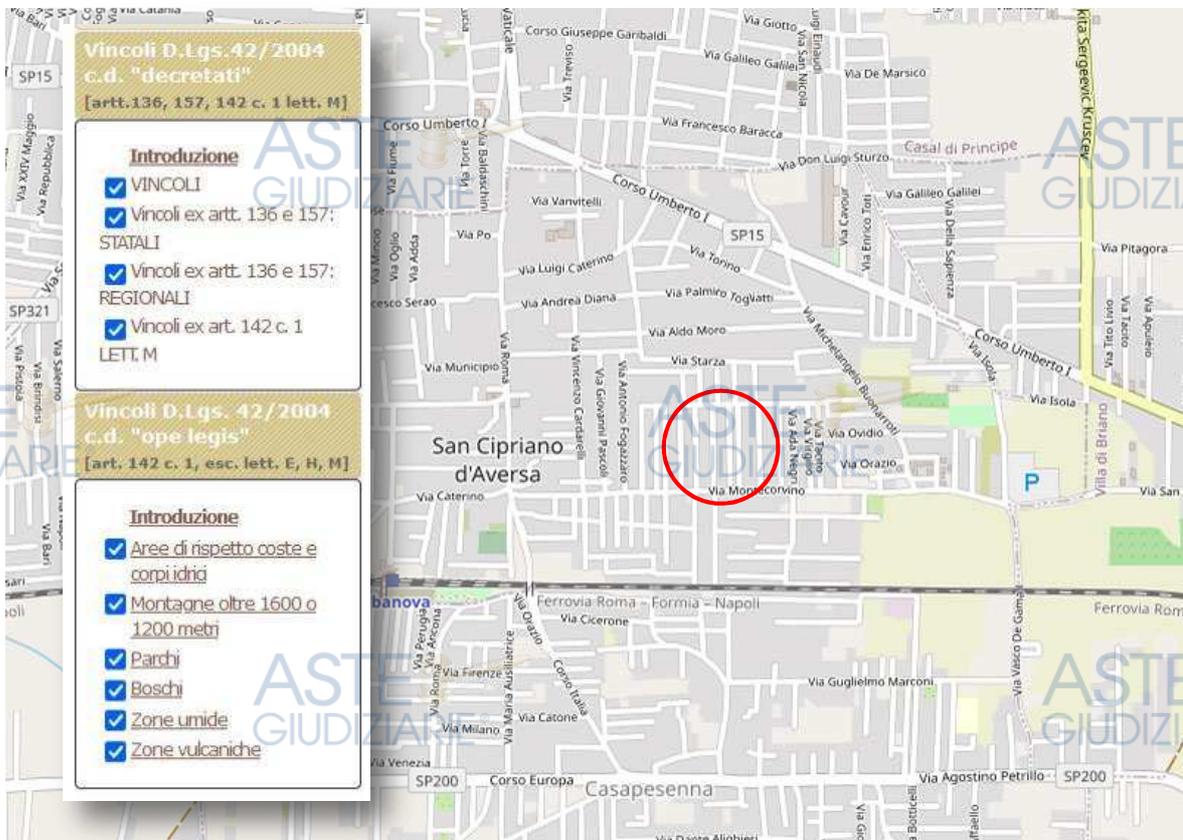
In merito a quest'ultimo, si evidenzia che nonostante l'istanza inoltrata a mezzo p.e.c. in data 04.01.2024 alla *Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento* (relativamente ad eventuali disposizioni di tutela di cui al D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004, Parte II (Beni Culturali) e Parte III (Beni Paesaggistici)), questa non ha fornito alcuna informazione circa eventuali disposizioni di tutela (beni culturali e paesaggistici) (cfr. *Allegato 06a5*). Pertanto, atteso senza risultato un tempo più che ragionevole, si deposita la presente relazione carente di quanto richiesto all'ente stesso e rimanda al G.E. per l'emissione di eventuali provvedimenti. Comunque, dai riscontri effettuati (ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP<sup>5</sup>) del Ministero della Cultura*, oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non si annoverano relative trascrizioni, si evince<sup>6</sup> che il bene *de quo* **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42<sup>7</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto) per le quali però l'U.T.C. ha certificato (...) *La*

<sup>5</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>6</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

<sup>7</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

zona NON è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale (...); e così come meglio di seguito raffigurato:



*\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura*

Infine, per l'unità abitativa *de quo* non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

#### **ANALISI DIFFORMITA' RICONTRATE**

Per l'analisi della regolarità urbanistica occorre tener conto quindi che il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio abilitativo, in quanto ricadente al di fuori del centro abitato, e quindi l'analisi della regolarità edilizia può essere effettuata così come previsto dal D.P.R. 380/2001 all'art.9-bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", comma 1-bis (*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali ti-toli successivi che hanno abilitato interventi parziali*). A tal proposito, pertanto, assume rilievo la documentazione catastale in atti e in particolare la prima planimetria catastale rinvenuta (di primo

---

---

impianto), seppur risalente al 1983; a prescindere dalle differenze/difficoltà attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano per l'unità abitativa oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 13a – grafico 03);

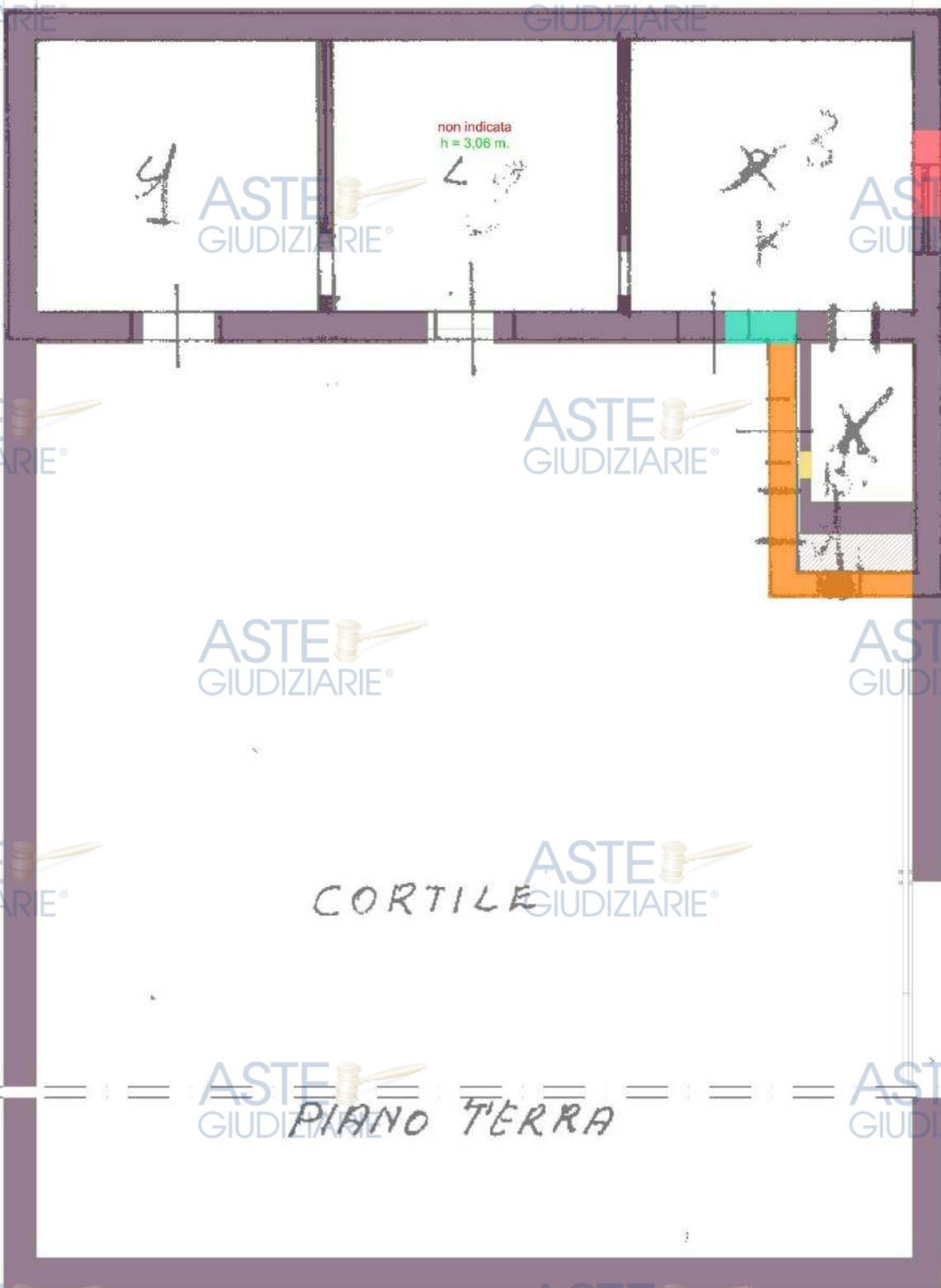
- la minore superficie interna dell'unità immobiliare;
- la nuova apertura rilevata del bagno;
- la chiusura del vano di accesso del bagno (dal cortile pertinenziale);
- lo spostamento del vano di accesso all'u.i.;
- lo spostamento e diversa tipologia dell'apertura nel vano cucina/soggiorno (da finestra a porta finestra);
- l'intera chiusura (copertura) del cortile interno con struttura e tetto in acciaio;
- la realizzazione e/o sopraelevazione del muro perimetrale all'unità;

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
  - MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA
  - NUOVA APERTURA RILEVATA
  - SPOSTAMENTO E DIVERSA TIPOLOGIA APERTURA
  - SPOSTAMENTO APERTURA
  - MINORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
- QUOTA INDICATA    QUOTA RILEVATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale di impianto*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto rilevato, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta realizzato in parziale difformità dalla planimetria catastale di impianto rinvenuta con modifiche riguardanti, in generale, la minore superficie interna rilevata, la variazione dei prospetti esterni, l'aumento di volumetria e di superficie coperta (realizzazione della copertura del cortile nei primi anni del 2000) e la realizzazione e/o la sopraelevazione della muratura perimetrale del bene.

Così come da informazioni fornite in sede di accesso dal tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità per tutto quanto sopra esposto, e a mero parere dello scrivente, le difformità sopra indicate e ad esclusione dell'intera copertura del cortile pertinenziale **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 (*accertamento di conformità*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>8</sup> (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'a-buso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*). In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. *Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (...) e al pagamento degli oneri concessori, nonché al pagamento dei diritti di istruttoria.* All'esito del deposito della documentazione necessaria la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, per la dovuta istruttoria e, in un secondo tempo, per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in sanatoria entro sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata<sup>9</sup>, nonché all'Ufficio del Genio

<sup>8</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>9</sup> comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

Civile territoriale e a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria (es. *autorizzazione sismica, ecc.*).

L'eventuale regolarizzazione resta subordinata, in primo luogo, alla verifica e all'analisi **dell'intero fabbricato** edificato sulla p.lla catastale 5192 (ex 576) e, successivamente, **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32<sup>10</sup> del D.P.R. 380/2001 al comma 1, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31<sup>11</sup> o dell'art.34<sup>12</sup> del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che qualora (...) *la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (...)*<sup>13</sup>.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione e/o ripristino, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>14</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto,*

<sup>10</sup> art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

<sup>11</sup> art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>12</sup> art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

<sup>13</sup> art. 34 (L) – comma 2;

<sup>14</sup> art.24 (L) Agibilità;

certificato di collaudo degli stessi”..., oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l’incarico.

In merito, invece, all’intera chiusura del cortile interno pertinenziale con una struttura in capriate reticolari e copertura (probabilmente) in acciaio, invece, si prevede lo smontaggio ad un costo puramente indicativo di ~ 10.000,00 € (diecimila euro), comprensivi degli oneri tecnici ed eventuali pratiche edilizie.

Quindi, per tutto quanto sopra illustrato, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, ribadendo che **non è possibile stabilire il concreto esito dell’istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant’altro necessario a rendere il bene *de quo* conforme e/o al contempo considerare il diniego della richiesta effettuata e quindi ipotizzare i conseguenti provvedimenti sanzionatori, di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell’Ente Comunale, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*decreto ingiuntivo n.109/2010 emesso dal G.U. del Tribunale di Frosinone, ex Sezione Distaccata di Alatri, in data 07.10.2010, munito di decreto di esecutività in data 30.12.2010 e munito della formula esecutiva in data 30.12.2010, iscritto il 24.07.2018 ai nn.25784/2927, è successiva all’entrata in vigore delle leggi del condono* (con precisazione che il termine ultimo posto dall’ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall’art. 40<sup>15</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>16</sup> del 1985 o dall’art. 46<sup>17</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>18</sup> del 2001** (già art. 17<sup>19</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

<sup>15</sup> art.40 – Mancata presentazione dell’istanza;

<sup>16</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>17</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>18</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>19</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Al momento dell'accesso, parte del bene *de quo* (nello specifico i vani che costituiscono la parte abitata del bene ovvero la cucina/soggiorno, la camera e il bagno) era **occupato e in uso** al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (EE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, dove risiede dal 30.05.2018 (e così come risultante anche dal certificato storico di residenza acquisito) (cfr. Allegato 01, 07a1), in virtù di **contratto di locazione** ad uso abitativo regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Aversa in data **26.01.2021**, al **n.909 – serie 3T** e codice identificativo TEG21T000909000ZH (cfr. Allegato 07a2).

Dal contratto acquisito, la locazione è stabilita per la durata di quattro (4) anni, dal 01.01.2021 al 31.12.2025, con rinnovo tacito per altri quattro (4) anni (...) *nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi a mezzo raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno tre mesi prima della scadenza. (...).* Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.400,00 (duemilaquattrocento euro), con rate mensili di pari importo di **€ 200,00 (duecento)**. Al detto contratto è stata applicata la cedolare secca di cui all'art. 3 del D. Lgs n.23/2011 per il primo quadriennio (cfr. Allegato 07a2).

Pertanto, essendo il bene *de quo* occupato di fatto da soggetto terzo e poiché il **contratto di locazione** risulta registrato in data antecedente il pignoramento

(trascrizione del 05.06.2023 ai nn.21696/17071), lo stesso è **opponibile alla procedura**. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità del canone stabilito o, più precisamente, si **verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.**

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente** ( $C_L$ ) per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene staggito, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche caratteristiche del bene stesso.

### **7.1 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE**

Per la determinazione del più probabile **canone di locazione corrente** ( $C_L$ ) corrente si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cf. Allegato 08a1*) riferiti al secondo (2°) semestre dell'anno 2023, i quali spaziano in un intervallo compreso tra uno euro e sessanta centesimi per metro quadrato (1,6 €/m<sup>2</sup>) e due euro e quaranta centesimi per metro quadrato (2,4 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **due euro al metro quadrato (2,00 €/m<sup>2</sup>)**.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 1,10$**  (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata a poca distanza dal centro storico e quindi in buona posizione;

**$K_2 = 0,95$**  (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta non in buone condizioni di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**$K_3 = 0,90$**  (*impianti*): l'unità immobiliare è sprovvista di impianto del gas ed è priva di impianto di riscaldamento;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,95 * 0,90 = 0,940 = \mathbf{0,94}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione** ( $V_{u.l.}$ ), applicabile per il caso in esame è pari a 2,00 €/mq/mese x 0,94 = **1,88 €/m<sup>2</sup> x mese**.

### **7.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA**

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>20</sup>). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

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

Considerata la precedente tabella del calcolo delle superfici riportata al precedente *quesito 2*, la **superficie utile lorda (S.u.l.)** del bene *de quo* risulta essere pari a cinquantanove virgola cinquantuno metri quadrati (59,51 m<sup>2</sup>), arrotondabile (per comodità di calcolo) a **sessanta metri quadrati (60 m<sup>2</sup>)**.

### **7.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE**

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **60 m<sup>2</sup>**, si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (1,88 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 60 \text{ m}^2) = 112,80 \text{ €/mese} = \mathbf{110,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **centodieci euro mensili (110,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a mille trecento venti euro l'anno (1.320,00 €/anno).

### **7.4 – VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE RICHIESTO**

Per tutto quanto sopra esposto, **il valore di locazione attualmente corrisposto dal terzo occupante** (pari a 200 €/mensili) **risulta essere superiore rispetto al più probabile valore locativo di mercato sopra determinato.**

\*\*\*\*\*

<sup>20</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

**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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sul bene *de quo*, risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09a):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA****TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **19.05.2023**, rep. n.5136, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **05.06.2023** ai nn. 21696/17071, **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI), il OMISSIS;**

c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul bene *de quo*, e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE)**, il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 di altri beni, e *a favore* di **FINO 1 SECURITISATION S.r.l.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 09966380967), gravante tra gli altri il diritto di **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 5 particella 5192**, categoria A/4 (cfr. Allegato 09a1);

**La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.199/2023;**

**B2. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **decreto ingiuntivo n.109/10**, R.G.C. n.1137/10 e cron. n.992, emesso dal Tribunale di Frosinone (FR) in data **30.12.2010**, rep. n.992, iscritta il **24.07.2018** ai nn.25784/2927 (ipoteca totale di € 100.000,00 su con capitale di € 100.000,00), **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (MI)**, il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e *a favore* di **FINO 1 SECURITISATION S.r.l.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 09966380967), gravante il diritto di **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 5 particella 5192**, categoria A/4 (cfr. Allegato 09a2);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3* e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria rinvenuta, per l'unità immobiliare *de quo* si evidenziano la minore superficie interna del bagno; la nuova apertura rilevata del bagno; la chiusura del vano di accesso del bagno (dal cortile pertinenziale); lo spostamento del vano di accesso all'u.i.; lo spostamento e diversa tipologia dell'apertura nel vano cucina/soggiorno (da finestra a porta finestra); la mancata indicazione dell'altezza dell'u.i..

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6* e al quale ci si riporta integralmente, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta edificato in assenza

di provvedimento autorizzativo in epoca antecedente al 1967 e al di fuori del centro abitato (urbano). Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con la prima planimetria catastale rinvenuta (di primo impianto), seppur risalente al 1983, oltre alle differenze ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso si evidenzia la minore superficie interna rilevata, la variazione dei prospetti esterni, l'aumento di volumetria e di superficie coperta e la realizzazione e/o la sopraelevazione della muratura perimetrale del bene.

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

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.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>21</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) e così come attestato, altresì, dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), con nota prot. n.6251 del 24.04.2024 (cfr. Allegato 06a2), risulta che il bene **de quo non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Caserta (cfr. Allegato 03a), risulta che l'area su cui ricade il bene staggito e oggetto di esecuzione, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del

<sup>21</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

20 giugno 1938 (cfr. Allegato 10a) si può constatare che nell'intero territorio comunale non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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.

Il bene oggetto di stima **non fa parte di un Condominio**, e pertanto non vi sono spese fisse di gestione.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.

quesito 12

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

### **12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>22</sup>(...).

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

<sup>22</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>23</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima monparametrica che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>24</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>25</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/4 (*abitazioni di tipo popolare*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nella ricerca di comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi dodici mesi (12 mesi), della stessa tipologia del bene *de quo*; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile ai fini della stima del bene oggetto di esecuzione.

<sup>23</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>24</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>25</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

Per tale motivo, al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco, analizzando le offerte di vendita (siti di annunci immobiliari - *immobiliare.it*, *caasa.it*, ecc.) e delle agenzie immobiliari (*Tecnocasa.it*, ecc.). Esaminando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati di tipo civile e, anche, della stessa tipologia di quello oggetto di esecuzione, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 400 €/m<sup>2</sup> ai 1.400 €/m<sup>2</sup>, variabili in funzione dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione, degli accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Si è provveduto, poi, a comparare le quotazioni sopra acquisite e individuate, a seguito di consultazione, con quelli rilevati dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- *Mercato-Immobiliare* ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti al Comune di San Cipriano d'Aversa, indica un valore unitario medio di settecentodieci euro per metro quadrato (**710 €/m<sup>2</sup>**) per la tipologia di *case indipendenti* (cfr. Allegato 08a2);
- *Immobiliare.it* ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di quattrocentoottantasei euro per metro quadrato (**486 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08a3);
- *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta per *abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona* un intervallo di valori compresi tra cinquecentoquarantaquattro euro per metro quadrato (544 €/m<sup>2</sup>) e ottocentodieci euro per metro quadrato (802 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di seicentotrentatré euro per metro quadrato (**673 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08a4).

A conclusione delle indagini, inoltre, sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate i valori unitari per la specifica zona in cui ricade il bene e

con riferimento alle *abitazioni civili* in stato conservativo *normale* (cfr. Allegato 08a1), riportati nella seguente tabella:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA  
 Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice di zona: B4  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800
------------------------------	---------	-----	-----

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

\_valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari – anno 2023 – semestre 1

Confrontando le diverse fonti si appura una certa coerenza dei valori indicati, soprattutto considerando che il bene *de quo* è censito catastalmente come abitazioni di tipo popolare (A/4), trovando altresì un sostanziale riscontro con i valori forniti dall'O.M.I. e dal sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, e considerando quindi la specificata categoria catastale a cui appartiene il bene *de quo* (A/4 – abitazione di tipo popolare), si può, quindi, ritenere congruo per la stima il valore unitario medio fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, pari a **seicentoseptantacinque euro per metro quadrato (675 €/m<sup>2</sup>)** in stato manutentivo *normale*.

#### 12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* è pari a **centocinquantanove metri quadrati (159 m<sup>2</sup>)**.

#### 12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione del bene *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle

indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **seicentotantacinque euro per metro quadrato (675 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale, da adeguare, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,10** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata a poca distanza dal centro storico e quindi in buona posizione;

**K<sub>2</sub> = 0,95** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta non in buone condizioni di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**K<sub>3</sub> = 0,90** (*impianti*): l'unità immobiliare è sprovvista di impianto del gas ed è priva di impianto di riscaldamento;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,95 * 0,90 = 0,940 = \mathbf{0,94}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$675 \text{ €/m}^2 * 0,94 = 634,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{635,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (635 \text{ €/mq} * 159 \text{ mq}) = 100.965,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggito, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **cento mila euro (€ 100.000,00)**.

#### 12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il suddetto valore di mercato prima determinato (probabile valore di mercato) deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per quanto detto, non potendo determinare in maniera precisa i costi, ai fini della stima appare più

opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare proprio quale detrazione.

Considerate, quindi, la natura e l'entità delle problematiche esistenti, nonché i risvolti negativi scaturenti da esse, a parere dello scrivente si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ( $K_{diff} = 0,85$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - K_{diff}) = 100.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 85.000,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ( $V'_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **ottantacinquemila mila euro (€ 85.000,00)**.

#### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita<sup>26</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>27</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 85.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 76.500,00 \text{ €} = 80.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **ottanta mila euro (80.000,00 €)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*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*

<sup>26</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>27</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

**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.**

quesito 14

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**.

**Dai certificati storici di residenza** rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) in data 05.01.2024 e 03.05.2024, **risulta che i debitori esecutati sono residenti** nel suddetto Comune con ultima residenza **in via Giuseppe Gioacchino BELLI n.23** dal 30.07.2013, il sig. **OMISSIS OMISSIS**, e dal 07.08.2009, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegato 11); e così alla data del pignoramento notificato in data 19.05.2023.

**Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Casapesenna (CE) in data 04.01.2024, risulta che i debitori esecutati sono coniugati tra loro dal 24.06.1995, atto n.22, P. 2 anno 1995 in regime di comunione dei beni. Con atto del 07 maggio 1999, per notar **OMISSIS OMISSIS** del distretto notarile di S. Maria C. V. gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 12).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.55 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**

- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetrie catastali dei beni staggiati;**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); b. beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.03 - Visure storiche per immobile, registri partitari e mappe catastali attuali e storiche terreni;**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); b. beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**

- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):

**01.** n.t. e **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 07.11.1988, rep. n.17026/4412, trascritto il 25.11.1988 ai nn.25872/20783;

b. beni siti in San Marcellino (CE):

**01.** n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 04.03.2005, rep. n. 34671 e raccolta n.10466, trascritto il 17.03.2005 ai nn.12801/7647; **02.** n.t. - atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 10.02.2005, rep. n. 371, trascritta il 17.02.2005 ai nn.7445/4641; **03.** n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 30.05.2003, rep. n. 30919 e raccolta n.8620, trascritto il 20.06.2003 ai nn.17605/13317; **04.** n.t. - atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 24.12.1996, rep. n. 40601, trascritta il 17.01.1997 ai nn.1616/1406;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):

**01.** stralcio TAV – P02 **AZZONAMENTO E TERRITORIO NEGATO** e delle **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); **02.** **Certificazione Ufficio Tecnico Comunale, prot. n.6251 del 24.04.2024**; **03.** richiesta accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; **04.** stralcio tav. A03\_ **CRONOLOGIA SVILUPPO URBANO**; **05.** Richiesta attestazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento;

b. beni siti in San Marcellino (CE):

**01.** stralcio TAV – P01 – **Suddivisione del Territorio Comunale in Zone Omogenee** – quadro d'insieme - e delle **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); **02.** **Certificazione Ufficio Tecnico Comunale, prot. n.6269 del 02.05.2024**; **03.** richiesta accessi atti E.S.; **04.** Richiesta attestazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento; **05.** stralcio TAV Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.);

- **all.07 – Certificati storici di residenza occupanti e contratti di locazione;**

a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):

**01.** certificato storico di residenza occupante; **02.** **Contratto di locazione ad uso abitativo**, reg.to il 26.01.2021 al n. 000909 – serie 3T;

b. beni siti in San Marcellino (CE):

**01.** certificato storico di residenza occupante (sub.1); **02. Contratto di locazione ad uso abitativo**, reg.to il 08.06.2020 al n. 004677 – serie 3T; **03.** certificato storico di residenza occupante (sub.2);  
**04. Contratto di locazione ad uso abitativo** fino al 04.09.2025;

- **all.08 – Valori di mercato reperiti;**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **02.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **03.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **04.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

**01.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **02.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **03.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **04.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (*locazione e vendita*);

- **all.09 - Note delle formalità:**

**a. bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE):**

**01.** n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19.05.2023, rep. n.5136, trascritto il 05.06.2023 ai nn.21696/17071; **02.** n.i. - **IPOTECA GIUDIZIALE** del 30.12.2010, rep. n.992, iscritta il 24.07.2018 ai nn. 25784/2927;

**b. beni siti in San Marcellino (CE):**

**01.** n.i. – **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 21.12.2016, rep. n.3752 e raccolta 2816, trascritta il 22.12.2016 ai nn.41702/5846; **02.** n.i. - **IPOTECA GIUDIZIALE** del 30.12.2010, rep. n.109, iscritta il 23.03.2011 ai nn. 9552/1332; **03.** n.i. - **IPOTECA LEGALE** del 01.08.2008, rep. n.111781/28, iscritta il 05.08.2008 ai nn. 37545/6345;

- **all.10 - Decreti del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documenti rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

**a.** bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); **b.** beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.11 – Certificati storici di residenza debitori esegutati;**

- **all.12 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.13 - Elaborati grafici;**

**a.** bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); **b.** beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.14 - Documentazione fotografica;**

**a.** bene sito in San Cipriano d' Aversa (CE); **b.** beni siti in San Marcellino (CE);

- **all.15 - CD contenente le relazioni in formato editabile e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza



S. Nicola la Strada, 22.05.2024



l'esperto stimatore  
**OMISSIS**

