

Omissis

GEOMETRA

C.T.U. al Tribunale di S. Maria C. V. (CE) al n. Omissis

Viale Omissis – Omissis (Omissis)

P.I.: Omissis – C.F.: Omissis

Tel: Omissis - Cell.: Omissis - E-mail: Omissis - PEC: Omissis

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 231/2024 – G.E. Dott.ssa Omissis

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

Omissis

Contro

Omissis e Omissis

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 04.07.2025 ore 10:30)

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Omissis, con studio professionale in Omissis (CE), al Viale Omissis, n. Omissis, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Omissis al numero Omissis, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. Dott.ssa Omissis** nella procedura in oggetto, in data 15 febbraio 2025 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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:

- a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- b) 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);
- c) 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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono 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.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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 **comune legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino ad almeno 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 04/07/2025, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii.

Il termine era univocamente individuato nel 4/06/2025.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accesso del 06.03.2025. Il giorno 6 del mese di marzo dell'anno 2025, alle ore 9:30, lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno al Custode Giudiziario Dr. Omissis, si recava in Cesa (CE) alla Via Omissis n. Omissis e precisamente presso il bene oggetto della presente procedura.

In tale occasione, risultavano presenti i coniugi Omissis e Omissis, debitori eseguiti.

In ossequio al mandato ricevuto, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile identificato catastalmente in N.C.E.U. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 5803 subalterno 10, al fine di verificare, altresì, lo stato di manutenzione dello stesso.

Le operazioni peritali iniziavano alle ore 10:00 e si concludevano alle ore 11:30 circa.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si chiudevano le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

13 di 86

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

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

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

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

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

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del Notaio Dr.ssa Omissis, iscritta nel Distretto Notarile di Omissis, depositata in data 01/07/2024, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 14/06/2024, dalla quale si evince quanto di seguito si esporrà.

Preliminarmente, risulta necessario rappresentare che l'unità immobiliare attualmente censita al

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

NCEU del Comune di Cesa (CE) al Foglio 2 P.lla 5308 subalterno 10, ha avuto le seguenti variazioni catastali nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 25/06/2024.

Tale premessa consentirà una migliore comprensione relativamente alla ricostruzione delle provenienze così come da certificazione notarile.

Comune di CESA (Codice:C561) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio:2 Particella: 5803 Sub. 10					
Unità immobiliare dal 20/04/2020					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	5803	10	CAT. A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA 4,5 VANI	VARIAZIONE del 17/04/2020 Pratica n. Omissis in atti dal 20/04/2020 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6225.1/2020)	Indirizzo: VIA Omissis n. Omissis Piano 2; Mappali Terreni Correlati Codice Comune C561 - Sezione - Foglio 2 - Particella 347;
Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	49	6	CAT. A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA 4,5 VANI	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/07/2013 Pratica n. Omissis in atti dal 13/09/2013 AUTODICHIARAZIONE DPR 445/2000 (n. 15738.1/2013)	Indirizzo: VIA Omissis n. Omissis Piano 2;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	49	6	CAT. A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA 4,5 VANI	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Indirizzo: VIA Omissis n. Omissis Piano 2;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
2	49	6	CAT. A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA 4,5 VANI	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Indirizzo: VIA Omissis n. Omissis Piano 2;

Tanto premesso, la certificazione notarile sostitutiva risale, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 25/06/2024, ai seguenti titoli di provenienza:

N.C.E.U. FOG. 2 P.LLA 5803 SUB. 10:

per la quota di 1/1: Atto di Compravendita del 26/07/2021 per notar Omissis, rep. Omissis, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 27/07/2021 ai Nn. Omissis, in virtù del quale

Omissis nato a Omissis il Omissis C.F.: Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis,

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

acquistavano in comune pro-indiviso ed in parti uguali fra loro, da Omissis nata a Omissis (CE) il
Omissis C.F.: Omissis, precisamente:

- La piena ed esclusiva proprietà della consistenza immobiliare ubicata nel comune di Cesa (CE): Appartamento ubicato al secondo piano, della consistenza catastale di vani 4,5 (quattro virgola cinque), confinante con Via Omissis, con Via Omissis e con proprietà Omissis o suoi aventi causa, salvo più recenti ed aggiornati confini, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE) al foglio 2, particella 5803 (già particella 49) sub. 10 (già sub. 6), Via Omissis n. 1, piano secondo, ctg. A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 108, superficie catastale escluse aree scoperte mq 104, rendita di € 232,41.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, il creditore procedente ha allegato la mappa catastale afferente il foglio su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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**

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo),

l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- b) 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);
- c) 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

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi al bene pignorato riguardano la **quota pari ad 1/1**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 10/06/2024 e trascritto ai Nn. Omissis in data 25/06/2024 *OMISSIS...* "la Omissis intende sottoporre a pignoramento l'immobile di seguito descritto di proprietà dei sig.ri Omissis nato a Omissis il Omissis C.F.: Omissis per la quota di 1/2 di piena proprietà, e di Omissis nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di 1/2 di piena proprietà, relativamente all'importo di cui all'atto di precetto notificato in data 28/03/2024, oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti".

Descrizione dell'immobile:

"Immobile sito nel Comune di Cesa (CE), alla Via Omissis n. Omissis e precisamente: Appartamento costituito da un Ingresso/disimpegno, un Soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, riportato in N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE) al **foglio 2, p.lla 5803 (già particella 49) sub. 10 (già sub. 6)**, Via Omissis n. 1, piano 2, ctg. A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, R.c. € 232,41, confinante con Via Omissis, Via Omissis e con proprietà Omissis o suoi aventi causa, salvo altri più recenti od aggiornati confini.

Ciò premesso l'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord Sede Aversa (CE) ho sottoposto a pignoramento il bene sopra descritto".

- 1) Per quanto attiene ai titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori esecutati, sopra generalizzati, si rappresenta che il bene staggito di cui al N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE)

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

foglio 2 p.lla 5803 (già particella 49) sub. 10 (già subalterno 6) è pervenuto, per la **quota di 1/1**, per **atto di compravendita del 26 luglio 2021** - n.ro Repertorio Omissis, rogato dal Notaio Omissis del 26/07/2021 trascritto ai Nn. Omissis – contro la sig.ra Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis C.F.: Omissis.

Per quanto attiene ai titoli di acquisto trascritti in favore della venditrice, sig.ra Omissis, sopra generalizzata, si rappresenta quanto segue:

- 1) atto di donazione accettata per notar Omissis del 19/12/1991, rep. Omissis, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 15/01/1992 ai nn. Omissis con il quale la suindicata Omissis riceve per la quota di 1/1 di nuda proprietà l'immobile riportato al catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 49 sub. 6 da Omissis nato a Omissis (Omissis) il Omissis, il quale si è riservato l'usufrutto vitalizio per sé e per il coniuge signora Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis; l'usufrutto con diritto di accrescimento spettante ai coniugi Omissis e Omissis, si è consolidato in favore della loro figlia Omissis, alla morte dei suindicati avvenuta rispettivamente in data Omissis e Omissis.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura della quota di 1/1 degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, il bene oggetto di stima è identificato nel **N.C.E.U. Comune di Cesa (CE) foglio 2, p.lla 5803, subalterno 10:**

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

19 di 86

Immobile sito nel Comune di Cesa (CE), alla Via Omissis n. Omissis e precisamente: Appartamento costituito da un Ingresso/disimpegno, un Soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, secondo piano, di consistenza catastale pari a 4,5 vani, confinante con *Via Omissis, Via Omissis, e con proprietà Omissis o suoi aventi causa, salvo altri più recenti od aggiornati confini.*

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE) al **foglio 2, p.lla 5803 subalterno 10** –Via Omissis n. Omissis, piano 2, ctg. A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, R.c. € 232,41.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta (CE), alla data del 24/02/2025, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

1. I dati di identificazione catastale sono corretti;
2. La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
3. La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano **difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale.**

FOG. 2 P.LLA 5803 SUB. 10

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

20 di 86

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2) in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare:

Piano Secondo: diversa distribuzione degli ambienti adibiti a cucina e soggiorno (attualmente open space) dovuta alla demolizione della parete divisoria tra i due ambienti, nonché demolizione della parete che originariamente aveva il compito di separare la zona giorno dalla zona notte.

Per riportare in catasto l'attuale stato dei luoghi è necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico mediante procedura docfa, al costo, spese tecniche comprese, di € 1.500,00.

Per ogni altro chiarimento mi riporto ai grafici esplicativi che seguono:

Figura 1 – Fog. 2 P.IIa 5803 Sub. 10 (stato di fatto)

Figura 2 – Fog. 2 P.IIa 5803 Sub. 10 (planimetria catastale)

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto della presente relazione, ed allegata a questa, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale.

Figura 2 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici

RR.II.

Formazione lotti

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Viste le caratteristiche del bene pignorato, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procederà con la **formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.**

Coerenze Foglio 2 Particella 5803 subalterno 10

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, censita al N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE), i confini:

Coerenze Fog. 2 P.lla 5803 sub. 10

nord: p.lla Omissis;

est: altra ditta;

sud: Via Omissis;

ovest: Via Omissis.

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso al bene pignorato atteso che, l'accesso allo stesso è garantito direttamente dalla Via Omissis n. Omissis.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del LOTTO UNICO

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da appartamento ubicato al secondo piano di un piccolo fabbricato, sito nel Comune di Cesa (CE), alla Via Omissis n. Omissis, da cui avviene l'accesso.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE) al:**

Foglio 2 P.Ila 5803 (già particella 49) sub. 10 (già sub. 6) – Categoria A/2 - Classe 1 –

Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale totale 108 m² – Superficie Catastale escluse aree scoperte 104 m² - Rendita € 232,41 – Piano 2.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su un unico livello così composto:

Piano Secondo: Ingresso/disimpegno, Soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno. **Figura**

5.

Figura 5.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Per una migliore rappresentazione del bene oggetto di stima, si riportano, di seguito, i rilievi fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 11;**



Foto n. 1 – Prospetto su Via Omissis





Foto n. 2 – Appartamento in oggetto, piano 2°



Foto n. 3 - Ingresso/Disimpegno

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

25 di 86

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



Foto n. 4 – Soggiorno



Foto n. 5 – Cucina

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

26 di 86

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



Foto n. 6 – Letto 1



Foto n. 7 – Letto 2

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

27 di 86

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

Firmato Da: NESPOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f921dcc6b5c36ec24968c0e8ceac8ff



Foto n. 8 – Bagno



Foto n. 9 – Balcone1

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

28 di 86

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

Firmato Da: NESPOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f921dcc6b5c36ec24968c0e8ceac8ff



Foto n. 10 – Balcone3



Foto n. 11 – Balcone4

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

29 di 86

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

Firmato Da: NESPOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f921dccb5c36ec24968c0e8ceac8ff

Pertinenze

Relativamente al bene oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalle planimetrie catastali e quanto riportato nel titolo di provenienza.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 26/07/2021, con il quale perveniva agli esecutati la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà cadauno del bene pignorato, si evince che: ... *OMISSIS* ... *“La compravendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova, stato ben noto alla parte acquirente, in uno ad ogni accessorio, accessione, adiacenza, annessione, dipendenza e pertinenza, ragione ed azione, servitù attiva o passiva, nulla escluso od eccettuato, così come dalla parte alienante posseduto ed alla stessa pervenuto”.*

Interclusione

L'accesso all'immobile pignorato avviene direttamente dalla Via Omissis n. Omissis, dunque il bene non risulta essere intercluso.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione del bene garantisce una discreta esposizione.

La posizione rende raggiungibili, in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Cesa in treno

Per arrivare a Cesa (CE) in **treno** con destinazione o fermata a:

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

1. Cancello Arnone - Stazione Ferroviaria Cancello Arnone

Gestore RFI Indirizzo: Piazza Omissis (Cancello Arnone), CE 81030.

2. S. Marcellino-Frignano Stazione Ferroviaria San Marcellino

Gestore RFI Indirizzo: Viale Omissis (San Marcellino), CE 81030.

3. Falciano-Mondragone-Carinola Stazione Ferroviaria Falciano del Massico

Gestore RFI Indirizzo: Viale Omissis (Falciano del Massico), CE 81030.

4. Gricignano-Teverola Stazione Ferroviaria Gricignano d'Aversa

Gestore RFI Indirizzo: Piazza Omissis (Gricignano di Aversa), CE 81030.

E' possibile giungere in stazione con bus che fermano davanti l'accesso o nei pressi.

Percorrendo l'**autostrada** le uscite più vicine al centro di Cesa sono:

Il comune di Cesa, in provincia di Caserta, non si trova direttamente vicino ad autostrade, ma si trova a circa 15 km dall'autostrada A1 (Roma-Napoli) e a circa 20 km dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila-Teramo).

Per raggiungere Cesa dalle **autostrade**, si consiglia di:

- **A1:** Uscire a Caserta Nord e seguire le indicazioni per Cesa lungo le strade provinciali e comunali.
- **A24:** Uscire a Rieti e seguire le indicazioni per Cesa lungo le strade provinciali e comunali.

In alternativa, Cesa (CE) è raggiungibile anche con le ferrovie, tramite la stazione di Caserta, che si trova a pochi chilometri dal paese.

 **in autobus:**

Dal Carcere di Omissis (NA): 66 min

Dal Rione Omissis: 75 min

Dal Omissis: 115 min

Da Omissis: 107 min

Da Omissis: 15 min

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

31 di 86

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

Da Omissis: 81 min

Da Omissis: 82 min

Da Omissis: 62 min

Da Omissis: 60 min

Da Omissis: 79 min

 **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino - dista circa 17 Km da Cesa (CE).

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

Il comune di Cesa (CE) è situato nella piana campana (ager campanus), ovvero Piana del Volturno, e fa parte dell'agro aversano, alla destra dei Regi Lagni. Cesa è il terzo comune più piccolo della provincia di Caserta per superficie territoriale, lo precedono Curti e Portico di Caserta. È il terzo comune più a sud nella provincia di Caserta, lo precedono Parete e Sant'Arpino.

Inoltre dista circa 17 chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 1** a **Tabella 5**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare e raggruppati come segue:

- Superfici Principali
- Superfici di Orientamento
- Superfici Vani Accessori e Parcheggi

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 1

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

33 di 86

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

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 3

NCEU CESA FOGLIO 2 P.LLA 5803 SUBALTERNO 10

Calcolo Superficie Calpestable e Superficie Commerciale

COMUNE DI CESA DI CASERTA		SUPERFICIE		
FOGLIO 2 P.LLA 5803		CALPESTABILE		COMMERCIALE
SUB. 10		Sup. mq	Coeff.	Sup. mq
PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	Coeff.	Sup. mq
Secondo	Ingresso/Disimpegno	8,20	1,00	8,20
	Soggiorno/Cucina	37,40	1,00	37,40
	Letto1	19,95	1,00	19,95
	Letto2	15,25	1,00	15,25
	W.c.	5,00	1,00	5,00
	Balcone1	7,95	0,25	1,99
	Balcone2	7,70	0,25	1,92
	Balcone3	4,50	0,25	1,12

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

34 di 86



Balcone4	3,60	0,25	0,90
SOMMANO mq	109,55		91,73

Tabella 4

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raguagliata

La **superficie lorda (SL)** o superficie lorda di pavimento (SLP) di un immobile è la somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne, comprese eventuali scale interne. In altre parole, è la superficie totale, inclusa la parte occupata dai muri.

COMUNE DI CESA FOGLIO 2 P.LLA 5803 SUB. 10		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SECONDO	A/2-ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	104,50	1,000	104,50
SOMMANO mq		104,50		104,50

Tabella 5

Superficie Calpestabile: **109,55 mq**

Superficie Commerciale: **91,73 mq**

Superficie lorda: **104,50 mq**

Superficie commerciale lorda raguagliata: **104,50 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti



Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento, discrete condizioni;

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

35 di 86

- **Strutture verticali:** in cemento armato, discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- *Infissi esterni:* in alluminio anodizzato colore bianco con tapparelle in pvc colore verde, in buono stato di manutenzione;
- *Infissi interni:* in legno tamburato colore grigio, in buono stato di manutenzione;
- *Pareti esterne:* in muratura di laterizio;
- *Pavimentazione interna:* pavimento in piastrelle di colore chiaro, in buono stato di manutenzione;
- *Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colori chiari, in buono stato di manutenzione;
- *Tramezzature interne:* blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV:* presente;
- *Citofonico:* presente;
- *Elettrico:* sottotraccia, funzionamento da verificare;
- *Idrico:* sottotraccia, funzionamento da verificare;
- *Riscaldamento:* presente;
- *Climatizzazione:* presente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
- **Attestato di prestazione energetica A.P.E..**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

36 di 86

minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR (mq 104,50), per un totale pari di €
1.045,00.

Per quanto attiene l'attestato di certificazione energetica (APE) è stato reperito in atti perché allegato all'atto di compravendita del 26.07.2021 (Cfr.: Allegato n. 5).

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale dell'immobile e dei singoli ambienti di cui lo stesso è costituito.

L'appartamento in oggetto si presenta, complessivamente, in uno stato di manutenzione buono.

Oltre ciò, si rappresenta che, la pavimentazione è realizzata in linea generale con piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato. Oltre ciò l'immobile risulta munito di impianto elettrico, idrico, climatizzazione, di riscaldamento, citofonico e tv.

Si rappresenta, inoltre che l'immobile non necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del Lotto unico

Il Lotto unico costituito per la vendita è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di poche unità abitative, che si sviluppa su un unico livello così composto: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due stanze da letto e servizio igienico, sito nel Comune di Cesa di Caserta (CE), alla Via Omissis civ. Omissis, da cui avviene l'accesso.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE) al:**

Foglio 2 P.IIa 5803 subalterno 10 – Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Superf. Catastale 108 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 m2 - Rendita € 232,41 – Piano 2.

L'appartamento in oggetto, come predetto, si sviluppa su un unico livello così composto:

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

37 di 86

Piano Secondo: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due stanze da letto e servizio igienico

Figura 5.

Figura 5

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO UNICO

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

38 di 86

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un appartamento, che si sviluppa su un unico livello, posto al piano secondo, di un fabbricato di poche unità abitative, sito nel Comune di Cesa (CE), alla Via Omissis civ. 1, da cui avviene l'accesso.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE)** al:

LOTTO UNICO

Foglio 2 P.IIa 5803 subalterno 10 – Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Superf.

Catastale 108 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 m2 - Rendita € 232,41 –

Piano 2.

Coerenze:

Fog. 2 P.IIa 5803 sub. 10

nord: p.IIa Omissis;

est: altra ditta;

sud: Via Omissis;

ovest: Via Omissis.

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per il bene pignorato, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità, la **mappa catastale corrispondente** e la **planimetria catastale**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** del bene pignorato, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui l'immobile è stato edificato.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta (CE), il bene oggetto di pignoramento risulta essere così identificato:

CATASTO FABBRICATI

A/2 – ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
NCEU CESA DI CASERTA FOGLIO 2, P.LLA 5803 SUB. 10
UNITÀ IMMOBILIARE

CATASTO TERRENI

La particella **5803 del foglio 2, ente urbano, are 1,68** del Comune di Cesa di Caserta (codice: C561), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U..

**Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.**

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ nota di trascrizione del 10/06/2024 - Presentazione n. Omissis di cui ai nn. Omissis;
- 2) Atto di compravendita del 26 Luglio 2021 - n.ro Repertorio Omissis rogato dal Notaio Omissis - Trascritto il 27/07/2021 ai nn. Omissis – contro i sig.ri **Omissis** nato a Omissis (Omissis) il Omissis C.F.: Omissis, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà e **Omissis** nata a Omissis (Omissis) il Omissis C.F.: Omissis, per la quota di pari a 1/2 di piena proprietà.

Si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Cesa (CE), è censito nel NCEU del medesimo

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

40 di 86

comune al Fog. 2 P.IIIa 5803 sub. 10.

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 10/06/2024 ed il 25/06/2024.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a comparare la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta.

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2) in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare:

Piano Secondo: diversa distribuzione degli ambienti adibiti a cucina e soggiorno (attualmente open space) dovuta alla demolizione della parete divisoria tra i due ambienti, nonché demolizione della parete che originariamente aveva il compito di separare la zona giorno dalla zona notte.

Per riportare in catasto l'attuale stato dei luoghi è necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico mediante procedura docfa, al costo, spese tecniche comprese, di € 1.500,00.

Per ogni altro chiarimento mi riporto ai grafici esplicativi che seguono:

FOG. 2 P.LLA 5803 SUBALTERNO 10

Figura 1 – Fog. 2 P.IIIa 5803 Sub. 10 (Stato di fatto)

Figura 2 – Fog. 2 P.IIIa 5803 Sub. 10 (Planimetria catastale)

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento, ubicato al piano secondo di un fabbricato di poche unità abitative, così costituito: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere da letto e servizio igienico ubicato in Cesa (CE) alla Via Omissis civ. Omissis; confina con Via Omissis a sud, con p.lla 44 a nord, con Via Omissis ad ovest, con altra ditta ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Cesa (CE)** al **foglio 2, p.lla 5803 sub. 10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti; vi sono Licenza Edilizia n. Omissis e Permesso di Costruire in Sanatoria n. Omissis, rilasciati dal Comune di Cesa (CE) rispettivamente in data 25/04/1964 e 25/06/2020, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 78.500,00

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 1) 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;
- 2) 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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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 precedente.

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. Omissis del Omissis - di cui ai Nn. Omissis, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

3) Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta, è emerso che il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è pervenuto in capo ai debitori esecutati, in comune pro-indiviso ed in parti uguali fra loro - la piena ed esclusiva proprietà, per **atto di compravendita** - Repertorio Omissis del 26/07/2021 rogato dal Notaio Dott. Omissis e trascritto il 27/07/2021 ai nn. Omissis contro la sig.ra Omissis nata a Omissis (CE) il Omissis C.F.: Omissis,OMISSIS..."*La sig.ra Omissis senza riserva alcuna, vende e trasferisce, in favore dei sig.ri Omissis e Omissis che, accettano ed acquistano, in tutta buona fede, in comune pro-indiviso ed in parti uguali fra loro, la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Cesa*":

a – *Facente parte del fabbricato sito alla Via Omissis n. Omissis, angolo Via Omissis, e precisamente appartamento ubicato al secondo piano, della consistenza catastale di vani 4,5, confinante con Via Omissis, con Via Omissis, e con proprietà Omissis o suoi aventi diritto, salvo altri o più recenti aggiornati confini; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 5803 (già particella 49) sub. 10 (già sub. 6), Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq 108, totale escluse aree scoperte mq 104 R.C. euro 232,41, Via Omissis n. Omissis piano 2°.*

DIRITTI: ... OMISSIS ... *"La compravendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova, stato ben noto alla parte acquirente, in uno ad ogni accessorio, accessione,*

**Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.**

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

44 di 86

adiacenza, annessione, dipendenza e pertinenza, ragione ed azione, servitù attiva o passiva, nulla escluso od eccettuato, così come dalla parte alienante posseduto ed alla stessa pervenuto”.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che l'appartamento in oggetto, è pervenuto in virtù di atto di donazione a rogito del notaio Omissis del 19.12.1991, repertorio n. Omissis, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Santa Maria Capua Vetere il 15.01.1992 ai nn. Omissis, con il quale il sig. Omissis, nato a Omissis (Omissis) il Omissis, riservando l'usufrutto vitalizio per sé e per il coniuge signora Omissis, nata a Omissis (Omissis) il Omissis, ebbe a donare, infra altro, alla figlia Omissis, sopra generalizzata, la nuda proprietà di quanto in oggetto; tale usufrutto si è poi consolidato alla nuda proprietà al seguito del decesso di entrambi gli usufruttuari verificatosi per il sig. Omissis, sopra generalizzato, in data Omissis e per la signora Omissis, sopra generalizzata, in data Omissis.

La parte venditrice, a norma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, art. 40, consapevole delle conseguenze penali di cui all'art. 76 del T.U. n. 445/2000, in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi delle predette leggi, che “ la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto è stata realizzata – nella sua attuale struttura e consistenza – in epoca anteriore al 1° settembre 1967”

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori eseguiti, si rappresenta quanto segue:

- 1) il bene staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cesa (CE) foglio 2 p.lla 5803 sub. 10 è pervenuto, per la **quota di 1/1**, per **atto di compravendita del 26 luglio 2021** - n.ro Repertorio 24583, rogato dal Notaio Omissis di Omissis (Omissis) - Trascritto il 27.07.2021 ai nn. Omissis – contro la sig.ra Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis C.F.: Omissis, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della venditrice, si rappresenta quanto segue:

1. Atto di donazione accettata per notar Omissis del 19/12/1991, rep. Omissis, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 15/01/1992 ai Nn. Omissis con il quale la suindicata Omissis riceve per la quota di 1/1 di nuda proprietà l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 49 sub. 6 da Omissis nato a Omissis (Omissis) il Omissis, il quale si è riservato l'usufrutto vitalizio per sé e per il coniuge signora Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis;

**Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.**

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

45 di 86

2. L'usufrutto con diritto di accrescimento spettante ai coniugi Omissis e Omissis, si è consolidato in favore della loro figlia Omissis alla morte dei suindicati avvenuta rispettivamente in data Omissis e Omissis.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1/1 degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore.

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

46 di 86

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:
 - iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - v. **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);
 - vi. **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**.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cesa (CE), relativamente al bene pignorato, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

Relativamente all'immobile in oggetto risultano presentate:

- 1) **Licenza Edilizia n. Omissis**, rilasciata dal Comune di Cesa (CE) in data Omissis al sig. Omissis nato a Omissis (CE) il Omissis;
- 2) **Permesso di Costruire in sanatoria n. Omissis del Omissis ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001**, rilasciato dal Comune di Cesa (CE) alla sig.ra Omissis nata a Omissis (CE) il Omissis C. F.: Omissis.

Difformità urbanistico - edilizie:

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi**, si evidenzia che si è proceduto al confronto tra i grafici stato di fatto e quelli di progetto.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e i grafici allegati ai titoli assentiti sopra richiamati, è emerso che l'immobile staggito non è conforme ai seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. Omissis**, rilasciata dal Comune di Cesa (CE) in data Omissis al sig. Omissis nato a Omissis (Omissis) il Omissis;

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

48 di 86

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. Omissis del Omissis ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001**, rilasciata dal Comune di Cesa (CE) alla sig.ra Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis C. F.: Omissis e residente in Omissis alla Via Omissis n. Omissis.

Quanto predetto è meglio evincibile dal confronto tra i grafici stato di fatto e i grafici allegati ai detti provvedimenti autorizzativi.

Fog. 2 P.IIa 5803 Sub. 10 (Stato di fatto)

Fog. 2 P.IIa 5803 Sub. 10 (Stato di progetto Permesso di Costruire in sanatoria n. Omissis del Omissis ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001)

Gli abusi edilizi rilevati, ossia diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali, da informazioni assunte presso l'Area Tecnica del Comune di Cesa (CE) possono essere sanati con S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'Art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, al costo, spese tecniche comprese, di € 5.000,00.

Non si è rilevata **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380**.

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

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

49 di 86

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.).

LOTTO UNICO:

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, il compendio pignorato si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione e nella piena disponibilità dei debitori esecutati.

Per ogni altro chiarimento mi riporto integralmente al verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario in atti, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE LOTTO UNICO:

N.C.E.U foglio 2 P.IIa 5803 Subalterno 10

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazioni di tipo civile**, nonché alle

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.



Valori di riferimento OMI Cesa



*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

51 di 86



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

Firmato Da: NESPOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f921dcc6b5c36ec24968c0e8ceac8ff



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CESA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO NORD

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2	3	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

Figura 3 – OMI

ZONA CENTRO URBANO NORD

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Centro

Abitazioni Civili

Pagina a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

<p>Quotazioni Abitazioni & Ville</p>	<p>Quotazioni Uffici & Negozi</p>	
<p>Quotazioni Box & Posti auto</p>	<p>Quotazioni Locali & Capannoni</p>	
<p>Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto</p>		
<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>		
<p>Valore minimo Euro 884</p>	<p>Valore medio Euro 1.172</p>	<p>Valore massimo Euro 1.459</p>
<p>immobiliare.it Valuta subito questo immobile</p>		

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis



Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 727	Euro 968	Euro 1.209
Valuta subito questo immobile		
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 609	Euro 760	Euro 910
Valuta subito questo immobile		
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 854	Euro 1.113	Euro 1.372
Valuta subito questo immobile		

Esperti di Zona



Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

A partire da 150€

Vedi FAC-SIMILE

PROCEDI

immobiliare.it

Figura 4 – Borsino Immobiliare Vendita

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

ZONA CENTRO URBANO NORD

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Centro

Abitazioni Civili

Passa a Barstino PLO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

<p>Quotazioni Abitazioni & Ville</p>	<p>Quotazioni Uffici & Negozi</p>	
<p>Quotazioni Box & Posti auto</p>	<p>Quotazioni Locali & Capannoni</p>	
<p>Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto</p>		
<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>superiore</i> alla media di zona</p>		
<p>Valore minimo Euro 2,98</p>	<p>Valore medio Euro 3,98</p>	<p>Valore massimo Euro 4,97</p>
<p>immobiliare.it Valuta subito questo immobile</p>		

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
 Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,46	Euro 3,32	Euro 4,17
Valuta subito questo immobile		
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,92	Euro 2,51	Euro 3,10
Valuta subito questo immobile		
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,92	Euro 3,78	Euro 4,65
Valuta subito questo immobile		

Esperti di Zona



Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

A partire da 150€

Vedi FAC-SIMILE

PROCEDI

immobiliare.it

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
 Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Figura 5 - Borsino Immobiliare Affitto

NCEU COMUNE DI CESA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
2	5803	10	A/2	1				

Tabella 4

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda raggugliata**, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso del bene.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde raggugliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.

NCEU CESA FOGLIO 2 P.LLA 5803 SUB. 10

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggugliata

La **superficie lorda (SL)** o superficie lorda di pavimento (SLP) di un immobile è la somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne, comprese eventuali scale interne. In altre parole, è la superficie totale, inclusa la parte occupata dai muri.

COMUNE DI CESA		SUPERFICIE		
FOGLIO 2 P.LLA 5803 SUB. 10		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SECONDO	A/2-ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	104,50	1,000	104,50
SOMMANO mq		104,50		104,50

Tabella 5

Superficie Calpestabile: **109,55 mq**

Superficie Commerciale: **91,73 mq**

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Superficie lorda: **104,50 mq**

Superficie commerciale lorda ragguagliata: **104,50 mq**

Per tutto quanto premesso, si determina in seguito il valore del canone di locazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

FOGLIO 2 – P.LLA 5803 – SUB. 10

Pertanto, si conclude che, per gli immobili in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un

Canone_{min} = 2.818,04 €/mese ed **Canone_{max} = 4.488,14 €/mese** per un valore medio pari:

Canone_{medio} = 3.653,09 €/mese.

C_{min}	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,6		104,5	271,70
C_{max}	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,8		104,5	€ 397,10
C_{med}					Importo max [€/mese] 334,40

C_{min}	=	Borsino Immob. min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,98		104,5	311,41
C_{max}	=	Borsino Immob. max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		4,97		104,5	€ 519,37
C_{med}					Importo max [€/mese] 415,39

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

58 di 86

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

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
2	5803	10	A/2	1		€ 291,55	€ 458,23	€ 374,89

Tabella 6

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato del bene, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per il bene in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

NCEU COMUNE DI CESA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE ridotto del 10%	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
2	5803	10	A/2	1		€ 291,55	€ 458,23	€ 374,89	€ 337,40	€ 340,00

Tabella 7

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:

- g) 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;
- h) 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;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione,

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

ecc.), anche di natura condominiale;
10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) 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).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;
- f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna;**

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

61 di 86

- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna;**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno;**

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai Nn. Omissis in data 27 luglio 2021, **in favore** della **Omissis**, sede Omissis (Omissis), **contro Omissis e Omissis**, sopra generalizzati, per Euro 272.000,00 a garanzia di Euro 136.000,00 per mutuo fondiario, gravante sul seguente immobile siti in Cesa (CE) Via Omissis n. Omissis di proprietà dei debitori esecutati, per 1/1 della piena proprietà, e precisamente:
 - **Appartamento in Cesa (CE) foglio 2 p.lla 5803 sub. 10.**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai Nn. Omissis del Omissis atto giudiziario - Tribunale di Aversa – verbale di pignoramento immobili **in favore** della **Omissis**, sede Omissis (Omissis), **contro Omissis e Omissis**, sopra generalizzati, avente ad oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - **Appartamento in Cesa (CE) foglio 2 p.lla 5803 sub. 10.**
- **Domanda giudiziale**

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

62 di 86

Difformità urbanistico - edilizie:

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi**, si evidenzia che si è proceduto al confronto tra i grafici stato di fatto e quelli di progetto.

Dal confronto eseguito è emerso che l'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi, di seguito richiamati, in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti:

- **Licenza Edilizia n. Omissis**, rilasciata dal Comune di Cesa (CE) in data Omissis al sig. Omissis nato a Omissis (CE) il Omissis;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. Omissis del Omissis ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001**, rilasciata dal Comune di Cesa (CE) alla sig.ra Omissis nata a Omissis (CE) il Omissis C. F.: Omissis e residente in Omissis alla Via Omissis n. Omissis.

Quanto predetto è meglio evincibile dal confronto tra i grafici stato di fatto e i grafici allegati ai detti provvedimenti autorizzativi.

Fog. 2 P.IIa 5803 Sub 10 (Stato di fatto)

Fog. 2 P.IIa 5803 Sub. 10 (Stato di progetto Permesso di Costruire in sanatoria n. Omissis del Omissis ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001)

Gli abusi edilizi rilevati, ossia una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali, da informazioni assunte presso l'Area Tecnica del Comune di Cesa (CE)

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

63 di 86

possono essere sanati con S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'Art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, al costo, spese tecniche comprese, di € 5.000,00 (Cfr. quesito n. 6).

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a comparare la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta.

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto (Cfr. figura 1) e quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. figura 2) in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla traslazione rigida di pareti verticali; in particolare:

Piano Secondo: diversa distribuzione degli ambienti adibiti a cucina e soggiorno (attualmente open space) dovuta alla demolizione della parete divisoria tra i due ambienti, nonché demolizione della parete che originariamente aveva il compito di separare la zona giorno dalla zona notte.

Per riportare in catasto l'attuale stato dei luoghi è necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico mediante procedura docfa, al costo, spese tecniche comprese, di € 1.500,00.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'U.T.C. del Comune di Cesa (CE), è emerso che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

64 di 86

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 **sogetto 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 **sogetto 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'Agenzia del Territorio mediante accertamenti meccanografici nonché presso l'U.T.C. del Comune di Cesa (CE), è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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 costituente il presente LOTTO UNICO non è parte di alcun condominio costituito e pertanto non è soggetto ad alcuna spesa condominiale (Cfr. verbale di sopralluogo Custode Giudiziario).

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

Procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

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 acquisti 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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteria di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo al bene in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivo, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato.

Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un*

**Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.**

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione?

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE

CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

**NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE**

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

70 di 86

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il Metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità dei dati.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili pignorati con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = S. c. (superficie commerciale in mq) x Valore Unitario (€/mq).

La superficie commerciale complessiva (80,12 -Piano Terra, 304,00 - Piano Primo e 312,95 - Piano Secondo, determinata al precedente QUESITO n. 2, è pari a 697,07mq.

INDAGINE ESEGUITA

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto nel rispetto dei procedimenti di stima di cui sopra, ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento, interpellando agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine di mercato condotta presso agenzie immobiliari ha indicato un valore €/mq che oscilla tra un minimo di 1.000,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00€/mq, con un valore medio pari a 1.200,00 €/mq per immobili aventi uno stato conservativo normale. Nel caso in specie, l'immobile staggito nel complesso generale può ritenersi in stato di manutenzione e conservazione buona e pertanto si ritiene di adottare il valore medio pari a **1.200,00 €/mq**.

Fonti di informazione / Agenzie Immobiliari locali consultate

1. **Omissis** – Via Omissis civ. Omissis, Omissis (CE);

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

2. **Omissis** – Via Omissis civ. Omissis, Omissis (CE);

3. **Omissis** – Via Omissis civ. Omissis, Omissis (CE)

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative al cespite pignorato, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

a) Caratteristiche di localizzazione: **Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;**

b) Caratteristiche di posizione: **esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;**

c) Caratteristiche tipologiche: **età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;**

d) Caratteristiche di tipo produttivo: **situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.**

Definite tali caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

a) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1,00
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, va considerata la localizzazione del bene in zona centrale del comune di Cesa Via Omissis, con presenza di servizi pubblici e privati.

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

L'edificio di cui è parte l'appartamento oggetto di stima può considerarsi nella situazione migliore e viene attribuito un coefficiente pari a **1,00**.

b) Caratteristiche di posizione **nel caso in esame, perché più significativi, si prendono in considerazione il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.**

1. Coefficiente di orientamento: **è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:**

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
	E
NORD	1,00
SUD-EST	0,97
SUD-OVEST	0,97
EST	0,95
OVEST	0,95
NORD-EST	0,93
NORD-OVEST	0,93
SUD	0,90

Gli ambienti abitativi presentano affaccio a sud/ovest, per cui si considera valido il coefficiente pari a **0,97**.

2. Coefficiente di quota: **prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:**

Il cespite in oggetto è ubicato al secondo piano, per cui si considera valido il coefficiente pari a **0,95**.

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Terra	0,85
Secondo	0,95
Primo	1,00

c) Caratteristiche tipologiche **sono numerosi i parametri analizza gli:**

1. Coefficiente di vetustà:

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

74 di 86

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Nel caso specifico, l'appartamento è parte di un fabbricato realizzato negli anni 60, per cui si considera valido il coefficiente pari a **0,85**.

2. Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,70

In riferimento all'intero complesso, essendo lo stato conservativo normale, il coefficiente da prendere in esame è **0,85**.

1. Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Buono	1,00
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non Buono	0,85

In riferimento all'immobile in oggetto, il coefficiente da prendere in esame è **1,00**.

5. Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

6.

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1,00
Irregolare	0,70

In riferimento all'appartamento in oggetto, si ritiene che i vani costituenti sono di forma regolare; pertanto, il coefficiente da prendere in esame è **1,00**.

5. Coefficiente legato alla presenza di impianti: **il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.**

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
Insufficiente	0,90

In riferimento all'appartamento in oggetto, si attribuisce il coefficiente pari a **0,90**, in quanto gli impianti necessitano di essere verificati e/o revisionati.

7. Coefficiente di destinazione: **prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:**

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Inadeguato	1,00
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Adeguato	0,70

Il coefficiente da prendere in esame è **0,70**.

d) Caratteristiche produttive

Nel caso in esame, essendo l'immobile non occupato, il coefficiente da prendere in esame è **1,00**.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

localizzazione	1,00
orientamento	0,97
quota	0,95
vetustà	0,85
tecnologia costruttiva	0,85
manutenzione	1,00
forma vani	1,00
impianti	0,90
destinazione	0,70
caratteristiche produttive	1,00
Coefficiente correttivo	0,92

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a **0,92**.

Il valore di stima del cespite pignorato ammonta a **€ 101.269,92**, come di seguito esplicito:

Superficie commerciale mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
91,73 (Piano Secondo)	1.200,00	0,92	€ 101.269,92
		TOTALE	€ 101.269,92

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

77 di 86

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

promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato 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. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

78 di 86

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

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

79 di 86

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

mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE

CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

80 di 86

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

ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

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.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

81 di 86

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE	€ 101.269,92
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 15.190,49
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	- € 5.000,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	- € 1.500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€
VERIFICA IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.045,00
MOROSITA' CONDOMINIALI	€ -
TOTALE LOTTO	€ 78.534,43
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 78.500,00

Tabella 8

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n. 83 del 27/06/2015, pari ad € 78.500,00.

Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

QUESTITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura ha ad oggetto la quota pari ad 1/1 dell'unità immobiliare staggita. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si rappresenta che lo stesso non risulta essere comodamente divisibile.

QUESTITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di Cesa, residenza dei debitori esecutati sig.ri Omissis e Omissis, sopra generalizzati, è stato possibile produrre tale documentazione.

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis - G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati, coniugi sig.ri Omissis, nato a Omissis (Omissis) il Omissis e Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis, così come risulta dall'Estratto Per Riassunto Dell'Atto di Matrimonio rilasciatomi dal Comune di Cesa (CE) il 12.03.2025, hanno contratto matrimonio in Omissis (Omissis), in data Omissis dell'anno Omissis alle ore Omissis.

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Cfr.: Allegato n. 6).

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA – COMUNE DI CESA (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Cesa (CE), in data 17.03.2025 rilasciava "Certificato di residenza storica" dai quali si evince che nella popolazione risultano iscritti i sig.ri Omissis e Omissis, rispettivamente nati a Omissis (Omissis) il Omissis e Omissis, entrambi residenti in VIA Omissis Nr. Omissis Piano 2.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura dei certificati di cui sopra, allegati alla presente relazione di stima (Cfr.: Allegato n. 6).

CONCLUSIONI

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato al piano secondo, di un fabbricato di poche unità abitative, così costituito: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere da letto e servizio igienico ubicato in Cesa (CE) alla Via Omissis civ. Omissis; confina con Via Omissis a sud, con p.lla 44 a nord, con Via Omissis ad ovest, con altra ditta ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Cesa (CE) al foglio 2, p.lla 5803 sub. 10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti; vi sono Licenza Edilizia n. Omissis e Permesso di Costruire in Sanatoria n. Omissis, rilasciati dal Comune di Cesa (CE) rispettivamente in data 25/04/1964 e 25/06/2020, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 78.500,00

*Tribunale di Napoli Nord - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 231/2024 promossa da Omissis
contro Omissis E Omissis – G.E. Dr.ssa Omissis.*

Geom. Omissis Viale Omissis - Omissis (Omissis)
Tel. Omissis - cell. Omissis - e-mail: Omissis

LOTTO UNICO

85 di 86

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1. Rilievo fotografico;
2. Elaborato grafico – Stato di fatto;
3. Ispezioni catastali;
4. Ispezioni ufficio RR.II.;
5. Atto di compravendita del 26 luglio 2021- n.ro Repertorio Omissis rogato dal Notaio Omissis - Trascritto il 27/07/2021 ai nn. Omissis;
6. Documentazione Urbanistica:
 - Carta Piano Strutturale Comunale;
 - N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione;
 - Licenza Edilizia n. Omissis, rilasciata dal Comune di Cesa (NA) in data Omissis al sig. Omissis nato a Omissis (Omissis) il Omissis;
 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. Omissis, rilasciato dal Comune di Cesa (CE) in data Omissis, alla sig.ra Omissis nata a Omissis (Omissis) il Omissis;
7. Certificati di residenza storici ed Estratto di Matrimonio con annotazioni debitori eseguiti;
8. Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari;
9. Borsino Immobiliare - Affitto;
10. Borsino Immobiliare - Vendita;
11. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art. 569 c.p.c;
12. Attestazione di avvenuta trasmissione elaborato peritale;
13. Onorario.

