

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

OMISSIS

contro

OMISSIS +1

N. Gen. Rep. 243/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita LOJODICE
Custode giudiziario Avv. Assunta Raimondo

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari costituite da:

1. **Terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m²;
2. **Terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m².

Tecnico incaricato: arch. Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 2151
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD
C.F. omissis - P.Iva omissis
con studio in Aversa (CE) Via Omissis, Parco Omissis, fabbricato "B"
cellulare: omissis
e-mail: omissis

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

SOMMARIO

1. PREMESSA.....
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....
 1. Controllo preliminare
 2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento
 3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico
 4. Identificazione catastale del Lotto Unico
 5. Ricostruzione passaggi di proprietà
 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 7. Verifica dello stato di possesso
 8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene
 9. Verifica aree demaniali
 10. Verifica censo livello o uso civico
 11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso
 12. Valutazione dei beni staggiti
 13. Verifica quota indivisa
 14. Stato civile dell'esecutato
4. PARTE II – CONCLUSIONI.....

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis n.14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 29/11/2023, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c.*, nel procedimento di esecuzione forzata - **R.G. n. 243/2022** - promosso da **OMISSIS**, nato a Omissis il omissis, codice fiscale OMISSIS, contro **OMISSIS** nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS, e **OMISSIS** nata a Omissis (NA), il omissis codice fiscale OMISSIS.

Lo scrivente in data 01/12/2023 procedeva alla accettazione e sottoscrizione telematica dell'incarico ricevuto.

Dalle verifiche effettuate presso gli immobili staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche dei beni in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato, e tutto quanto necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione, lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni.

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente, in via preliminare, ha provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, nonché la documentazione ipotecaria e catastale, e verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex art.567 c.p.c.*

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da:

1. **Appartamento** sito in Caivano, provincia di Napoli, alla via A. De Gasperi n. 27, posto al piano rialzato (piano terra catastale) di un fabbricato – edificio n.5 - per civile abitazione, quest'ultimo parte di un complesso edilizio quale ex INACASA, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2 – cat. A/3 – piano terra, scala U, int.2;**
2. **Terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 - particella 2062**, superficie 802 m²;

3. **Terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni **foglio 23 – particella 2227** - superficie 718 m²;

Le operazioni di primo accesso e sopralluogo presso i detti immobili, si sono svolte in data 18/12/2023 alle ore 10:00 alla presenza dei debitori esegutati innanzi generalizzati. Lo scrivente, in pari data, procedeva al rilievo metrico e fotografico, rivelando che l'appartamento oggetto della procedura allo stato dei luoghi risulta annesso per fusione con altro subalterno confinante. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 13:00, il tutto come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, Avv. Assunta Raimondo, e sottoscritto dallo scrivente nonché dai debitori esegutati.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli 2 – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Caivano, provincia di Napoli – Settore IV Pianificazione del Territorio;
- Comune di Caivano, provincia di Napoli – Ufficio Anagrafe;
- Comune di Caivano, provincia di Napoli – Ufficio dello Stato Civile;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Risposta al quesito:

La documentazione presente agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c è risultata completa. Lo scrivente, dalla verifica della documentazione depositata dal creditore procedente, ha rilevato quanto segue.

- L'atto di pignoramento risulta notificato, presso la casa comunale di Caivano, in data 08/08/2022, rep. n. 7929/2022, trascritto in data 31/08/2022 ai nn. 43386/33319, **in RETTIFICA** all'atto di pignoramento notificato in data 06/06/2022 rep. n. 5470/2022 e trascritto in data 12/07/2022 ai nn. 35217/26843, in quanto quest'ultimo non riportava l'indicazione del subalterno identificativo dell'immobile costituito dall'appartamento innanzi descritto al punto n.1.

L'atto pignoramento deriva a seguito di atto di precetto notificato al sig. **OMISSIS** in data 08/03/2022, **in virtù di titolo esecutivo costituito da Decreto Ingiuntivo n.ro 2838/2019 reso esecutivo in data 28/10/2019;**

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, presenti nel fascicolo di causa, sono coerenti nell'identificazione catastale dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

- L'istanza di vendita è stata depositata in data **14/07/2022;**
- La nota di trascrizione dell'atto pignoramento è stata depositata in data **14/09/2022;**

Il creditore procedente ha provveduto a depositare in data 13/10/2022, la certificazione notarile sostitutiva, da cui risulta quanto segue:

- Per quanto attiene all'immobile oggetto della procedura esecutiva corrispondente all'appartamento identificato al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2**, la certificazione notarile si estende oltre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento e precisamente in virtù di **atto di compravendita** per Notaio Maria Marzano del 02/11/1990 rep. n. 12064/3247, trascritto nei RR.II di Napoli 2 in data 07/11/1990 ai nn.342012/25538;

- Con riferimento al **terreno foglio 23 – particella 2062**, derivante dal frazionamento di una zona terreno di maggiore estensione riportata in Catasto Terreni al foglio 23 particella 1736 (ex 13/c), risulta una Successione legittima della sig.ra Omissis deceduta in Caivano il 21 novembre 1988, alla quale con atto di Divisione del 23 ottobre 1981 venne attribuita la detta zona di terreno di cui al foglio 23 particella 1736 (ex 13/c).

In virtù della citata Successione il terreno in oggetto - foglio 23 particella 1736 (ex 13/c) - si devolveva agli eredi legittimi tra cui Omissis, il quale, con atto di compravendita del 30 marzo 2007 rep. n. 225406, vendeva il terreno oggetto della procedura ai debitori eseguiti.

Per la detta successione – dichiarazione di successione registrata a Napoli al n. 2909 – vol. 3194, trascritta a Napoli 2 il 23 gennaio 1991 ai nn. 4714/4271, **risulta depositata dal creditore procedente - in data 19/03/2024 - la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**

- Con riferimento al terreno **foglio 23 – particella 2227**, derivante dal frazionamento della zona di terreno di maggiore estensione riportata in Catasto Terreni del comune di Caivano al foglio 23 – particella 1735 (ex 13/b), la quale, con atto di Divisione del 23 ottobre 1981 trascritto a Napoli il 23 novembre 1981 ai n.ri 28435/24589, venne attribuita la quota di 1/3 ciascuno ad ogni erede, tra cui a Omissis quale erede legittimo, tra gli altri, di Omissis deceduto a omissis il omissis – dichiarazione di successione registrata a Napoli 2 il 21 febbraio 1981 ai n.ri 4046/3498. Il citato Omissis, a cui venne attribuito il terreno oggetto della procedura, a seguito di atto di Divisione del 20 marzo 2007 trascritto a Napoli 2 l'11 aprile 2007 ai n.ri 27608/13686, con Atto di Compravendita del 19/04/2007 rep. n. 225569 vende ai debitori eseguiti il suddetto terreno. **Per la predetta Successione risulta depositata dal creditore procedente - in data 19/03/2024 - la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**
- **Non** risulta depositato dal creditore procedente il *Certificato di stato civile* dei debitori eseguiti. Lo scrivente ha acquisito, presso l'ufficio di Stato Civile del comune di Caivano, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, da cui risulta che i debitori con atto con atto in data 18/06/2020 rep.n.7212 racc.n.5489 a rogito del notaio Angela Caputo hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- **Risulta**, quale creditore iscritto non intervenuto la *Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni*, con sede in Bari, codice fiscale 00254030729, in virtù di iscrizione di ipoteca volontaria del 13/03/2015 ai n.ri 8808/996 a garanzia di mutuo.

▪ **Risulta** depositato dal creditore procedente avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c ai creditori iscritti non intervenuti.

- **NON risultano**, alla data di deposito della presente relazione peritale:
 - pignoramenti precedenti o contestuali;
 - creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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:

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

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

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

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

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

Beni oggetto del pignoramento:

I beni immobili oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, identificativi catastali e titoli di provenienza, sono costituiti da:

- A) unità immobiliare costituita da **un appartamento** identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano terra, scala U, int.2;
- B) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m²;
- C) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m²;

Gli immobili innanzi descritti, oggetto della procedura esecutiva immobiliare, risultano intestati ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 a:

1. **OMISSIS** nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS;

2. **OMISSIS** nata a Omissis (NA), il omissis codice fiscale **OMISSIS**.

Diritti reali pignorati:

Dalla ispezione catastale e dai titoli di provenienza dei cespiti staggiti si evince che i **diritti reali pignorati** sono costituiti dalla piena proprietà nella titolarità dei debitori esegutati ciascuno per la quota di 1/2.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - le visure storiche catastali nonché la planimetria relativa all'immobile pignorato. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titoli di provenienza.

Si riportano, di seguito, gli identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento così come, ad oggi, censiti in banca dati del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni e del comune di Caivano:

- A) unità immobiliare costituita da **un appartamento** identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano terra, scala U, int.2;
- B) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 – reddito agrario Euro 4,76 - partita omissis;
- C) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26.

Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Ai fini dell'esatta individuazione dei beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento pignorati, relativamente all'immobile (appartamento) identificato al *foglio 23 - particella 479 - Sub.2*, la forma geometrica della particella 479 corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui esso costituisce porzione. Si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra gli estratti di mappa catastale, elaborati dalla *SOGEI*, e le foto satellitari reperite dal *web (Google Maps)*, da cui si rileva la sagoma del fabbricato di cui è parte l'immobile staggito al punto "A", nonché le particelle di terreno staggite di cui al punto "B" e "C". (*cfr. allegato I*)

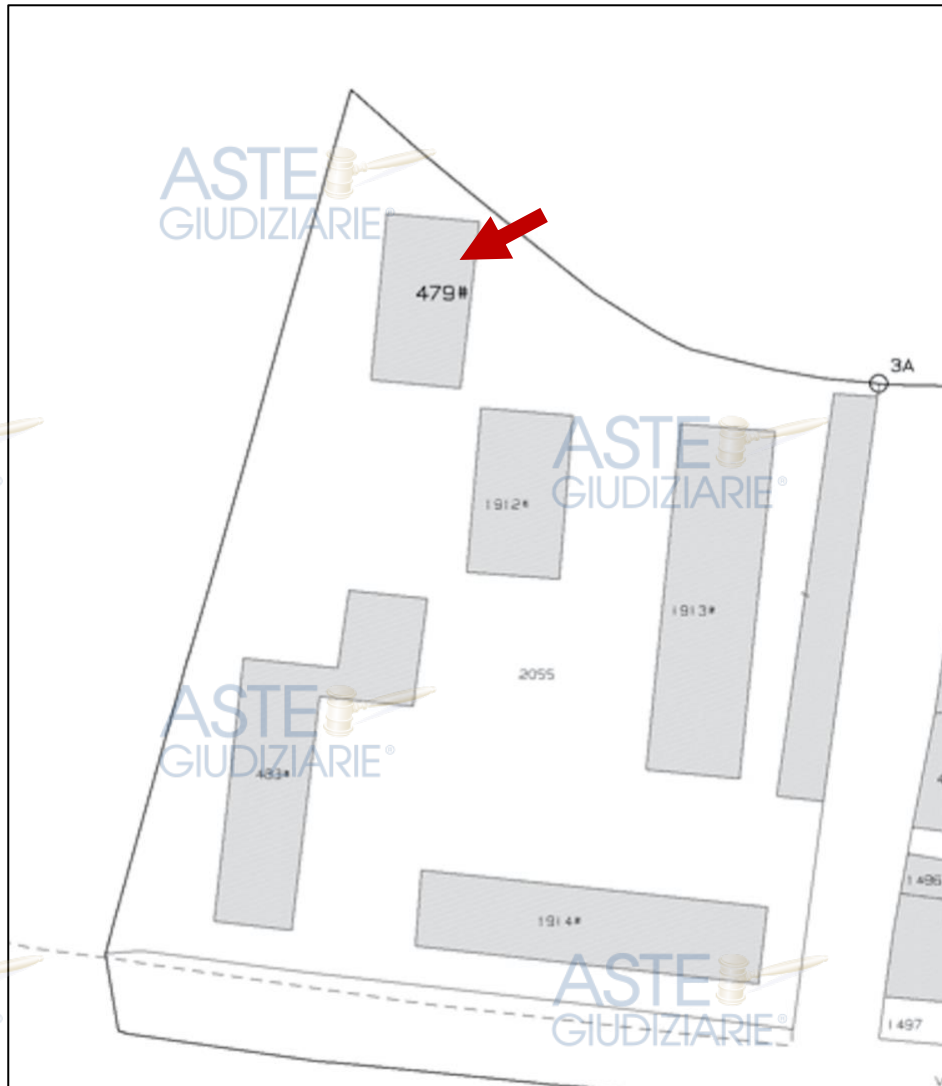


Figura 1 – Stralcio estratto di mappa catastale foglio 2 - particella 479



Figura 2 – Foto satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 3 – Stralcio estratto di mappa catastale foglio 23 - particella 2062/2227

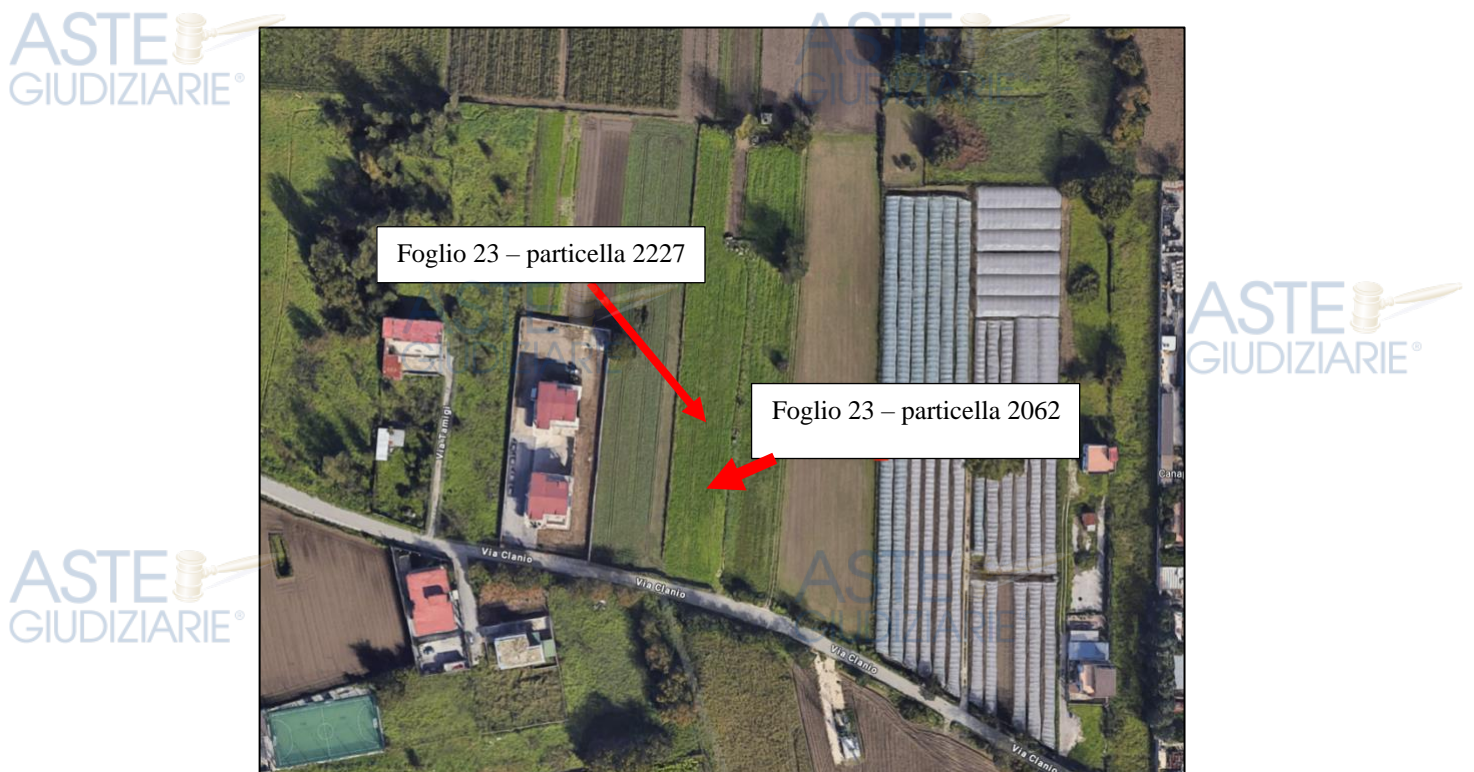


Figura 4 – Foto satellitare

Formazione dei lotti:

Viste le caratteristiche e la tipologia degli immobili, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno la formazione di **n.2 Lotti** come di seguito suddivisi:

LOTTO n.1: unità immobiliare costituita da **un appartamento** identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano Terra, scala U, int.2;

LOTTO n.2: terreni identificati nel N.C.T del comune di Caivano (NA) al:

1. **foglio 23 - particella 2062** – superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 – reddito agrario Euro 4,76 – qualità SEMI ARB IRR – classe 1; partita omissis;
2. **foglio 23 - particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1.

Di seguito si riporta la perizia di stima relativa al **LOTTO n.2** di cui si rimanda la descrizione in risposta al quesito n.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO N.2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituite da:

1. **Terreno** sito in Caivano identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 – reddito agrario Euro 4,76 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1 - partita omissis.
 - Confina a *nord* con particella 2061, a *sud* con via Clanio, ad *ovest* con particella **A. 2227**, ad *est* con particella 1737.
2. **Terreno** sito in Caivano identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1.
 - Confina a *nord* con particella 2226, a *sud* con via Clanio, ad *ovest* con particella 13, ad *est* con particella 2062.

- non vi sono pertinenze con vincolo pertinenziale collegate agli immobili.

Note: gli attuali identificativi catastali sono coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.

Descrizione dei beni immobili di cui al punto "A".

I terreni, oggetto della procedura esecutiva, sono ubicati nel comune di Caivano, provincia di Napoli, con accesso dalla strada pubblica Via Clanio. L'area su cui insistono le predette particelle di terreno ricade in zona "**E2**" - **Zone Agricole Produttive** - del vigente Piano Regolatore Comunale, regolamentata dall'art. 49 delle N.T.A.

La zona, poco distante dal centro cittadino, è costituita da particelle di terreno e fabbricati residenziali. Ai terreni si accede da strade pubbliche del detto comune e strade poderali ad esse collegate.

I terreni staggiti si presentano privi di coltivazioni nonché sprovvisti di condotta idrica di irrigazione ed inoltre su di essi non insistono costruzioni né manufatti di altro tipo. Le particelle di terreno entrambe di forma geometrica rettangolare sono collegate tra loro per il lato ovest della particella 2062. Il lato ovest della particella di terreno 2227, confinante con la particella 13, è definito da recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica non riscontrata su tutto il lato. Il lato est della particella di terreno 2062, confinate con la particella

1737, è definito da vegetazione incolta. Il lato sud della particella 2227, confinante con via Clanio, è definito da recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica da cui si accede ad esso, mentre il lato sud della particella 2062 è definito da vegetazione incolta.

Di seguito si riportano le foto dei terreni staggiati:



Foto 1 – Accesso alle particelle di terreno da via Clanio



Foto 2 – Particella 2227 e particella 2062



Foto 3 - Via Clanio



Foto 4 - Via Clanio

Si precisa che il lato nord di entrambe le particelle staggite non risulta definito da confini materiali, e pertanto non vi è delimitazione fisica che le separa dalle particelle di terreno confinanti di altra proprietà. La predetta condizione determinerebbe di fatto una servitù di passaggio, altresì, si precisa che dagli atti di compravendita, in virtù dei quali i debitori eseguiti acquistavano le particelle oggetto della procedura, **non risultano** descritte **servitù di passaggio costituite.**

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:

- 1) 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;
- 2) 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:

- 1) 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;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento: (cfr: allegato 2)

Lo scrivente ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - le visure storiche, e dal confronto degli attuali identificativi catastali con i dati

riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché i dati catastali identificativi riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali delle unità immobiliari, riscontrati alla data della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto terreni del comune di Caivano;
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione non presentano difformità formali rispetto agli attuali identificativi catastali in ordine al numero di foglio mappale, particella e subalterno;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel titolo di provenienza in forza al debitore esecutato;
- Non risultano variazioni dei dati catastali dei beni staggiti effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.
- Si riporta di seguito la storia catastale degli immobili oggetto del pignoramento.

Storia catastale immobile foglio 23 – particella 2227 (cfr: allegato 2)

L'immobile risulta censito, ad oggi, nel Catasto Terreni del comune di Caivano, provincia di Napoli, al foglio 23 - **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1. Di seguito si riporta la storia catastale della particella di terreno.

A seguito di FRAZIONAMENTO del 23/10/1980 in atti dal 24/03/1995 (n. 3.900/1981), la particella di maggiore consistenza identificata dall'impianto meccanografico del 02/01/1980 al **foglio 23 – particella 13** ha originato la particella **foglio 23 – particella 1735**. Dalla particella **p.lla 1735 foglio 23** a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/10/2004 Pratica n. NA0640519 in atti dal 19/10/2004 (n. 640519.1/2004), si è originata la particella di terreno oggetto della procedura esecutiva corrispondente al **foglio 23 – particella 2227**.

Storia intestatari catastali foglio 23 – particella 13:

Dall'impianto meccanografico del 02/01/1980 al 23/10/1981:

1. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
2. OMISSIS, C. F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
3. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per

1/6;

4. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 2/6;

5. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6.

Storia intestatari catastali foglio 23 – particella 1735:

Dal 23/10/1980 al 24/10/1980:

1. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;

2. OMISSIS, C. F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;

3. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis- diritto di proprietà per 1/6;

4. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 2/6;

5. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6.

DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO del 23/10/1980 in atti dal 24/03/1995 (n. 3.900/1981).

Dal 24/10/1980 al 23/10/1981:

1. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (AV) il omissis - diritto di proprietà 334/1000;

2. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (AV) il omissis - diritto di proprietà 333/1000;

3. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (AV) il omissis - diritto di proprietà 333/1000.

DERIVANTE DA DENUNZIA nei passaggi per causa di morte del 24/10/1980 – UR Sede di Napoli, registrazione Volume 521 n. 46, registrato in data 20/12/1980 – Voltura n.1967.1/1981 in atti dal 24/03/1995.

Dal 23/10/1981 al 19/10/2004:

1. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (AV) il omissis – usufruttario parziale;

2. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (AV) il omissis- comproprietario;

3. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (AV) il omissis – comproprietario.

DERIVANTE da ATTO del 23/10/1981 Pubblico ufficiale FUSCO B Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 95569 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 12990 registrato in data 09/11/1981 - n. 3151.2/1981 in atti dal 24/03/1995.

Storia intestatari catastali foglio 23 – particella 2227

Dal 19/10/2004 al 20/03/2007:

1. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (AV) il omissis – usufruttario parziale;

2. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (AV) il omissis - comproprietario;
3. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (AV) il omissis - comproprietario.

DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO del 19/10/2004 in atti dal 24/03/1995 (n. 3.900/1981), pratica n. NA0640519 in atti dal 19/10/2004 (n. 640519.1/2004)

Dal 20/03/2007 al 19/04/2007:

- OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (AV) il omissis - diritto di proprietà per 1/1;

DERIVANTE DA ATTO del 20/03/2007 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 225220 - DIVISIONE - Nota presentata con Modello Unico n. 13686.3/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/04/2007.

Dal 19/04/2007:

1. **OMISSIS** nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS - diritti di proprietà per 1/2;
2. **OMISSIS** nata a Omissis (NA), il omissis codice fiscale OMISSIS - diritti di proprietà per 1/2;

DERIVANTE DA Atto del 19/04/2007 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 225569 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 17932.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/05/2007.

Storia catastale immobile foglio 23 - particella 2062 (cfr: allegato 2)

L'immobile risulta censito, ad oggi, nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** - superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 - reddito agrario Euro 4,76 - qualità SEMI ARB IRR - classe 1.

Di seguito si riporta la storia catastale della particella di terreno.

A seguito di FRAZIONAMENTO del 23/10/1980 in atti dal 24/03/1995 (n. 3.900/1981), la particella di maggiore consistenza identificata dall'impianto meccanografico del 02/01/1980 al foglio 23 - particella 13 ha originato la particella 1736 foglio 23.

Dalla particella foglio 23 - p.lla 1735, a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/03/1996 in atti dal 22/03/1996 (n. 455.1/1996) si è originata la particella di terreno oggetto della procedura esecutiva corrispondente al **foglio 23 - particella 2062**.

Storia intestatari catastali foglio 23 - particella 13:

Dall'impianto meccanografico del 02/01/1980 al 23/10/1981:

1. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per

1/6;

2. OMISSIS, C. F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
3. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
4. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 2/6;
5. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6.

Storia intestatari catastali foglio 23 – particella 1736:

Dal 23/10/1981 al 23/10/1981:

1. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
2. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
3. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6;
4. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 2/6;
5. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1/6.

DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO del 23/10/1980 in atti dal 24/03/1995 (n. 3.900/1981)

Dal 23/10/1981 al 21/11/1988:

- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis – diritto da verificare.

DERIVANTE da Atto del 23/10/1981 Pubblico ufficiale FUSCO B Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 95569 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 12990 registrato in data 09/11/1981 - n. 3151.3/1981 in atti dal 24/03/1995.

Dal 21/11/1988 al 22/03/1996:

1. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 95/1000;
2. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 96/1000;
3. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis – diritto di proprietà per 95/1000;
4. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 95/1000;
5. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis- diritto di proprietà per

95/1000;

6. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 333/1000;
7. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 95/1000;
8. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 96/1000.

**DERIVANTE DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1988 - US
Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 3194 n. 2909 registrato in data 15/05/1989 -
Voltura n. 1802.1/1991 in atti dal 24/03/1995.**

Storia intestatari catastali foglio 23 – particella 1736:

Dal 23/03/1996 al 17/07/1997:

1. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 95/1000;
2. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 96/1000;
3. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis – diritto di proprietà per 95/1000;
4. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 95/1000;
5. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis- diritto di proprietà per 95/1000;
6. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 333/1000;
7. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 95/1000;
8. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 96/1000.

DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO del 22/03/1996 in atti dal 22/03/1996 (n. 455.1/1996).

Dal 17/07/1997 al 20/03/1997:

- OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA) il omissis - diritto di proprietà per 1000/1000;

- **INTESTAZIONE PARZIALE** diritto da verificare.

DERIVANTE DA Atto del 17/07/1996 Pubblico ufficiale NOT.FUSCO Sede CAIVANO (NA)
Repertorio n. 133097 - Voltura n. 9532.3/1996 in atti dal 25/03/1997.

Dal 20/03/1997 al 30/03/2007:

- **OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a OMISSIS (NA)** il omissis - diritto di proprietà per 1000/1000;

DERIVANTE DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/03/1997 - CONSOLIDAMENTO Voltura n. 6343C.1/1997 - Pratica n. 533066 in atti dal 03/08/2001.

Dal 20/03/2007:

1. **OMISSIS nato a Omissis (NA)** il omissis, codice fiscale OMISSIS – diritti di proprietà per 1/2;
2. **OMISSIS nata a Omissis (NA)**, il omissis codice fiscale OMISSIS - diritti di proprietà per 1/2;

DERIVANTE DA Atto del 30/03/2007 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 225406 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13688.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/04/2007.

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO N.2

1. **Piena ed intera proprietà del terreno** sito in Caivano, provincia di Napoli, con accesso da via Clanio; confina a *nord* con particella 2061, a *sud* con via Clanio, ad *ovest* con

particella 2227, ad *est* con particella 1737; è riportato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 – reddito agrario Euro 4,76 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1;

2. **Piena ed intera proprietà del terreno** sito in Caivano, provincia di Napoli, con accesso da via Clanio; è riportato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1; confina a *nord* con particella 2226, a *sud* con via Clanio, ad *ovest* con particella 13, ad *est* con particella 2062; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricadono in **zona “E2” - Agricole Produttive** - del vigente Piano Regolatore Comunale, regolamentata dalle prescrizioni di cui all’art. 49 delle N.T.A; si precisa che il lato nord di entrambe le particelle non risulta definito da confini materiali, e pertanto non vi è delimitazione fisica che le separa dalle particelle di terreno confinanti di altra proprietà.

PREZZO BASE: Euro 5.500,00

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:

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

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

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell’esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell’ipotesi di pignoramento di fabbricati, l’esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

L’esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l’esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l’esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro

conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà: (cfr. allegato 4)

Si riportano, di seguito, i titoli di provenienza intervenuti dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

A). Particella 2062 - foglio 23:

1. Con atto di divisione per Notaio Bianca Fusco di Caivano in data 23 ottobre 1981, trascritto nei registri RR.II di Napoli 2 il 23 novembre 1981 ai n.ri 28435/24589, alla condividente **Omissis, nata a Omissis il omissis, venne attribuita una zona di terreno di are 21.40, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 1736 (ex 13/c);**

2. In forza della **Successione** legittima di **Omissis** deceduta in Caivano il 21 novembre 1988, il terreno si devolveva in favore dei seguenti eredi legittimi: il coniuge Omissis, nato a Omissis il omissis, i figli Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, nati rispettivamente il Omissis, il Omissis, il Omissis, il Omissis, il Omissis, il Omissis ed il Omissis - dichiarazione di successione registrata a Napoli al n. 2909 – vol. 3194, trascritta a Napoli 2 il 23 gennaio 1991 ai nn. 4714/4271. **Si segnala che il creditore procedente ha provveduto al deposito della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.**
3. Con **atto di stralcio** di quota per Notaio Bianca Fusco di Caivano in data **11/02/1991**, trascritto nei RR.II di Napoli 2 il 6 marzo 1991 ai nn. 10347/8437, i citati eredi Omissis assegnarono a stralcio di quota alla coerede Omissis un appartamento a Caivano, con conseguente accrescimento della quota di comproprietà degli altri coeredi sul terreno;
4. Con **atto di Donazione e Divisione** per detto Notaio Bianca Fusco in data **7 settembre 1994**, trascritto nei RR.II di Napoli 2 il 6 ottobre 1994 ai n.ri 29403/22215 (donazione) e 29404/22216 (divisione), il nominato Omissis, riservando per sè il diritto di usufrutto vitalizio, donò la nuda proprietà della sua quota di spettanza sul patrimonio ereditario - fra cui il terreno in oggetto - ai citati figli Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, i quali procedettero alla contestuale divisione di alcuni beni comuni con l'attribuzione del detto terreno ai germani Omissis, Omissis, Omissis e Omissis;
5. Con **Atto di Compravendita** per Notaio Bianca Fusco in data **25 gennaio 1995**, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 9 febbraio 1995 ai nn. 3862/2851, il comproprietario Omissis vendette la sua quota sul terreno ai fratelli Omissis e Omissis, in parti uguali fra loro;
6. Con **Atto di Divisione** per Notaio Bianca Fusco in data **17 luglio 1996**, trascritto nei RR.II di Napoli 2 il 19 luglio 1996 ai nn.21834/16193, il detto terreno venne frazionato in tre parti e la particella 2062 di mq 802 venne attribuita a condividente Omissis per la quota di un terzo in nuda proprietà e per la quota di due terzi in piena proprietà, con la precisazione che l'usufrutto di un terzo si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso di Omissis avvenuto il 20 marzo 1997;
7. Con **Atto di Compravendita** per notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere in data 30 marzo 2007 **rep. n. 225406**, trascritto nei RR.II di Napoli 2, **l'11 aprile 2007** ai nn. 27610/13688, il nominato Omissis ha venduto il terreno oggetto della procedura esecutiva ai coniugi (debitori esecutati) **Omissis**, nato a Omissis il omissis e **Omissis**, nata a Omissis il omissis, coniugati, a tale data, in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che il confine descritto come particella 2069, riportato nell'atto di cui al punto 7, non trova corrispondenza con il foglio di mappa catastale, e pertanto si presume trattasi di errore di trascrizione.

B). Particella 2227 - foglio 23:

1. Con **atto di Divisione** per Notaio Bianca Fusco di Caivano in data **23 ottobre 1981**, trascritto nei RR.II di Napoli 2 il 23 novembre 1981 ai n.ri 28435/24589, a Omissis, nata a Omissis il omissis, Omissis, nato a Omissis il Omissis e Omissis, nata a Omissis il Omissis venne attribuita, per un terzo ciascuno fra loro, una zona di terreno di are 21. 40, riportata in catasto al foglio 23, particella 1735 (ex 13/b), quali eredi legittimi di Omissis, nato a Omissis il Omissis e deceduto a Caivano il 24 ottobre 1980 (Dichiarazione di Successione registrata a Napoli - Ufficio Successioni - al N. 46 - Val. 521, trascritta nei RR.II. di Napoli il 2 il 21 febbraio 1981 ai n.ri 4046/3498). **Si segnala che il creditore procedente ha provveduto al deposito della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.**
2. Con **Atto di Divisione** per notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere in data **20 marzo 2007** trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 11 Aprile 2007 ai nn. 27608/13686, con il quale il detto terreno venne frazionato in tre parti e la particella 2227 di mq 718 venne attribuita al condividente Omissis;
3. Con **Atto di Comproprietà** autenticato nelle firme dal notaio Concetta Palermiti in data 19 aprile 2007, rep. n.225569, trascritto nei RR.II di Napoli 2 il 16 maggio 2007 ai nn. 36340/17932, il citato Omissis ha venduto il terreno oggetto della procedura ai coniugi (debitori esecutati) **Omissis**, nato a Caivano il Omissis e **Omissis**, nata a Omissis il omissis, coniugati, a tale data, in regime di comunione legale dei beni.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 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;
- 2) 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:
- **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);

- **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);
- **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.

Inquadramento urbanistico e vincoli: (cfr. allegato 6)

Lo scrivente, a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC del 18/01/2024 - prot. N. 2531/2024 e successiva integrazione inoltrata a mezzo PEC del 06/02/2024 prot. n.5360/2024 al responsabile del IV Settore Pianificazione del Territorio del comune Caivano, acquisiva in data 04/04/2024 prot. n. 13801 il certificato di destinazione urbanistica relativo alla zona su cui ricadono le particelle di terreno staggite.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le particelle di terreno ricadono in **Zone Agricole Produttive in sigla "E2", seminativo irriguo ed orti (Art.49 N.T.A)** del vigente P.R.G.

Di seguito si riportano le prescrizioni di cui all'art. 49 delle N.T.A. per le aree ricadenti in zone Agricole Produttive "E2".

Art. 49 – Zona "E2": Agricole produttive.

Comprendono in larga parte le aree agricole a seminativo ed a frutteto. In tali zone sono ammessi interventi di cui **all'art. 47 delle N.T.A.**, è consentito l'intervento edilizio diretto mediante autorizzazione o concessione per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia. L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici.

Aree seminate irrigue ed orti:

Per le abitazioni:

If 0,05 m³/m²;

H max 7,50 m;

Distanze: 10 m dai confini di proprietà e di zona;

Per edifici di servizio:

If 0,07 m³/m²;

H max 7,50 m esclusi i volumi tecnici;

Distanze: 10 m dai confini di proprietà e di zona.

Art. 47: AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA:

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. In tali zone sono ammessi interventi di recupero delle aree degradate con particolare riferimento alle discariche, alle cave, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami.
3. **Nella zona E2** sono consentite abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole di cui sopra e precisamente:
 - a) costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari;
 - b) stalle, porcinaie ed edifici per allevamenti, unicamente se legati ad una o più aziende agricole che ne garantiscono almeno il 30% della base alimentare necessaria;
 - c) serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi.

Le relative concessioni possono essere ottenute in base alle indicazioni delle presenti norme unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza nonché dagli affidatari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa, cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Per il calcolo del volume realizzabile per le abitazioni rurali è consentito computare più particelle di terreno non contigue, appartenenti allo stesso proprietario, a condizione che il proprietario accetti l'imposizione del vincolo di inedificabilità sulle particelle computate, vincolo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Questa norma può applicarsi fino al raggiungimento del volume di mc.1000

4. È comunque consentito, per una sola volta, per le Aziende Agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G un ampliamento del 20% della Su. esistente sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio. Le concimaie, al servizio di stalle di capienza non superiore ai 25 capi, dovranno osservare una distanza minima dalle abitazioni di mt.

25,00, gli allevamenti industriali e le relative concimaie dovranno osservare una distanza minima di mt. 200 da qualunque fabbricato di abitazione o zona residenziale.

Tali zone sono articolate:

ZONE E1: agricole di tutela;

ZONE E2: agricole produttive.

Regime vincolistico:

Per quanto attiene al regime vincolistico operante sull'area in cui ricadono i terreni staggiati, dal certificato di destinazione urbanistica si evince quanto segue:

- gli immobili **NON** ricadono in area vincolata ai sensi della legge 21/11/2020 n.353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco nell'ultimo decennio);
- L'area **NON** ricade su suolo demaniale;
- L'area **NON** è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e s.m.i. ed ex D. Lgs 42/2004;
- L'area **NON** è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale;
- Gli immobili **NON** risultano gravati da censo, livello, o uso civico;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stato di possesso degli immobili: (cfr. allegato 7)

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità dei debitori eseguiti come da verbale redatto dal custode giudiziario, Avv. Assunta Raimondo, e sottoscritto dallo scrivente.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio dell'Area Tecnica - del comune di Caivano, si è riscontrato quanto segue:

- a. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
- b. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- c. I beni immobili pignorati non risulta oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
- d. Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
- e. Gli immobili risultano liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.

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

- 1) Domande giudiziali: **nessuna**
- 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 e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuna**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuna**

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

- **TRASCRIZIONE: verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 31/08/2022 ai nn. 33319/43386, emesso da Tribunale di Napoli Nord, **in RETTIFICA** del verbale di pignoramento, trascritto in data 12/07/2022 ai nn.35217/26843, per mancata indicazione del subalterno catastale.

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.

Dalle verifiche effettuate presso il IV Settore "Pianificazione del Territorio" - del comune di Caivano – risulta, come da attestazione, che l'area sul quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che l'area su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

Una prima verifica è stata effettuata presso il preposto ufficio IV Settore "Pianificazione del Territorio, da cui lo scrivente ha acquisito la *"attestazione urbanistica"* da cui quale si evince che la particella di terreno su cui ricade l'immobile pignorato non è gravata da usi civici. (cfr. allegato 5)

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, da cui risulta come unico atto riguardante il comune di Caivano, il decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise del 02 aprile 1935 nel quale si legge che "... non esservi luogo ad operazioni in detto Comune" ... (cfr. allegato 7)

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:**

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

Non costituito.

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.

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 n.2

1.1 Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato

esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

L'attuale situazione di mercato non consente di individuare rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato detto anche metodo diretto.

Detto metodo si basa sul valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica per dati catastali, e tenendo conto anche delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Per caratteristiche estrinseche si intendono quelle relative alla zona in cui è ubicato l'immobile tra cui l'accessibilità, la presenza di attrezzature, interesse pubblico, livello di degrado della zona etc., mentre per caratteristiche intrinseche quelle relative all'immobile stesso, tra cui stato di usura, posizionamento e dimensioni.

Il metodo diretto si esplica in due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare riferito alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

1.2 Fonti di rilevazione:

Lo scrivente, nell'applicazione del metodo sintetico, ha eseguito indagini di mercato riguardanti compravendite, avvenute in tempi recenti, di terreni ubicati nella medesima zona del comune di Caivano in cui si trovano i terreni staggit. Nella determinazione del valore dei terreni in esame hanno influito, oltre la superficie e la natura morfologica, pressochè pianeggiante, anche l'attuale stato di abbandono, l'assenza di coltivazione, di un sistema di irrigazione, nonché della ubicazione caratterizzata da un comodo accesso.

Lo scrivente, pertanto, alla luce di quanto innanzi descritto, ha esaminato le quotazioni della Raccolta de Valori Agricoli Medi delle Commissioni Provinciali Espropri, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, i quali pur essendo sottostimati rappresentano altresì un riferimento nella determinazione del valore da adottare.

Nella raccolta dei valori agricoli medi si tiene conto, in caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, anche in relazione all'esercizio dell'azienda

agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

I Valori Agricoli Medi sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A);
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il valore agricolo medio espresso in euro per ettaro, è determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Nella raccolta dei valori attinenti alla provincia di Napoli, riferita all'annualità 2019 (ultima disponibile), la Commissione Provinciale Espropri identifica il comune Caivano ricadente nella Regione Agraria n° 6, ed attribuisce ai terreni con coltura a seminativo irriguo arborato un Valore Agricolo Medio (VAM) di Euro 67.410,00 per ettaro e/o pari ad Euro 6,74 per metro quadrato.

La Giunta Regionale della Campania con **DRD n. 139 del 7 marzo 2022**, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 28 del 14/03/2022, ha approvato le tabelle dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022, ai sensi della legge n. 590 del 26.05.1965. Nella raccolta dei valori attinenti alla provincia di Napoli si identifica il comune Caivano ricadente nella Regione Agraria n° 4, e si attribuisce ai terreni con coltura a seminativo irriguo arboreo un Valore Fondiario Medio di Euro 40.221,00 Euro/ha per ettaro pari ad **Euro 4,02** per metro quadrato.

Pertanto, alla luce di quanto emerso, il valore venale adottato per la stima dei terreni staggiati è stato quantificato in **Euro 4,00/mq**, in quanto tiene conto di un dato più recente.

LOTTO N.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale equivalente. Peso ponderale: 1

Destinazione Terreno agricolo	Superficie equivalente in mq	Valore unitario Euro/mq	Valore complessivo Euro
----------------------------------	------------------------------------	----------------------------	----------------------------

• Terreno foglio 23 - particella 2062	802	€ 4,00	€ 3.208,00
• Terreno foglio 23 - particella 2227	718	€ 4,00	€ 2.872,00
- Valore corpo:			€ 6.080,00
- Valore accessori:			€ 6.080,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.080,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.080,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10 % pari ad € 608,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni	Euro 5.500,00
--	----------------------

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

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

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

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

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto

di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

- **Dall'estratto per riassunto dai registri di matrimonio con annotazioni**, acquisito dallo scrivente a mezzo PEC dallo scrivente presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caivano, i debitori esecutati hanno contratto matrimonio il 7 luglio 1990. Dalle annotazioni a margine risulta che con atto del notaio Angela Caputo di Napoli del 18/06/2020 rep. n. 7212 i debitori esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- **Dal certificato storico di residenza** acquisito dallo scrivente a mezzo PEC risulta che il sig. OMISSIS è residente nel comune di Omissis in via Omissis Cor. omissis dal 09/12/1956. La sig.ra **OMISSIS** è residente nel comune di Omissis in via Omissis Cor. omissis dal 17/09/1990

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale dei beni immobili pignorati corrispondente al LOTTO n.2 ammonta ad Euro 5.500,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 41 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Lojodice.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilevo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Ispezione catastale:
 - Visure storiche per immobile, estratto di mappa;
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Ispezione ipotecaria ordinaria.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Atti di provenienza;
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Certificato di destinazione urbanistica;
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all'inesistenza di uso civico, acquisito presso l'ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.



Aversa, lì 07.04.2024



L'esperto stimatore
Arch. Edoardo Mariniello



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Margherita Lojodice