



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE ES. dr. MONICA MARRAZZO

C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA A PROCEDURA

R.G.E. 291/2023



VALUTAZIONE IMMOBILI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



INDICE

<u>PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
<u>QUESITI.....</u>	<u>4</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>21</u>
<u>N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	<u>21</u>
<u>LOTTO N. 1.....</u>	<u>23</u>
<u>N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>23</u>
<u>N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>27</u>
<u>N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>29</u>
<u>N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u>	<u>29</u>
<u>N. 6: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>30</u>
<u>N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>33</u>
<u>N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>33</u>
<u>N. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....</u>	<u>34</u>
<u>N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>34</u>
<u>N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>34</u>
<u>N. 12: procedere alla valutazione del bene.....</u>	<u>34</u>
<u>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....</u>	<u>34</u>
<u>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>35</u>
<u>STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL BENE.....</u>	<u>36</u>
<u>N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.....</u>	<u>37</u>
<u>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.....</u>	<u>37</u>

<u>LOTTO N. 2.....</u>	<u>38</u>
<u>N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>38</u>
<u>N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>40</u>
<u>N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>42</u>
<u>N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>	<u>42</u>
<u>N. 6: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>43</u>
<u>N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>46</u>
<u>N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>46</u>
<u>N. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....</u>	<u>46</u>
<u>N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>46</u>
<u>N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>47</u>
<u>N. 12: procedere alla valutazione del bene.....</u>	<u>47</u>
<u>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....</u>	<u>47</u>
<u>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>47</u>
<u>STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL BENE.....</u>	<u>48</u>
<u>N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.....</u>	<u>50</u>
<u>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.....</u>	<u>50</u>
<u>OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>51</u>
<u>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.....</u>	<u>51</u>
<u>CONCLUSIONI.....</u>	<u>53</u>
<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>54</u>

PREMESSA

Ill.ma Sig.ra Giudice Es. dr Monica Marrazzo del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma G.E. dr Margherita Lojodice nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 10446, sez. A ed all'Albo dei C.T.U. elenco nazionale n. 112, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Prisma SPV S.r.l. *contro* il sig. **OMISSIS** + 1 - R.G.E. **291/2023** (riunita alla procedura R.G.E. 431/2023) in data 14/10/2024.

La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 21/10/2024.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta verificava la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., e compilava il modulo di controllo, inviato per via telematica il giorno 20/11/2024.

QUESITI

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

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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione *immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.* Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di

pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle

quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

1. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimate entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
2. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
3. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di altre procedure esecutive, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

c) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

d) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

e) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

f) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

g) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari;

h) nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al

momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per

estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dal titolo di provenienza, dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta si evince la corretta identificazione degli immobili pignorati, facenti parte del fabbricato sito in Casaluce (Ce) alla via Filippo Turati n. 39 (già n. 31), consistenti in un'abitazione di tipo civile al piano rialzato ed in un'autorimessa al piano seminterrato, così censiti al *N.C.E.U. di Caserta*:

1. *comune di Casaluce - foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 2, cat. A2;*
2. *comune di Casaluce - foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 6, cat. C6.*

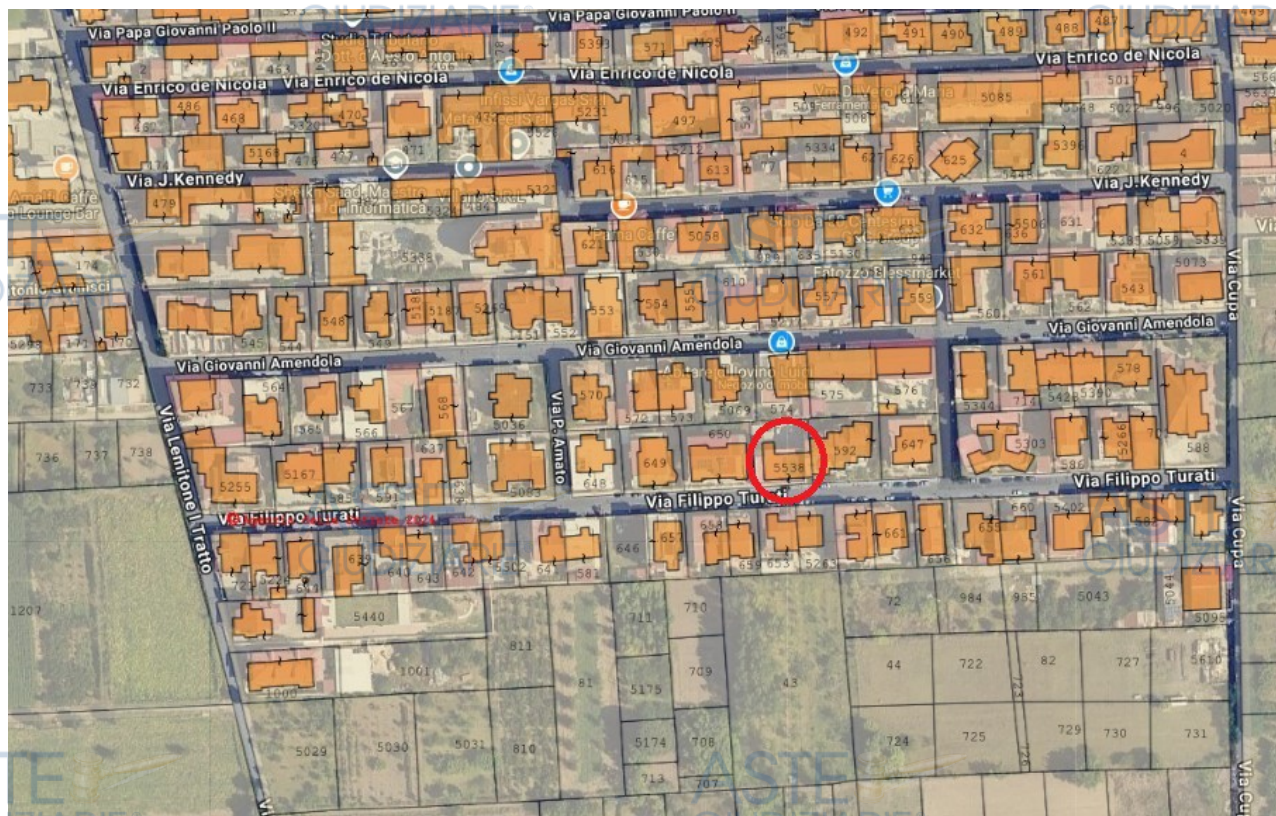
Per il cespite identificato al n. 1, il cui diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è l'intera quota della **nuda proprietà**, risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di ½ ciascuno) in capo agli esecutati sig.ra **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni e sig. **OMISSIS**, di stato libero (*cfr.* Allegato 5: Certificati).

Per il cespite identificato al n. 2, il cui diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di ½ della **nuda proprietà**, risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di 1/4 ciascuno) in capo ai suddetti esecutati.

Gli immobili staggiti sono pervenuti ai germani **OMISSIS** con atto di compravendita del 10/12/2013 rogato dal Notaio Palermiti Concetta di Santa Maria C.V. (Ce) rep. 244498/35917 e trascritto nei RR.II. di Caserta il 02/01/2014 ai nn. 15/20 (con annotazione di inefficacia relativa) (*cfr.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati d'identificazione catastale, indicati nei pignoramenti sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data dei pignoramenti medesimi, ossia: comune di Casaluce (Ce), **foglio 9 - part.lla 5538 (ex part.lla 918) - subb. 2 e 6.**

L'edificio, di cui gli immobili di causa fanno parte, risulta regolarmente censito (inserito nella cartografia catastale), come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata qui sotto (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).



Con l'accesso sui luoghi di causa del **15 novembre 2024**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione al piano rialzato non è conforme alla planimetria catastale, come meglio descritto in risposta al terzo quesito, mentre l'autorimessa nel seminterrato è conforme alla planimetria agli atti del catasto, fatta salva l'altezza interna (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Il **lotto n. 1** è costituito dall'abitazione di tipo civile sita a Casaluce (Ce), in via Filippo Turati n. 39, al piano rialzato, composta da soggiorno-cucina, quattro camere, un bagno, corridoio, ripostiglio ed un balcone; confinante a nord con cortile comune, ad est con androne e part.lla 592 di proprietà **OMISSIS**, a sud con la pubblica via, ed ad ovest con la part.lla 650 di proprietà **OMISSIS**; in N.C.E.U.: Casaluce - foglio 9, p.lla 5538 (ex 918), sub. 2, cat. A2;

Il **lotto n. 2** è costituito dall'autorimessa sita a Casaluce (Ce), in via Filippo Turati n. 39, al piano seminterrato e composta da un ambiente unico con accesso dalla rampa nel vano scala; confinante a nord con cortile comune, ad est con la part.lla 592, a sud con la pubblica via, ed ad ovest con la part.lla 650; in N.C.E.U.: Casaluce - foglio 9, p.lla 5538 (ex 918), sub. 6, cat. C6.

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

Gli immobili staggiti sono ubicati nel comune di Casaluce, nella provincia di Caserta in Campania; il cui centro storico è contiguo a quello di Teverola: i due comuni infatti, erano stati riuniti nel comune di Fertilia negli anni tra il 1929 ed il 1946. Il territorio comunale pianeggiante ha favorito lo sviluppo di un'economia prevalentemente legata all'agricoltura.

Nella zona centale dove sono localizzati i cespiti, l'edificato è composto in prevalenza da villini di uno o due piani f.t., privi di carattere storico e architettonico. Sono scarse le attività commerciali aperte sulla via pubblica, come le opere di urbanizzazione secondaria ed i servizi, ciò ne determina un basso standard abitativo.

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

Ubicazione	Casaluce (Ce)
Zona	Centrale
Zone limitrofe	Semi-Centrali
Accesso all'edificio	Strada pubblica
Accesso agli immobili	Cortile comune
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale



Gli immobili di causa fanno parte di un fabbricato di tre piani f.t. con copertura a terrazza, realizzato negli anni Settanta del Novecento e mostrato nella foto qui di fianco. L'edificio è stato realizzato con la struttura portante in muratura di tufo, solai in c.a. e laterizi forati con cordoli in c.a. su tutti i muri, con fondazioni di tipo continuo in muratura di tufo dello spessore di 0,80 m e con pareti di

tompagno rivestite di malta ordinaria tinteggiata di bianco e di giallo.

Il suo stato di conservazione è discreto, anche se sulle facciate l'intonaco presenta segni di degrado e distacco dovuti ad infiltrazioni meteoriche. L'accesso avviene da via Turati, da cui il cancello pedonale e carrabile, attraverso l'androne, conduce nel cortile comune della proprietà (cfr. Allegato 1: Foto: 5, 6 e 7). Dal cortile, recintato con un alto muro, pavimentato ed ornato con aiuole, si accede direttamente all'abitazione al piano rialzato, attraverso una scala; una seconda scala conduce al vano scala esterno al prospetto dell'edificio, da cui si accede sia al cantinato che al primo piano (cfr. Allegato 1: Foto: 8, 9 e 10).

Descrizione del lotto n. 1: è costituito dall'abitazione di tipo civile al piano rialzato dell'edificio (foglio 9, part.lla 5538 ex part.lla 918, sub 2).



L'accesso al piano rialzato avviene dal cortile comune, attraverso una scala coperta da una tettoia con struttura in legno, mostrata nella foto qui di fianco. Il balcone, anch'esso coperto dalla tettoia, è diviso dalla porzione che conduce nel vano scala, tramite un cancello in ferro (cfr. Allegato 1: Foto: 11). La porta d'ingresso dell'appartamento si apre direttamente in un

ampio ambiente destinato a soggiorno e cucina, con un balcone esposto a nord ed una finestra che si apre sulla pubblica via (cfr. Allegato 1: Foto: 12 e 13). La cucina ha un funzionale angolo attrezzato, con la parete rivestita di piastrelle in grès e sul lato opposto è dotata di un camino, con rivestimento in cotto. Da questo ampio ambiente si accede al corridoio, lungo il quale si aprono le porte di quattro camere, un bagno ed un ripostiglio (cfr. Allegato 1: Foto: 14).

L'ampia e luminosa camera da letto padronale ha la finestra esposta a sud, verso la via pubblica, così come la seconda camera da letto (cfr. Allegato 1: Foto: 15 e 16).



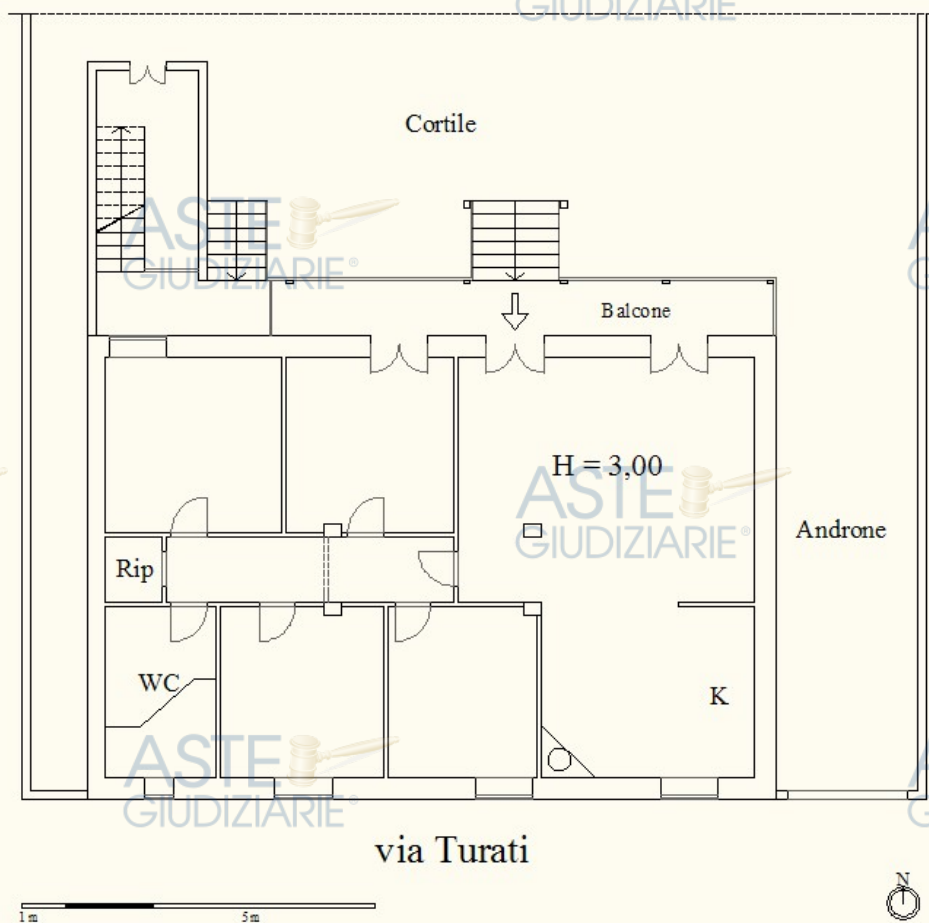
Il bagno, dotato sia di vasca che di doccia, è interamente rivestito di piastrelle in grès di colore giallo-arancio ed ha la finestra esposta a sud, come mostra la foto qui di fianco. In fondo al corridoio è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Sul lato opposto del corridoio vi è una camera, che ha la finestra esposta all'interno del vano scala (cfr. Allegato 1: Foto: 18). La quarta camera è

dotata di un balcone, esposto a nord, verso il cortile comune (cfr. Allegato 1: Foto: 19).

Lo stato di conservazione dell'abitazione è buono e le finiture interne sono relativamente nuove: le pareti interne sono tinteggiate con colori tenui, la pavimentazione è in grès, le porte sono in legno e vetro, gli infissi esterni sono in PVC tipo legno protetti da napoletane.

Essa si compone di soggiorno-cucina, quattro camere, un bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone coperto da una tettoia. L'altezza interna dei vani è di 3,00 m; la superficie catastale totale è di 172 m²; la **Superficie Commerciale** è pari a **172 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) è di 137 m² (vedi tabella delle superfici a pag. 34), come rappresentato nella pianta seguente:

Pianta Abitazione Piano Rialzato - Sub. 2



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche

<i>prossimità al centro</i>	posizione centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	piano rialzato
<i>esposizione</i>	nord/sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da pubblica via

Caratteristiche di posizione intrinseche

<i>destinazione d'uso</i>	abitazione di tipo civile
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	cortile comune
<i>composizione</i>	appartamento SUA 137 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'abitazione:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in muratura di tufo e solai di tipo misto			
	Copertura a terrazza			
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile di colore bianco e giallo			
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Soggiorno	Piastrelle in grès rosa-arancio	50x50
		Cucina	Piastrelle in grès rosa-arancio	50x50
		Corridoio	Piastrelle in marmo venato grigio	50x50
		Camera 1	Mattonelle decorate	30x30
		Camera 2	Mattonelle decorate	30x30
		Bagno	Piastrelle in grès giallo-arancio	20x20
		Ripostiglio	Piastrelle in marmo venato grigio	50x50
		Camera 3	Mattonelle decorate	30x30
		Camera 4	Mattonelle decorate	30x30
		Balcone	Piastrelle bianco-grigio	5x10
		Scala	Soglia di marmo	
	Rivestimenti	Soggiorno	Intonaco beige con piastrelle decò	
		Cucina	Intonaco beige con piastrelle decò	
		Corridoio	Intonaco rosa chiaro	
		Camera 1	Intonaco beige	
		Camera 2	Intonaco rosa antico	
		Bagno	Piastrelle in grès giallo-arancio	30x40
		Ripostiglio	Intonaco rosa chiaro	
		Camera 3	Intonaco rosa chiaro	
		Camera 4	Intonaco rosa chiaro	
		Balcone	Intonaco giallo e piastrelle dec	10x10
		Scala	Nessuno	
SERRAMENTI ESTERNI	sud	Porta blindata + Serramenti PVC tipo legno + napoletane		
	nord	Serramenti PVC tipo legno + napoletane		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno e vetro			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento e	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria
	Raffrescamento	Radiatori	Funzionanti	Caldaia a gas
	Citofono	Funzionante		

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Nessuno*.

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

Altre spese: *Non note*.

N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il cespite pignorato, sito a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già n. 31), è un'abitazione di tipo civile, composta da soggiorno-cucina, quattro camere, un bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone; confinante a nord con cortile comune e ad est con androne, a sud con la pubblica via ed ad ovest con area di separazione con la part.lla 650.

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

Casaluce	foglio 9	part.lla 5538 ex 918	sub. 2	cat. A/2	cl. 3	sup. cat. 172 m ²	R.C. € 524,20
----------	----------	----------------------	--------	----------	-------	------------------------------	---------------

Dalla visura storica dell'immobile al *N.C.E.U. di Caserta* risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (cfr. Allegato 3):

fino al 26/06/1996

OMISSIS, proprietà per 1000/1000;

fino al 03/09/2001

OMISSIS, proprietà per 1000/1000;

fino al 21/02/2008

OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

fino al 04/03/2013

OMISSIS, usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nuda proprietà 1/1;

fino al 10/12/2013

OMISSIS, usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nuda proprietà 1/1;

dal 10/12/2013 all'attualità

OMISSIS, usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nuda proprietà ½;

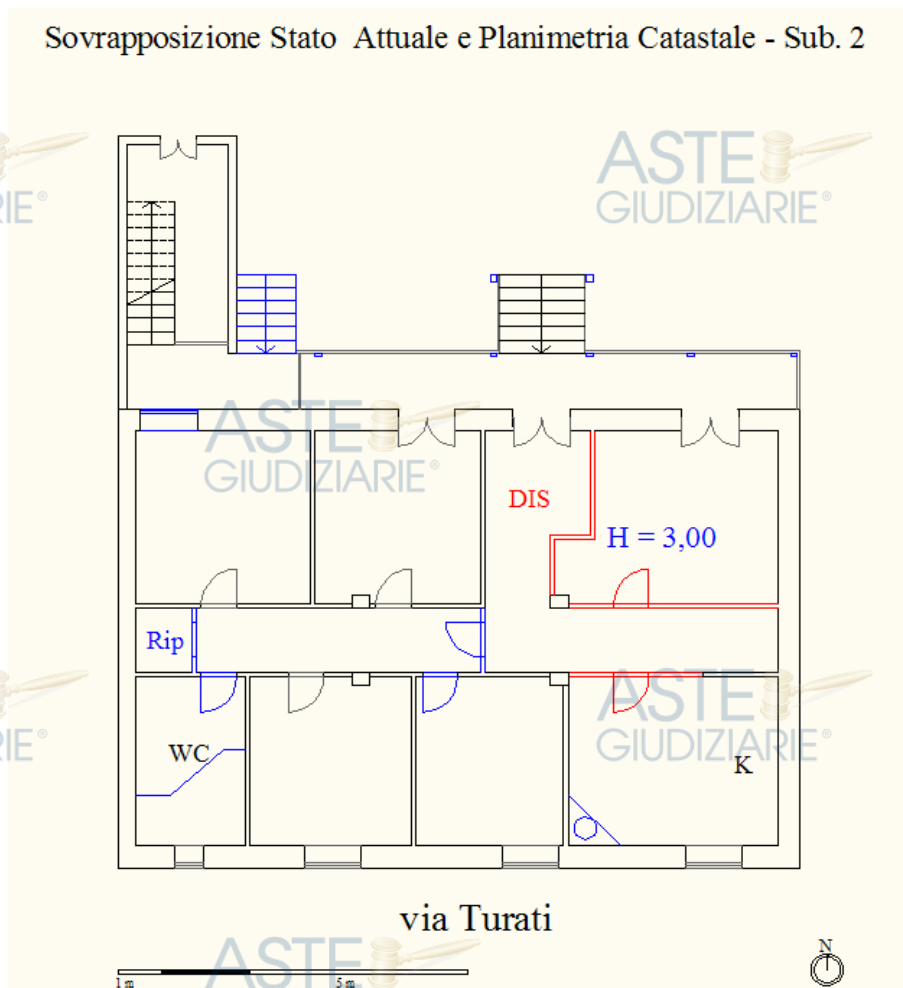
OMISSIS, nuda proprietà ½.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in *C.T.: Casaluce, foglio 9, part.lla 5538 ex part.lla 918*.

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alle trascrizioni; gli stessi dati sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 18/10/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di ½ di nuda proprietà e del 29/12/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di ½ di nuda proprietà.

Il fabbricato, di cui l'u.i. pignorata fa parte, è regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra mappa catastale e foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del **15 novembre 2024**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione **non è conforme alla planimetria catastale**, per la presenza della tettoia esterna, per la diversa distribuzione degli spazi interni, dove sono stati demoliti i tramezzi divisori per realizzare un'ambiente unico soggiorno-cucina, per lo spostamento di alcune porte e la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul fondo del corridoio, inoltre il balcone della terza camera è stato modificato in finestra, come rappresentato nella sovrapposizione riportata di seguito, in cui sono indicati in rosso i tramezzi demoliti ed in blu gli elementi di nuova edificazione (cfr. Allegato 2):



Per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € **1.000,00** (comprensivo dei diritti catastali).

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

LOTTO N. 1: intera quota della NUDA PROPRIETÀ di abitazione di tipo civile ubicata a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già n. 31); composta da soggiorno-cucina, quattro camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone; confinante a nord con cortile comune ad est con androne, a sud con la pubblica via ed ad ovest area di separazione con la part.lla 650; è riportata in N.C.E.U.: comune di Casaluce (Ce), foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 2; lo stato dei luoghi

non corrisponde alla planimetria catastale; vi è Concessione in Sanatoria L 47/85 n. 598/2008 rilasciata dal comune di Casaluce (Ce), cui non corrisponde lo stato dei luoghi;

ricade in **Zona Br1: Residenziale esistente**.

PREZZO BASE euro 106.349,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione dei pignoramenti del 18/10/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e del 29/12/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà dell'abitazione di tipo civile, sita a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già 31);
in N.C.E.U.: Casaluce - foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 2, cat. A2.

Per il cespite suddetto, il cui diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota **intera della nuda proprietà**, risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno) in capo agli esecutati sig.ra **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni e sig. **OMISSIS**, di stato libero (*cfr.* Allegato 5: Certificati).

La **riserva di usufrutto** in favore di **OMISSIS** non è stata trascritta, come risulta dall'ispezione nei RR.II. di Caserta (*cfr.* Allegato 4: Conservatoria); mentre dal certificato di esistenza in vita rilasciato il 19/11/2024 dall'anagrafe del comune di Casaluce (Ce) risulta che l'usufruttuaria è in vita (*cfr.* Allegato 5).

L'immobile staggito è pervenuto ai suddetti germani **OMISSIS** per atto di compravendita del **10/12/2013**, rogato dal Notaio Palermiti Concetta di Santa Maria C.V. (Ce) rep. 244498/35917, trascritto nei RR.II. di Caserta il 02/01/2014 ai nn. 15/20, *contro* la sig.ra **OMISSIS** ed il sig. **OMISSIS** nella qualità di procuratore speciale della suddetta sig.ra **OMISSIS** (*cfr.* Allegato 4). Il Tribunale di Napoli Nord, terza Sezione Civile, con sentenza n. 1499 del 22/04/2022 ha dichiarato l'inefficacia relativa del suddetto atto, con cui il sig. **OMISSIS** in qualità di procuratore speciale della sig.ra **OMISSIS**, ha venduto ai suoi figli la nuda proprietà dell'immobile.

Precedentemente, con atto di compravendita del **04/03/2013**, rogato dal Notaio Palermiti Concetta di Santa Maria C.V. rep. 243074/34852, trascritto nei RR.II. di Caserta il 29/03/2013 nn. 8407/11248, *a favore* di **OMISSIS** *contro* **OMISSIS**, si trasferiva la quota di $\frac{1}{1}$ della nuda proprietà dell'appartamento (con annotazione di inefficacia relativa).

Il **21/02/2008** con atto di compravendita, per Notaio Lupoli Giovanni di Aversa rep. 70090/20038, trascritto nei RR.II. di Caserta il 03/03/2008 nn.7633/10979, *a favore* di **OMISSIS**

contro **OMISSIS**, si trasferiva la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'appartamento (*cfr.* Allegato 4).

Il **03/09/2001** con atto di compravendita, per notaio Graziano Luigi di Bellona rep. 17693/1874, trascritto nei RR.II. di Caserta il 07/09/2001 nn. 2556 *a favore* di **OMISSIS** *contro* **OMISSIS**, si trasferiva la proprietà dell'intero stabile ivi compreso l'appartamento staggito (*cfr.* Allegato 4).

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

N. 6: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione staggita, localizzato a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già n. 31), fu edificato in difformità della Licenza Edilizia n. 34/74, rilasciata dal comune di Casaluce al sig. **OMISSIS**, per l'edificazione di un fabbricato al piano rialzato e cantinato.

Il 06/09/1976 il suddetto sig. **OMISSIS** vendeva il terreno sul quale era stata autorizzata la costruzione del fabbricato, posto in località Casino di Aprano, al sig. **OMISSIS**, con atto rogato dal Notaio Francesco Musto di Casal di Principe, trascritto nei RR.II. di Santa Maria C.V. il 23/09/1976 ai nn. 19083/16600 (*cfr.* Allegato 6: Documentazione Edilizia).

In data 31/03/1987 il suddetto sig. **OMISSIS** presentava al comune di Casaluce domanda di sanatoria, prot. n. 2144 per l'abitazione del piano rialzato (superficie complessiva di 151,11 m²) e versava l'intero importo dell'oblazione.

Dal certificato di idoneità statica a firma dell'ing. **OMISSIS**, si evince che l'edificio, di tre piani fuori terra, era stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, solai in c.a. e laterizi forati con cordoli in c.a. su tutti i muri, con fondazioni di tipo continuo in muratura di tufo dello spessore di 0,80 m (*cfr.* Allegato 6).

In data **05/03/2008** il comune di Casaluce rilasciava la **Concessione in Sanatoria n. 598** (ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94) al sig. **OMISSIS** per l'appartamento al piano rialzato (*cfr.* Allegato 6).

Contestualmente il sig. **OMISSIS** sottoscriveva l'Atto **Unilaterale d'Obbligo**, relativamente al suddetto appartamento, ad osservare e rispettare le condizioni, i criteri ed i parametri della convenzione-tipo approvata dalla Regione Campania per le concessioni relative agli interventi abitativi, che intendono fruire delle agevolazioni previste dall'art. 7 della Legge 10/77 per i contributi di cui agli artt. 3 e 5 della stessa legge (*cfr.* Allegato 6). In conformità a quanto previsto

dall'art. 34 della L. n. 47 del 28/02/1985 e s.m.i., ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della L. n. 10 del 28/01/1977 nel caso di vendita, in vigore del presente atto d'obbligo, il prezzo massimo della cessione sarà determinato tenendo conto dei costi d'intervento per l'edilizia agevolata e convenzionata di cui al DM 13053/1979, aggiornati sulla base delle variazioni biennali in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti tra la data del suddetto decreto e la data di cessione. La Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/6/2023 - BUR n. 49 del 3/7/2023 ha determinato tale costo in 1.000,00 €/m² (cfr. Allegato 6).

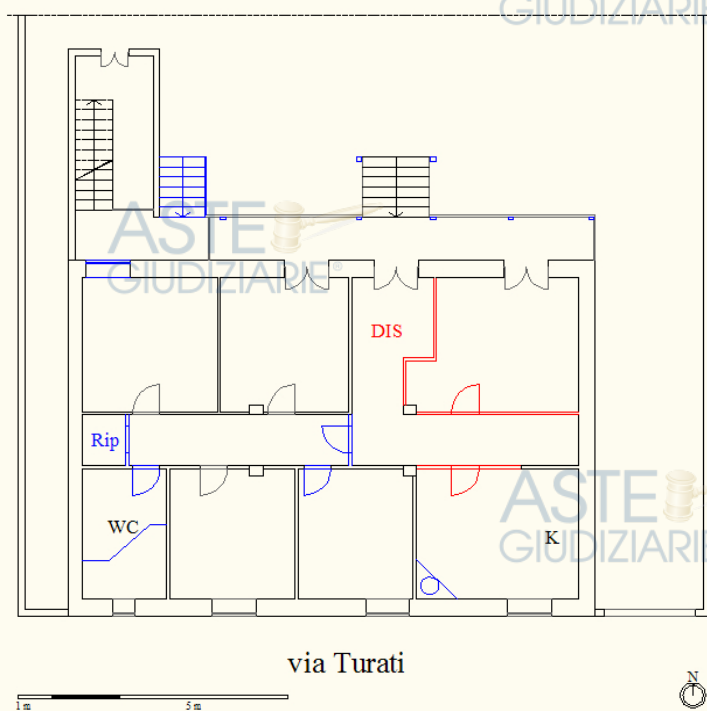
Con la legge di conversione (L. 105/2024), entrata in vigore il 28 luglio 2024, sono diventate definitive le modifiche al D.P.R. 380/01 apportate dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024).

Viene modificato il disposto dell'art 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 relativamente allo stato legittimo, che può, alternativamente, essere ricostruito attraverso l'analisi comparativa dello stato di fatto materialmente in essere e quanto rappresentato:

1. nel titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'edificio o dell'intera unità immobiliare;
2. dal titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

Pertanto si può confrontare lo stato attuale dell'abitazione con la Concessione in Sanatoria 589/2008, ultimo titolo rilasciato per l'u.i. staggita.

Esaminati i grafici, a firma dell'ing. **OMISSIS**, allegati alla domanda e parte integrante del titolo abilitativo, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione è difforme dallo stato assentito, per la presenza della tettoia esterna, per la diversa distribuzione degli spazi interni, dove sono stati demoliti i tramezzi divisorii per realizzare un ambiente unico soggiorno-cucina, per lo spostamento di alcune porte e la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul fondo del corridoio, inoltre il balcone della terza camera è stato modificato in finestra, come rappresentato nella sovrapposizione riportata di seguito, in cui sono indicati in rosso i tramezzi demoliti ed in blu gli elementi realizzati (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):



Le difformità precedentemente descritte tra lo stato attuale dell'abitazione e la Concessione in Sanatoria sono sanabili, infatti l'art. **36 bis** introduce l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, per cui fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in Sanatoria, se l'intervento risulti conforme:

- ✎ 1. alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ✎ 2. ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio della S.C.I.A. in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Nel caso in questione si stima il costo dell'oblazione nella misura di € 1.032,00.

La presentazione della domanda di sanatoria comporta il versamento al comune di Casaluce (Ce) dei diritti di segreteria ed istruttoria pari a € 250,00, a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 1.500,00.

La licenza di abitabilità (attualmente agibilità) non risulta presente nella documentazione d'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Casaluce (Ce).

Per la presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) occorreranno € 100,00 per diritti di segreteria e € 150,00 per diritti d'istruttoria, oltre al compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare la sicurezza degli impianti, la sicurezza statica e sismica, la prestazione energetica dell'edificio, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 1.500,00.

Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'abitazione al piano rialzato, identificata catastalmente col sub. 2, il costo totale sarà di € 4.532,00.

La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il P.R.G. del comune di Casaluce (CE), approvato con DPGR 4967 del 10/06/1987, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al *N.C.T.: foglio 9, part.lla 5538 (ex part.lla 918)*, ricade in ZTO: **B3 Residenziale di completamento** – la cui disciplina è riportata all'**art. 16** delle NTA del P.R.G.

Con riferimento al P.U.C. del comune di Casaluce (CE), adottato con D.G.C. n. 56 del 02/10/2021 e modificato a seguito di D.G.C. n. 2 del 16/01/2022 il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al *N.C.T.: foglio 9, part.lla 5538*, ricade in ZTO: **Br1: Residenziale esistente** – la cui disciplina è riportata all'**art. 11** delle NTA del P.R.G. Tale zona identifica l'urbanizzazione d'impianto recente, prevalentemente residenziale, il cui assetto urbanistico e fondiario si è formato e in tutto o in parte dopo la Seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale è prevalente. Per gli immobili esistenti, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, a parità di volume (V) ed altezza (H) e potenziale incremento di superficie lorda (SL). A fronte della cessione gratuita di almeno il 10% della superficie fondiaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione, è consentito un incremento della volumetria fino al 25%, con H = 10,0 m e Rc = 0,80. In tutti i casi, almeno il 50% delle superfici inedificate di pertinenza sarà sistemato a verde privato (*cfr.* Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione staggità, è abitata dall'usufruttuaria sig.ra **OMISSIS**, che risulta ivi residente dal 1980 e da suo figlio sig. **OMISSIS**, che risulta ivi residente dal 2012, con la di lui compagna, **OMISSIS** (cfr. Allegato 5: Certificati).

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

Il titolo su cui si fonda la presente procedura è un contratto di mutuo ipotecario rogato dal Notaio Gianmario Angelino di Napoli del 27/09/2007 rep. 7553/5572, munito della formula esecutiva il 01/12/2010, con datore d'ipoteca il sig. **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 5: Certificati).

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

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

Domande giudiziali: NON presenti.

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

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

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

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON presenti.

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

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

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che il bene pignorato **non** ricade tra i fabbricati dello Stato.

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

Il bene pignorato **non** è gravato da censo o livello e nel comune di Casaluce **non** vi sono terreni gravati da usi civici (cfr. Allegato 5: Certificati).

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

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'abitazione di tipo civile sita in via Turati 39, Casaluce (Ce). Nel fabbricato non è stato costituito il condominio e le spese comuni sono divise in maniera forfettaria tra i germani **OMISSIS**.

N. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto n. 1: abitazione di tipo civile a Casaluce (Ce) in via Turati 39 (foglio 9, part.lla 5538, sub. 2).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	165	1	165	nord/sud	Buone
Balcone	14,2	0,3	4,3	nord	Buone
Scala	3,0	1	3,0	nord	Buone

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestabile: m² 137

Superficie Coperta: m² 165

Superficie Commerciale: m² 172

ACCESSORI: NESSUNO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

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

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Casaluce (Ce). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali di abitazioni di tipo civile nella zona d'interesse (cfr. Allegato 8: Indagini di mercato):

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Finassicenter Immobiliare Rif.: sig.ra OMISSIS	Viale Europa 33 – 81031 Aversa (Ce) tel. 081/8123376	€ 900,00/1.000,00

Tempocasa Aversa Rif.: sig. OMISSIS	Via A. Diaz 34 – 81031 Aversa (Ce) tel. 081/19295538	€ 850,00/950,00
Media Casa Negozio Immobiliare Rif.: sig. OMISSIS	Via V. Emanuele 81 – 81030 Casaluce (Ce) tel. 081/7081500	€ 850,00/1.000,00
Affiliato Tecnocasa Studio Rif.: sig. OMISSIS	Via Roma 320 – 81030 Teverola (Ce) tel. 081/8914575	€ 800,00/900,00
VALORE MEDIO		€ 906,25

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella (*cfr.* Allegato 8: Indagini di mercato):

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 770,00/1.150,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 694,00/1.099,00
VALORE MEDIO		€ 928,00

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio, approssimato per difetto, di **917,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti d'informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo il coefficiente per lo stato di conservazione dell'immobile e quello di qualità relativo alle abitazioni senza doppio servizio (min 4 locali), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Stato di conservazione	Buono	1,05	917,00 €/m ²	962,85 €/m ²
Doppi servizi	NO	0,95	962,85 €/m ²	914,71 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **915,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un'abitazione di tipo civile simile a quella *de quo*.

STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 915,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

Il valore di mercato dell'abitazione risulta $V_p: (915,00 \times 172) = \text{€ } 157.380,00$.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui i debitori eseguiti sono titolari della quota dell'intera nuda proprietà, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota alla sig.ra **OMISSIS**.

Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario:

$$V_u = R_a \times c$$

V_u = valore dell'usufrutto;

R_a = valore della rendita annua;

c = coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario (valore desunto dalla tabella allegata al D.P.R. 131/86 per l'anno 2025 = 8 *cfr.* Allegato 8).

La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della proprietà per il tasso d'investimento, ottenuto dal reddito annuo percepibile dall'usufruttuario diviso il valore della proprietà:

$$R_a = V_p \times r$$

R_a = valore della rendita annua;

V_p = valore della proprietà;

r = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale).

Avremo:

R reddito annuo percepibile dall'usufruttuario: € 2,00 x 172 m² x 12 mesi = € **4.128,00** (valore minimo di locazione a m² per abitazioni civili nella zona desunto dalle tabelle OMI, *cfr.* Allegato 8)

$$r = \frac{4.128,00}{157.380,00} = 0,026$$

R_a valore della rendita annua:

$$V_p \times r = 157.380,00 \times 0,026 = € 4.091,88$$

V_u valore dell'usufrutto:

$$R_a \times c = 4.091,88 \times 8 = € 32.735,04$$

V_n valore della nuda proprietà:

$$V_p - V_u = 157.380,00 - 32.735,00 = € \mathbf{124.645,00}$$

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1

	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Abitazione	172	915	€ 157.380,00
Pignoramento	VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'		€ 124.645,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 12.464,50
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA

Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione delle pratiche edilizie	€ 4.532,00
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica	€ 1.000,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 300,00
Totale Decurtazioni	€ 18.296,50
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1	€ 106.349,00

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

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di nuda proprietà: la quota di ½ di nuda proprietà del sig. **OMISSIS** più la quota di ½ di nuda proprietà della sig.ra **OMISSIS**.

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

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Casaluce (Ce), risulta che la sig.ra **OMISSIS** è emigrata nel comune di Teverola (Ce) dal 08/04/2024. Dal certificato di residenza, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Teverola (Ce) la suddetta **OMISSIS** risulta iscritta alla V trav. Marco Polo n. 9. Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di Aversa (Ce), risulta che i sig.ri **OMISSIS** ed **OMISSIS** hanno contratto matrimonio il 29/09/2023 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (cfr. Allegato 5: Certificati).

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Casaluce (Ce), risulta che la sig. **OMISSIS** è residente a Gruenburg (Austria) dal 01/04/2022, il suddetto sig. **OMISSIS** è di stato civile libero (cfr. Allegato 5).

LOTTO N. 2

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

Gli immobili staggiti sono ubicati nel comune di Casaluce, nella provincia di Caserta in Campania; il cui centro storico è contiguo a quello di Teverola: i due comuni infatti, erano stati riuniti nel comune di Fertilia negli anni tra il 1929 ed il 1946. Il territorio comunale pianeggiante ha favorito lo sviluppo di un'economia prevalentemente legata all'agricoltura.

Nella zona centale dove sono localizzati i cespiti, l'edificato è composto in prevalenza da villini di uno o due piani f.t., privi di carattere storico e architettonico. Sono scarse le attività commerciali aperte sulla via pubblica, come le opere di urbanizzazione secondaria ed i servizi, ciò ne determina un basso standard abitativo.

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

Ubicazione	Casaluce (Ce)
Zona	Centrale
Zone limitrofe	Semi-Centrali
Accesso all'edificio	Strada pubblica
Accesso agli immobili	Cortile comune
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale

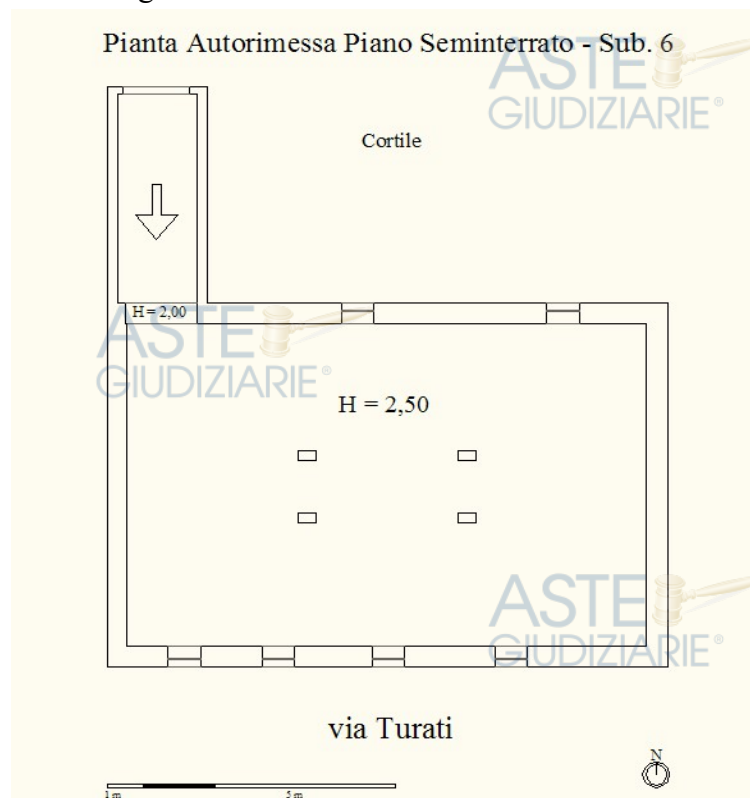


Gli immobili di causa fanno parte di un fabbricato di tre piani f.t. con copertura a terrazza, realizzato negli anni Settanta del Novecento e mostrato nella foto qui di fianco. L'edificio è stato realizzato con la struttura portante in muratura di tufo, solai in c.a. e laterizi forati con cordoli in c.a. su tutti i muri, con fondazioni di tipo continuo in muratura di tufo dello spessore di 0,80 m e con pareti diompagno rivestite di malta ordinaria tinteggiata di bianco e di giallo. Il suo stato di conservazione è discreto, anche se sulle facciate l'intonaco presenta segni di degrado e distacco dovuti ad infiltrazioni meteoriche. L'accesso avviene da via Turati, da cui il cancello pedonale e carrabile, attraverso l'androne, conduce nel cortile comune della proprietà (*cf.* Allegato 1: Foto: 5, 6 e 7). Dal cortile, recintato con un alto muro, pavimentato ed ornato con aiuole, si accede direttamente all'abitazione al piano rialzato, attraverso una scala; una seconda scala conduce al vano scala esterno al prospetto dell'edificio, da cui si accede sia al cantinato che al primo piano (*cf.* Allegato 1: Foto: 8, 9 e 10).

Descrizione del lotto n. 2: è costituito dall'autorimessa al piano seminterrato dell'edificio (foglio 9, part.lla 5538 ex part.lla 918, sub 6).



L'accesso all'immobile avviene dal cortile comune, attraverso il vano scala esterno al prospetto del fabbricato, mostrato nella foto qui di fianco. Una rampa, con pavimentazione in calcestruzzo, collega il cortile al seminterrato; nel varco d'accesso è stata rilevata l'altezza da terra alla trave, che è risultata di soli 2 m: ciò impedisce l'agevole accesso degli autoveicoli nell'autorimessa (cfr. Allegato 1: Foto: 22 e 23). Infatti, il locale al piano seminterrato è destinato a deposito di materiali di varia natura; esso è costituito da un unico grande ambiente con quattro pilastri centrali (cfr. Allegato 1: Foto: 24) ed è illuminato, oltre che dall'impianto elettrico, da quattro luci esposte verso la pubblica via e due luci esposte verso il cortile comune, tutte protette da grate in ferro (cfr. Allegato 1: Foto: 25 e 26). Lo stato di conservazione del cantinato è pessimo: la pavimentazione è in terreno battuto, l'intonaco sulle pareti presenta segni di degrado. L'altezza interna è di **2,50 m**; la superficie catastale totale è di 165 m²; la **Superficie Commerciale** è pari a **165 m²** e la superficie netta è di 135 m² (vedi tabella delle superfici a pag. 47), come rappresentato nella pianta riportata di seguito:



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche

<i>prossimità al centro</i>	posizione centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	piano seminterrato
<i>esposizione</i>	nord/sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da pubblica via

Caratteristiche di posizione intrinseche

<i>destinazione d'uso</i>	cantinola
<i>tipologia</i>	autorimessa
<i>accesso</i>	cortile comune
<i>composizione</i>	superficie netta 135 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile appartiene ad una tipologia per la quale si applica l'eccezione all'obbligo dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*. Regolamento e spese condominiali: *Nessuno*.

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

N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il cespite pignorato, sito a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già n. 31), è un'autorimessa, composta da un unico ambiente; confinante a nord con cortile comune e ad est con part.lla 592, a sud con la pubblica via ed ad ovest con la part.lla 650.

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

Casaluce	foglio 9	part.lla 5538 ex 918	sub. 6	cat. C/6	cl. 1	sup. cat. 165 m ²	R.C. € 256,68
----------	----------	----------------------	--------	----------	-------	------------------------------	---------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Caserta risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf.* Allegato 3):

fino al 26/06/1996

OMISSIS, proprietà per 1000/1000;

fino al 03/09/2001

OMISSIS, proprietà per 1000/1000;
fino al 21/02/2008

OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
fino al 04/03/2013

OMISSIS, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, usufrutto $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nuda proprietà $\frac{1}{2}$;

fino al 10/12/2013

OMISSIS, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, usufrutto $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nuda proprietà $\frac{1}{2}$;

dal 10/12/2013 all'attualità

OMISSIS, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, usufrutto $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nuda proprietà $\frac{1}{4}$;

OMISSIS, nuda proprietà $\frac{1}{4}$.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in C.T.: Casaluce, *foglio 9, part.lla 5538 ex part.lla 918*. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alle trascrizioni; gli stessi dati sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 18/10/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà e del 29/12/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

Il fabbricato, di cui l'u.i. pignorata fa parte, è regolarmente censito (inserito nella cartografia catastale), come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cfr.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del **15 novembre 2024**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'autorimessa è conforme alla planimetria catastale, eccezion fatta per l'altezza interna che è di 2,50 m (altezza riportata in planimetria catastale 2,70 m)

Per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € **500,00** (comprensivo dei diritti catastali).

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

LOTTO N. 2: quota di $\frac{1}{2}$ di NUDA PROPRIETÀ di autorimessa ubicata a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già n. 31); composta da un unico ambiente; confinante a nord con cortile comune ad est con part.lla 592, a sud con la pubblica via ed ad ovest con la part.lla 650; è riportata

in N.C.E.U.: comune di Casaluce (Ce), foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 6; lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per l'altezza interna; vi è Concessione in Sanatoria L 47/85 n. 598/2008 rilasciata dal comune di Casaluce (Ce) cui corrisponde lo stato dei luoghi, eccezion fatta per l'altezza interna; ricade in **Zona Br1: Residenziale esistente**.

PREZZO BASE euro 27.912,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione dei pignoramenti del 18/10/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e del 29/12/2023 contro **OMISSIS**, per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà dell'autorimessa, sita a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già 31);

in N.C.E.U.: Casaluce - foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 6, cat. C6.

Per il cespite suddetto, il cui diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno) in capo agli esecutati sig.ra **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni e sig. **OMISSIS**, di stato libero (*cf.* Allegato 5: Certificati).

La **riserva di usufrutto** in favore di **OMISSIS** non è stata trascritta, come risulta dall'ispezione nei RR.II. di Caserta (*cf.* Allegato 4: Conservatoria); mentre dal certificato di esistenza in vita rilasciato il 19/11/2024 dall'anagrafe del comune di Casaluce (Ce) risulta che l'usufruttuaria è in vita (*cf.* Allegato 5).

L'immobile staggito è pervenuto ai suddetti germani **OMISSIS** per atto di compravendita del **10/12/2013**, rogato dal Notaio Palermiti Concetta di Santa Maria C.V. (Ce) rep. 244498/35917, trascritto nei RR.II. di Caserta il 02/01/2014 ai nn. 15/20, *contro* la sig.ra **OMISSIS** ed il sig. **OMISSIS**, nella qualità di procuratore speciale della suddetta sig.ra **OMISSIS** (*cf.* Allegato 4: Conservatoria). Il Tribunale di Napoli Nord, terza Sezione Civile, con sentenza n. 1499 del 22/04/2022 ha dichiarato l'inefficacia relativa del suddetto atto, con cui il sig. **OMISSIS** in qualità di procuratore speciale della sig.ra **OMISSIS**, ha venduto ai suoi figli la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà dell'immobile.

Precedentemente, con atto di compravendita del **04/03/2013**, rogato dal Notaio Palermiti Concetta di Santa Maria C.V. rep. 243074/34852, trascritto nei RR.II. di Caserta il 29/03/2013 nn. 8407/11248, *a favore* di **OMISSIS** *contro* **OMISSIS**, si trasferiva la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà dell'autorimessa (con annotazione di inefficacia relativa).

Il **21/02/2008** con atto di compravendita, per Notaio Lupoli Giovanni di Aversa rep. 70090/20038, trascritto nei RR.II. di Caserta il 03/03/2008 nn.7633/10979, *a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS***, si trasferiva la quota di ½ di nuda proprietà dell'autorimessa.

Il **03/09/2001** con atto di compravendita, per notaio Graziano Luigi di Bellona rep. 17693/1874, trascritto nei RR.II. di Caserta il 07/09/2001 nn. 2556 *a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS***, si trasferiva la proprietà dell'intero stabile ivi compreso l'autorimessa staggiata.

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

N. 6: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, di cui fa parte l'autorimessa, localizzato a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (ex 31), fu edificato in difformità della Licenza Edilizia n. 34/74, rilasciata dal comune di Casaluce al sig. **OMISSIS**, nato a Napoli il 16/04/1936, per l'edificazione di un fabbricato al piano rialzato e cantinato. Il 06/09/1976 il suddetto sig. **OMISSIS** vendeva il terreno sul quale era stata autorizzata la costruzione del fabbricato, posto in località Casino di Aprano, al sig. **OMISSIS**, con atto rogato dal Notaio Francesco Musto di Casal di Principe, trascritto nei RR.II. di Santa Maria C.V. il 23/09/1976 ai nn. 19083/16600 (*cf.* Allegato 6: Documentazione Edilizia).

In data 31/03/1987 il suddetto sig. **OMISSIS** presentava al comune di Casaluce domanda di sanatoria, prot. n. 2144 per l'abitazione del piano rialzato (superficie complessiva di 151,11 m²) e versava l'intero importo dell'oblazione. Dal certificato di idoneità statica a firma dell'ing. **OMISSIS**, si evince che l'edificio, di tre piani fuori terra, era stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, solai in c.a. e laterizi forati con cordoli in c.a. su tutti i muri, con fondazioni di tipo continuo in muratura di tufo dello spessore di 0,80 m (*cf.* Allegato 6). In data **05/03/2008** il comune di Casaluce rilasciava la **Concessione in Sanatoria n. 598** (ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94) al sig. **OMISSIS** per l'appartamento al piano rialzato.

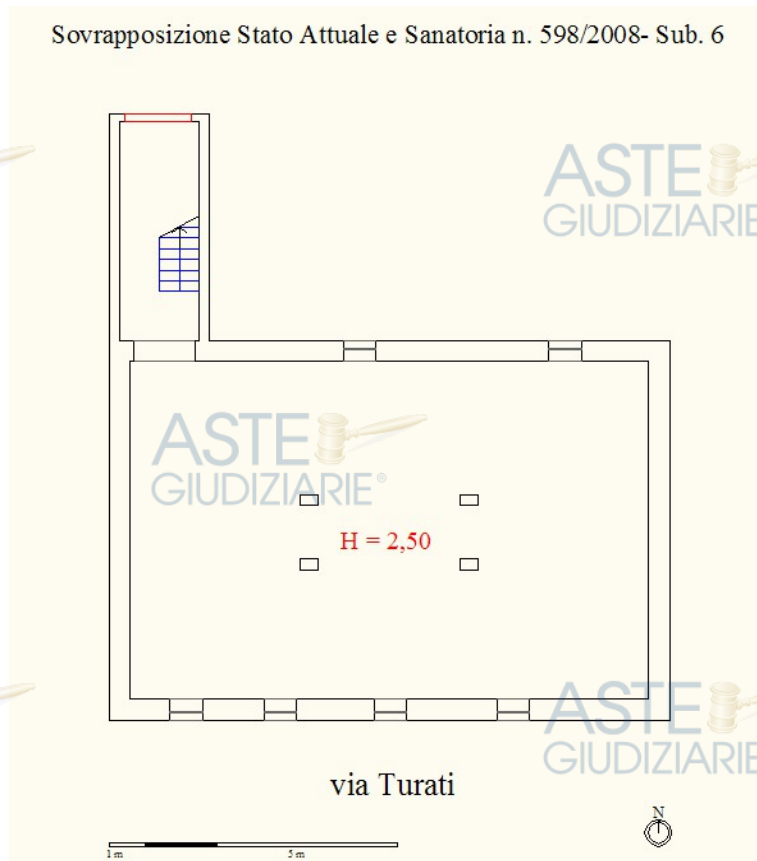
Con la legge di conversione (L. 105/2024), entrata in vigore il 28 luglio 2024, divengono definitive le modifiche al D.P.R. 380/01 apportate dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) (*cf.* Allegato 6).

Viene modificato il disposto dell'art 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 relativamente allo stato legittimo, che può, alternativamente, essere ricostruito attraverso l'analisi comparativa dello stato di fatto materialmente in essere e quanto rappresentato:

1. nel titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'edificio o dell'intera unità immobiliare;

2. dal titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o l'intera unità immobiliare. Pertanto si può confrontare lo stato attuale dell'abitazione con la Concessione in Sanatoria 589/2008, ultimo titolo rilasciato per l'intero immobile.

Esaminati i grafici, a firma dell'ing. **OMISSIS**, allegati alla domanda e parte integrante del titolo abilitativo, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'autorimessa è conforme al grafico stesso, fatta eccezione per l'altezza interna che è risultata essere 2,50 m (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):



Si rileva che sono state apportate modifiche nel vano scala (parti comuni della proprietà), esterno al prospetto del fabbricato, con l'apertura del varco d'accesso dal cortile e la realizzazione della rampa, che conduce al seminterrato in sostituzione della scala.

La differenza di altezza interna rilevata dà luogo ad una parziale difformità edilizia, in quanto eccedente il limite di tolleranza costruttiva ex art. 34 bis del Testo Unico Edilizia. Infatti, il volume assentito è pari a 445,50 m³, mentre quello reale è di 412,50 m³ per una differenza del 7,40%, che è maggiore della tolleranza costruttiva introdotta dal D.L. Salva Casa art. 34 bis comma 1-bis, pari al 4% per u.i. di superficie utile compresa tra i 100 ed i 300 m². Tale difformità tra lo stato attuale dell'autorimessa e la Concessione in Sanatoria è sanabile.

Il rilascio della SCIA in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici

dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La presentazione della domanda di sanatoria comporta il versamento al comune di Casaluce (Ce) dei diritti di segreteria pari a € 250,00, mentre l'oblazione sarà pari a circa € 1.032,00 a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 600,00. **Per la regolarizzazione edilizia dell'autorimessa, identificata catastalmente col sub. 6, il costo totale sarà di circa € 1.882,00.**

La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il P.R.G. del comune di Casaluce (CE), approvato con DPGR 4967 del 10/06/1987, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al *N.C.T.: foglio 9, part.lla 5538 (ex part.lla 918)*, ricade in ZTO: **B3 Residenziale di completamento** – la cui disciplina è riportata all'**art. 16** delle NTA del P.R.G.

Con riferimento al P.U.C. del comune di Casaluce (CE), adottato con D.G.C. n. 56 del 02/10/2021 e modificato a seguito di D.G.C. n. 2 del 16/01/2022 il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al *N.C.T.: foglio 9, part.lla 5538*, ricade in ZTO: **Br1: Residenziale esistente** – la cui disciplina è riportata all'**art. 11** delle NTA del P.R.G. Tale zona identifica l'urbanizzazione d'impianto recente, prevalentemente residenziale, il cui assetto urbanistico e fondiario si è formato e in tutto o in parte dopo la Seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale è prevalente. Per gli immobili esistenti, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, a parità di volume (V) ed altezza (H) e potenziale incremento di superficie lorda (SL). A fronte della cessione gratuita di almeno il 10% della superficie fondiaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione, è consentito un incremento della volumetria fino al 25%, con $H = 10,0$ m e $R_c = 0,80$. In tutti i casi, almeno il 50% delle superfici inedificate di pertinenza sarà sistemato a verde privato (*cf.* Allegato 7: Certificato di destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa, l'autorimessa è abitata a deposito di materiali di varia natura ed è nella disponibilità della sig. **OMISSIS**, di suo figlio sig. **OMISSIS** e degli altri abitanti del fabbricato.

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

Il titolo su cui si fonda la presente procedura è un contratto di mutuo ipotecario rogato dal Notaio Gianmario Angelino di Napoli del 27/09/2007 rep. 7553/5572, munito della formula esecutiva il 01/12/2010, con datore d'ipoteca il sig. **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 5: Certificati).

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

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

Domande giudiziali: NON presenti.

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

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

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

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON presenti.

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

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

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che il bene pignorato **non** ricade tra i fabbricati dello Stato.

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

Il bene pignorato **non** è gravato da censo o livello e nel comune di Casaluce **non** vi sono terreni gravati da usi civici (cfr. Allegato 5: Certificati).

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

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'autorimessa sita in via Turati 39, Casaluce (Ce). Nel fabbricato non è stato costituito il condominio e le spese comuni sono divise in maniera forfettaria tra i germani **OMISSIS**.

N. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto n. 2: autorimessa sita a Casaluce (Ce) in via Turati 39 (foglio 9, part.lla 5538, sub. 6).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	165	1	165	nord/sud	Pessime

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestable: m² 135

Superficie Coperta: m² 165

Superficie Commerciale: m² 165

ACCESSORI: NESSUNO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

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

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Casaluce (Ce). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali di autorimesse nella zona d'interesse (*cfr.* Allegato 8: Indagini di mercato):

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Finassicenter Immobiliare Rif.: sig.ra OMISSIS	Viale Europa 33 – 81031 Aversa (Ce) tel. 081/8123376	€ 450,00/500,00
Tempocasa Aversa Rif.: sig. OMISSIS	Via A. Diaz 34 – 81031 Aversa (Ce) tel. 081/19295538	€ 250,00/300,00
Media Casa Negozio Immobiliare Rif.: sig. OMISSIS	Via V. Emanuele 81 – 81030 Casaluce (Ce) tel. 081/7081500	€ 450,00/500,00

Affiliato Tecnocasa Studio Rif.: sig. OMISSIS	Via Roma 320 – 81030 Teverola (Ce) tel. 081/8914575	€ 250,00/300,00
VALORE MEDIO		€ 375,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella (*cf.* Allegato 8: Indagini di mercato):

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	NESSUN VALORE
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 400,00/671,00
VALORE MEDIO		€ 535,00

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio, approssimato per difetto, di **455,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti d'informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo il coefficiente per lo stato di conservazione dell'immobile e quello di qualità relativo all'altezza interna (utilizzo possibile come deposito per l'altezza del varco d'accesso pari a 2,00 m), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Stato di conservazione	Pessimo	0,80	455,00 €/m ²	364,00 €/m ²
Altezza interna	2,50 m	0,70	364,00 €/m ²	254,80 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **255,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un immobile (utilizzato come deposito) simile a quello *de quo*.

STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL BENE

Il valore medio di un deposito con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 255,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

Il valore di mercato dell'immobile risulta **V_p: (255,00 x 165) = € 42.075,00**.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui i debitori esecutati sono titolari ciascuno della quota di 1/4 della nuda proprietà, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota alla sig.ra **OMISSIS**.

Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario:

$$V_u = R_a \times c$$

V_u = valore dell'usufrutto;

R_a = valore della rendita annua;

c = coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario (valore desunto dalla tabella allegata al D.P.R. 131/86 per l'anno 2025 = 8 cfr. Allegato 8).

La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della proprietà per il tasso d'investimento, ottenuto dal reddito annuo percepibile dall'usufruttuario diviso il valore della proprietà:

$$R_a = V_p \times r$$

R_a = valore della rendita annua;

V_p = valore della proprietà;

r = tasso di investimento, non essendo disponibili valori OMI per la locazione di immobili simili a quello *de quo*, si utilizzerà il tasso d'interesse legale pari a 2,5%. Avremo:

R_a valore della rendita annua: $V_p \times r = 42.075,00 \times 0,025 = € 1.051,88$

V_u valore dell'usufrutto: $R_a \times c = 1.051,88 \times 8 = € 8.415,00$

V_n valore della nuda proprietà: $V_p - V_u = 42.075,00 - 8.415,00 = € 33.660,00$

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2

Superficie Commerciale [m ²]		Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Autorimessa	165	255	€ 42.075,00
Pignoramento ½		VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 33.660,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 3.366,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione delle pratiche edilizie	€ 1.882,00
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica	€ 500,00
Totale Decurtazioni	€ 5.748,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2	€ 27.912,00

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

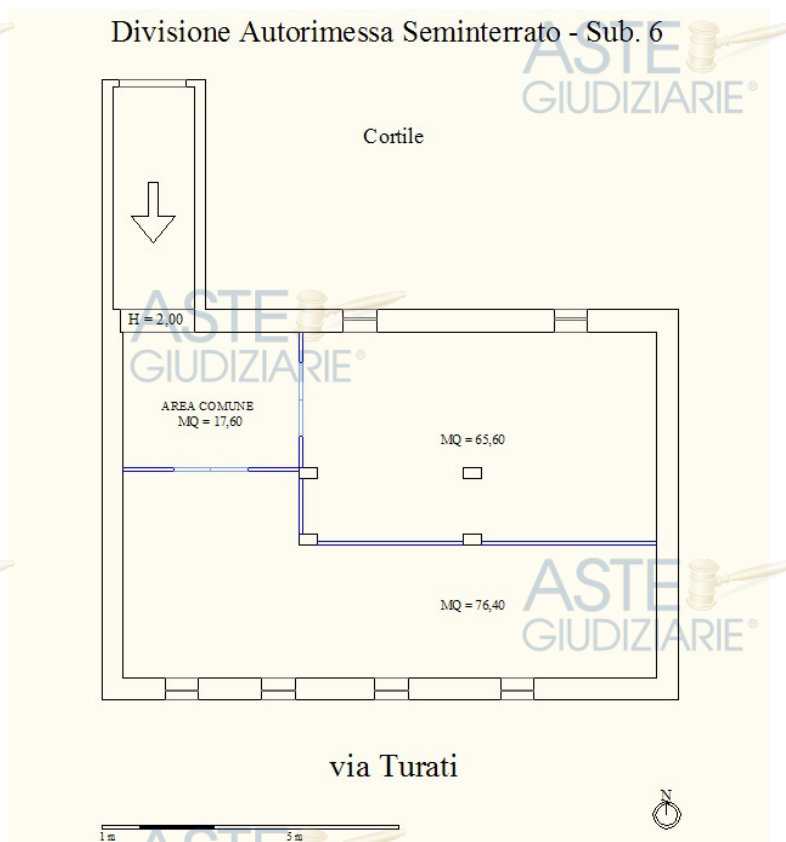
L'immobile risulta pignorato per la quota di ½ della nuda proprietà: la quota di 1/4 di nuda proprietà del sig. **OMISSIS** e la quota di 1/4 di nuda proprietà della sig.ra **OMISSIS**. Come

determinato in risposta al precedente quesito, il valore della nuda proprietà V_n è dato dal valore di mercato dell'immobile meno il valore dell'usufrutto:

$$V_n = V_p - V_u = 42.075,00 - 8.415,00 = € 33.660,00$$

da cui la quota pignorata di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà risulta essere pari a $€ 33.660,00/2 = € 16.830,00$.

L'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile, infatti l'autorimessa posta al piano seminterrato può essere divisa in due parti: tenendo conto che la rampa di accesso al piano è unica, deve essere prevista un'area comune ad entrambe le porzioni che renda agevole l'accesso a ciascuna di esse (area comune di $17,70 \text{ m}^2$) come mostra la pianta seguente, in cui sono evidenziati in blu i tramezzi da realizzare (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):



Le due porzioni dell'autorimessa non hanno esattamente la stessa superficie, in considerazione della differente conformazione delle piante di ciascuna parte; infatti la porzione a sud ha una maggiore superficie ($76,40 \text{ m}^2$) poiché la sua forma è un rettangolo piuttosto allungato.

Resta inteso che questa è solo una delle possibili ipotesi di suddivisione in due parti dell'immobile.

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

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Casaluce (Ce), risulta che la sig.ra **OMISSIS** è emigrata nel comune di Teverola (Ce) dal 08/04/2024. Dal certificato di residenza, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Teverola (Ce) la suddetta **OMISSIS** risulta iscritta alla V trav. Marco Polo n. 9. Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di Aversa (Ce), risulta che i sig.ri **OMISSIS** ed **OMISSIS** hanno contratto matrimonio il 29/09/2023 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (cfr. Allegato 5: Certificati).

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Casaluce (Ce), risulta che la sig. **OMISSIS** è residente a Gruenburg (Austria) dal 01/04/2022 ed è di stato civile libero (cfr. Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno lunedì **15 novembre 2024** alle ore 10:00, in uno con il Custode Giudiziario dr Marcello De Giorgio, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, ossia in via Filippo Turati n. 39 a Casaluce (Ce). In loco era presente il sig. **OMISSIS**, che consentiva l'accesso all'abitazione ed all'autorimessa. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e provvedeva a fare il rilievo metrico su fogli separati. Il Custode dr Marcello De Giorgio redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

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

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **PRISMA SPV S.R.L.**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Tribunale di Napoli Nord	Data: 19/12/2023	Rep. N°: 12038/2023
Registrato a: Caserta	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta	Data: 29/12/2023	N°par./gen. 48948/38802

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **PRISMA SPV S.R.L.**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Tribunale di Napoli Nord Data: 13/07/2023 Rep. N°: 7573/2023
Registrato a: Caserta Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta Data: 18/10/2023 N°par./gen. 39003/30894

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A FAVORE: **UNICREDIT S.P.A.** SEDE DI MILANO (MI)

CONTRO: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Tribunale di Napoli Nord Data: 07/12/2018 Rep. N°: 56424
Registrato a: Caserta Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta Data: 04/03/2019 N°par./gen. 5859/7504

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A FAVORE: **UNICREDIT S.P.A.** SEDE DI MILANO (MI)

CONTRO: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Tribunale di Napoli Nord Data: 13/03/2018 Rep. N°: 12990/2018
Registrato a: Caserta Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta Data: 05/04/2018 N°par./gen. 9644/12081

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS**

E **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Notaio Palermi Concetta Data: 10/12/2013 Rep. N°: 244498/35917
Registrato a: Caserta Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta Data: 02/01/2014 N°par./gen. 15/20

ANNOTAZIONE N. 1596 DEL 03/05/2019 AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE N. 3715 DEL 21/10/2022 INEFFICACIA RELATIVA

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Notaio Palermi Concetta Data: 04/03/2013 Rep. N°: 243074/34852
Registrato a: Caserta Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta Data: 29/03/2013 N°par./gen. 8407/11248

ANNOTAZIONE N. 3783 DEL 28/09/2020 INEFFICACIA RELATIVA

IPOTECA LEGALE

A FAVORE: **EQUITALIA POLIS S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: Equitalia Polis Data: 15/05/2008 Rep. N°: 106424/28
Registrato a: Caserta Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta Data: 20/05/2008 N°par./gen. 3829/23613

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: *Notaio Lupoli Giovanni*
Registrato a: *Caserta*
Conser. Registri Immob. di *Caserta*

Data: 21/02/2008 Rep. N°: 70090/20038
Data: Vol./serie:
Data: 03/03/2008 N°par./gen. 7633/10979

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: **UNICREDIT S.P.A. SEDE DI MILANO (MI)**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: *Notaio Gianmario Angelino*
Registrato a: *Caserta*
Conser. Registri Immob. di *Caserta*

Data: 27/09/2007 Rep. N°: 7553/5572
Data: Vol./serie:
Data: 28/09/2007 N°par./gen. 17477/55237

IMMOBILI SITI IN TEVEROLA (Ce)

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**

Pubb. Uff.: *Notaio Graziano Luigi*
Registrato a: *Caserta*
Conser. Registri Immob. di *Caserta*

Data: 03/09/2001 Rep. N°: 17693
Data: Vol./serie:
Data: 07/09/2001 N°par./gen. 20958/25415

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente perizia estimativa la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.ma sig.ra Giudice dr Monica Marrazzo per la fiducia accordataLe e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dei lotti di causa risulta essere:

1. LOTTO N. 1 - NUDA PROPRIETA' di abitazione in Afragola, foglio 9, part.Illa 5538, sub. 2; VALORE STIMATO **euro 106.349,00** (centoseimilatrecentoquarantanoveEURO).

2. LOTTO N. 2 - ½ NUDA PROPRIETA' di autorimessa in Afragola, foglio 9, part.Illa 5538, sub. 6; VALORE STIMATO **euro 27.912,00** (ventisettemilanovecentododiciEURO).

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

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo raccomandata A/R ai debitori eseguiti e tramite PEC all'avvocato del creditore procedente ed al Custode Giudiziario in data 20/02/2025, come risulta dalle ricevute in allegato (cfr. Allegato 9: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **01 aprile 2025** ore 10:30.

Con Osservanza.

Casoria, li 21/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Loredana Cicellyn Comneno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Documentazione Edilizia.
- ALLEGATO 7:** Certificato di Destinazione Urbanistica.
- ALLEGATO 8:** Indagini di mercato.
- ALLEGATO 9:** Comunicazioni.