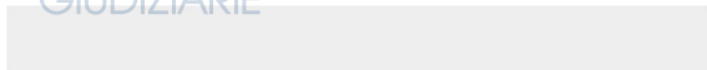


PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



IMMOBILI IN TEVEROLA (CE)
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.2 + BOX AUTO P.S1

R.G.E.: 31/2023 + 92/2025

G.E.: dott. M. LOJODICE

DATA PROSSIMA UDIENZA: 21.10.2025

l'Esperto Stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia



INDICE:

PREMESSA

<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>4</u>
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>5</u>
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</u>	<u>6</u>
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>7</u>
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	<u>8</u>
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>11</u>
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>19</u>
<u>QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>	<u>27</u>
<u>QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>32</u>
<u>QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>36</u>
<u>QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>37</u>
<u>QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u>	<u>39</u>
<u>QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>40</u>
<u>QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>41</u>
<u>QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....</u>	<u>42</u>
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u>	<u>61</u>
<u>QUESITO n. 13: 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>61</u>
<u>QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>62</u>

CONCLUSIONI-QUADRO SINOTTICO



ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 8) Riferimenti estimali-dati OMI
- 9) Certificati di residenza storico, stato civile-matrimonio
- 10) Specifica spese e onorario



PREMESSA

Con provvedimento del 22.05.2025, il G.E. dott.ssa Monica Marrazzo, rilevata la disposta riunione al procedimento n. 31/2023 R.G.E. di quello recante n. 92/2025 R.G.E., avente ad oggetto il pignoramento del box di pertinenza dell'immobile già staggito e ritenuta la necessità che l'esperto stimatore proceda a nuova perizia che tenga conto del detto box, assegnava allo scrivente E.S. già nominato termine fino a gg 30 prima dell'udienza già fissata del 21.10.2025 per il deposito di nuova relazione.

I. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Teverola (CE) alla Via Campanello II Traversa (già via Campanello) n. 17.

Teverola è un Comune campano, in provincia di Caserta, con circa quattordicimila abitanti. Sorge ai piedi del monte Tifata, a sinistra dei Regi Lagni.

I Comuni confinanti sono: Aversa, Carinaro, Casaluce, Santa Maria Capua Vetere.

Ciò detto, il compendio pignorato consiste in un appartamento e un box auto facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Parco Serena".

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati in una zona ben collegata con la SS7bis e con l'autostrada A30 attraverso la trafficata Via Roma; la zona, inoltre, è dotata di parcheggio libero, per chi, proveniente dalle zone limitrofe, volesse raggiungerla autonomamente e dista pochi minuti dal centro della città; la zona prevalentemente residenziale è a ridosso del centro storico.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, l'E.S., congiuntamente con il C.G., effettuava l'accesso il giorno 19.09.2025 presso i cespiti pignorati per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza della debitrice esecutata l'esperto stimatore eseguiva innanzitutto una ricognizione dello stato dei luoghi dell'appartamento già staggito al fine di verificare che lo stato di fatto fosse ancora conforme a quello rappresentato nella perizia in atti; poi procedeva al rilievo fotografico e plano-altimetrico del box auto.

Il sottoscritto, dopo la redazione del verbale (*cf. ALL.1- Verbale di sopralluogo*), si riservava di valutare gli elementi in separata sede.

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso la ex Conservatoria dei RR.II. (attuale Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Caserta, Ufficio Provinciale-Territorio) per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

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

Risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

Non risulta depositata:

- l'estratto catastale attuale o storico relativo ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- il certificato di matrimonio con annotazione a margine.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, verrà integrata dall'esperto stimatore secondo i suddetti profili.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente depositava la detta certificazione notarile nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita per la procedura più vecchia (ante riforma Cartabia) mentre depositava, la certificazione notarile e l'istanza di vendita entro i 45 giorni decorrenti dalla notifica del pignoramento per la procedura più giovane (post riforma Cartabia).

4. RISPOSTE AI 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.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni espropriati per la piena ed intera proprietà all'esecutata corrispondono agli immobili in titolarità della stessa in forza dell'atto di compravendita in suo favore del 27.06.2005 trascritto nei pubblici registri immobiliari il 29.06.2005.

Si tratta di un appartamento e un box auto facenti parte di un fabbricato per civile abitazione.

Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali, conformi a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta:

- **C.F. del Comune di Teverola al foglio 5, p.lla 5463 sub 10 e p.lla 5463 sub 23.**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili pignorati, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l'immagine satellitare, sotto riportata, evidenziando in rosso il fabbricato di cui fanno parte.



Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni immobili oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche estrinseche (quali l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) – ed intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione), ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare evidentemente un unico lotto di vendita e precisamente:



LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento distinto in **C.F. del Comune di Teverola al foglio 5, p.lla 5463 sub 10**, confinante con vano scala e cortile sub 1 per un lato, appartamento sub 9 per un altro lato e distacco su area comune sub 4 per altri due lati; piena ed intera proprietà di box auto distinto in **C.F. del Comune di Teverola al foglio 5, p.lla 5463 sub 23**, confinante con corsia di manovra, box auto sub 22 e terrapieno per due lati.

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.

Il compendio pignorato è costituito da una porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale denominato P.co Serena sito in Teverola (CE) alla II Traversa di Via Campanello n.17.

Il fabbricato è a 4 piani fuori terra e un piano interrato (piano seminterrato catastale) con circostante area scoperta condominiale ed è composto da 9 appartamenti e tre mansarde mentre il piano interrato è adibito a box auto.

I vari piani sono collegati tra di loro dalla scala e dall'ascensore.

La tipologia dei fabbricati è a blocco e tutte le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale o premiscelato e le rifiniture sono del tipo civile.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona della porzione immobiliare comprende aree urbane, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto da nuovi complessi edilizi, nuclei di villette a schiera ed insediamenti edificati anche di recente impianto con le relative aree contigue. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione, e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

Il fabbricato è situato nella zona centrale (centro urbano ed espansione) della cittadina intessuta prevalentemente da costruzioni in calcestruzzo armato e dall'edificazione semintensiva, con parcheggi sufficienti, con una buona esposizione e con sufficiente presenza di verde; l'immobile così collocato dista qualche km dai negozi di prima necessità, dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Aversa.



Caratteristiche zona: centrale, a carattere residenziale e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciali (1).

Principali servizi offerti dalla zona: uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

Il fabbricato a cui appartiene la porzione immobiliare *de qua* ricade all'interno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Traversa II di Via Campanello attraverso due cancelli automatizzati, uno pedonabile e uno carrabile.

Il lotto è recintato con muro in tufo di 2 m e sovrapposte tegole.

Caratteristiche

Le strutture portanti verticali sono realizzate in c.a., i solai sono in latero-cemento con travetti gettati in opera; le tompagnature sono a doppia fodera di laterizio e coibentazione intermedia per uno spessore complessivo di cm 30, mentre le tramezzature, anche esse in laterizio, di spessore di cm 10.

La scala anch'essa è in c.a. del tipo "trave a ginocchio con gradini a sbalzo.

La copertura è a falde inclinate.

Le finiture esterne con tinteggiatura di pitture a quarzo rullato a tinta chiara; pavimentazioni del tipo maiolicato, grondaie e pluviale in rame.

L'impianto idrico è allacciato alla rete idrica di Via Campanello II Traversa.

La rete fognaria è del tipo separato con due condutture distinte: una per le acque chiare e l'altra per le acque nere. Entrambi le reti sono provviste di pozzetto di ispezione; solo la rete delle acque nere scarica in una fossa biologica di decantazione prima di raggiungere la fogna comunale.

Sia la rete delle acque chiare che quella delle acque nere è allacciata alla rete fognaria di Via Campanello II Traversa.

L'unità abitativa posta al secondo piano del fabbricato con doppia esposizione è costituita da salone living a cui è annesso un piccolo terrazzino, una camera da letto matrimoniale, una camera con guardaroba, bagno, wc e ripostiglio, per una superficie commerciale di 103 mq.

Le finiture interne dell'appartamento sono del tipo per civile abitazione ovvero intonaco liscio, pavimenti in gres, per i servizi igienici in piastrelle maiolicate, porte interne in legno di abete tamburato rivestito di compensato di mogano, infissi interni in legno Douglas protetti dalle c.d. napoletane, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura a tempera a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico conforme alle norme C.E.I. e alla Legge 46/90 e ss.mm.ii., impianto di riscaldamento a gas metano, adduzione e smaltimento idrico, impianto videocitofonico, impianto antenna TV e impianto telefonico. Nel piccolo corridoio è installato un climatizzatore.

Si precisa, infine, che l'appartamento è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** i cui costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a **€ 500,00**.

Il box auto nel piano interrato (piano seminterrato catastale) è quello posto, per chi accede ai garages dalle scale, nell'angolo opposto a destra.

Esso ha una superficie di mq 24 e presenta la basculante non elettrificata, la pavimentazione in magrone e l'illuminazione a neon.

Si veda la documentazione fotografica (cfr. *ALL.2-Rilievo fotografico*) prodotta durante il sopralluogo, di cui alcune foto rappresentative sia degli esterni del fabbricato che degli interni della porzione immobiliare sono di seguito riportate, e il grafico dello stato reale dei luoghi, inserito sia in formato ridotto nel corpo della relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (cfr. *ALL.3-Elaborati grafici*).





(foto 1: vista prospettica)



(foto 2: prospetto principale)



(foto 3: vista prospettica)



(foto 4: accesso carrabile ai garages)



(foto 5: vista prospettica)



(foto 6: vista prospettica)





(foto 1: salone living)



(foto 2: salone living)



(foto 3: camera)



(foto 4: bagno)

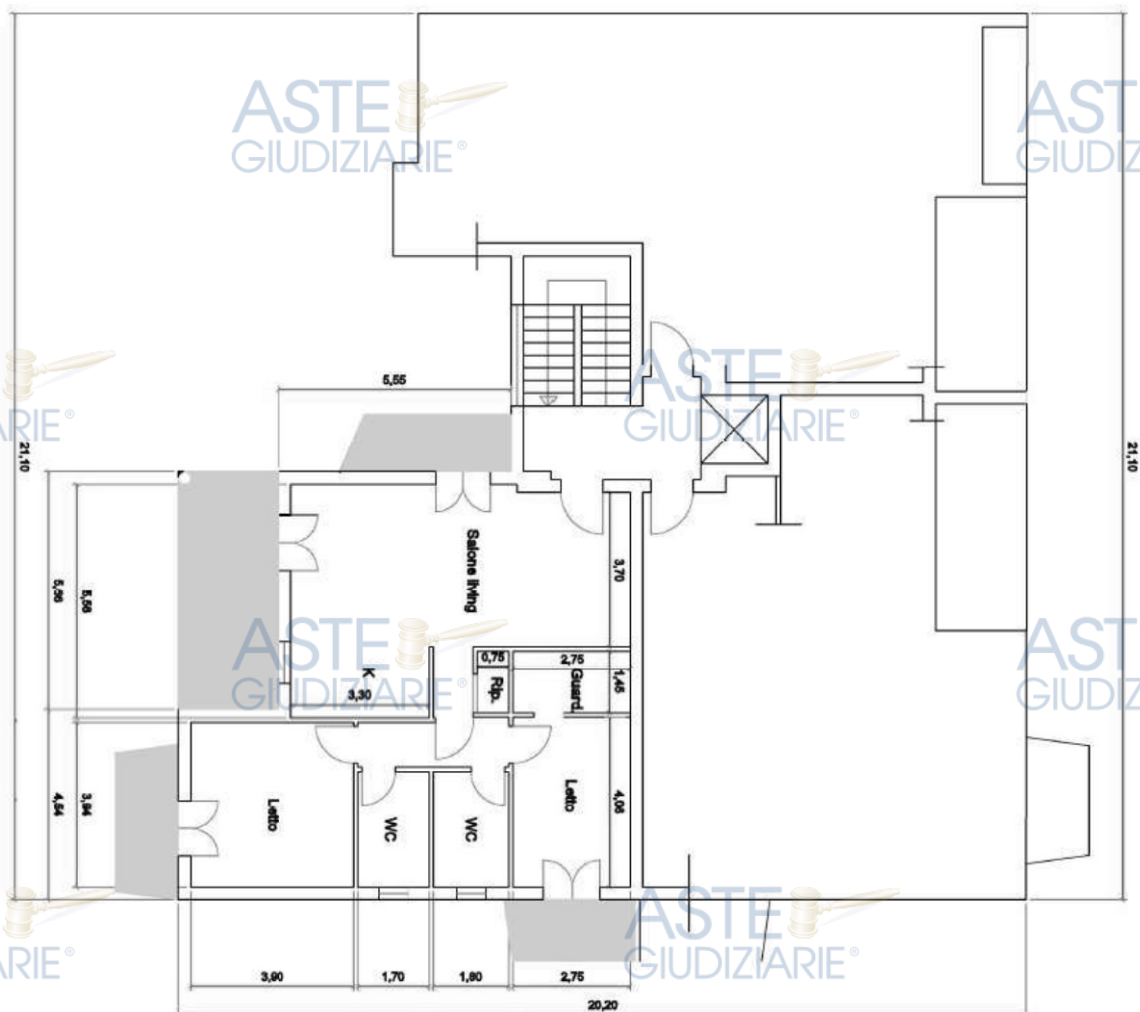


(foto 5: bagno)



(foto 6: box auto)





Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'appartamento ha l'altezza di 2,70 m, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.



Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale della porzione immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Appartamento P. 2</i>					<i>buone</i>
Piano terzo					
salone living	42,38	1,00	42,38	est/nord	
camera	19,18	1,00	19,18	nord	
camera e guardaroba	17,43	1,00	17,43	ovest	
ripostiglio	1,56	1,00	1,56		
bagno	6,00	1,00	6,00	ovest	
wc	6,00	1,00	6,00	"	
disimpegno	4,22	1,00	4,22		
terrazzino e balconi	23,73	0,25	5,93	N/E/O	
Totale	120,50		102,70		
Box auto	24,00	0,50	12,00		

Superficie Calpestabile (lorda): mq 144,50 - Superficie Commerciale complessiva: mq 114,70

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;

Strutture verticali: in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in legno, in buono stato - Protezione: inferriate in buono stato;

Infissi interni: anta a battente in legno, in buono stato;

Pareti esterne: compattature con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in buono stato;

Pavim. interna: pavimentazione in gres;

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle maiolicate.

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: sottotraccia, non verificabile;

Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V; impianto a norma ai sensi della Legge 46/90 e ss.mm.ii;

Gas: con rete di distribuzione in tubi in acciaio; l'apparecchio alimentato cucina e produzione di acqua calda e riscaldamento; condizionatore in corridoio.

Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro;

Impianto videocitofonico.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

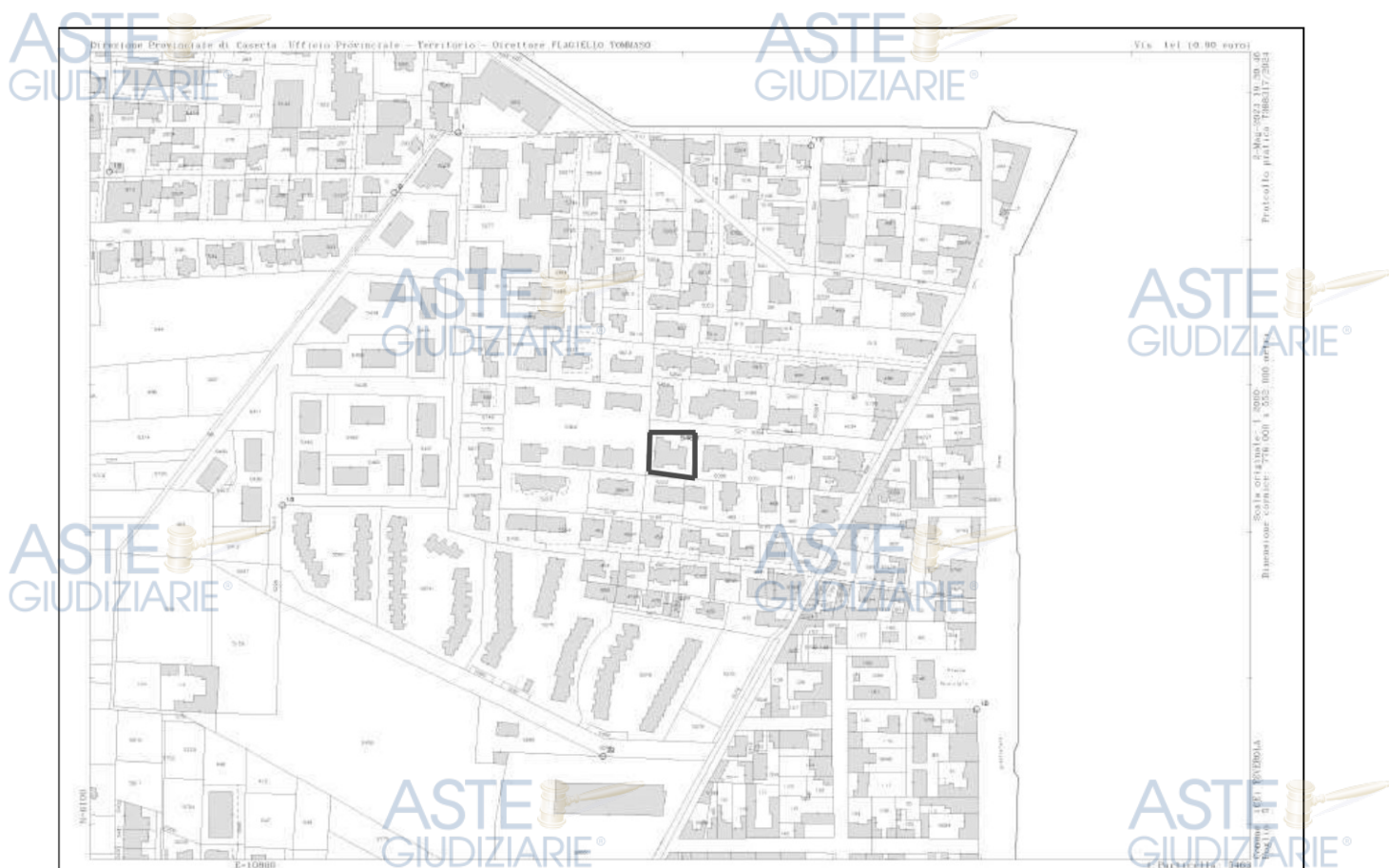
1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione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

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili oggetto di espropriazione, il

sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-Territorio, Servizi Catastali, le relative visure storiche aggiornate all'attualità e le planimetrie catastali corrispondenti (cfr. ALL. 4-Documentazione catastale).

Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico del fabbricato urbano (riproduzione in scala, 1:500, che raffigura il perimetro dell'edificio, la suddivisione degli appartamenti al suo interno, delle aree comuni – cortili, locali di servizio, vano scale, etc. – delle aree scoperte private e comuni, etc.), l'elenco dei subalterni che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli indentificativi e delle categorie catastali appartenenti al fabbricato, nonché lo stralcio di mappa da cui risulta l'inserimento in mappa del fabbricato di cui fanno parte gli immobili.

Si veda nella pagina seguente, infine, il fabbricato evidenziato graficamente in rosso nella sovrapposizione tra appunto lo stralcio di mappa catastale e l'immagine satellitare.



Stralcio di mappa



Immagine satellitare

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito sul terreno dell'estensione complessiva di **mq 5.588**, identificato al **C.T. di Teverola al foglio 5, p.lla 427 di are 55.88** (originato dal terreno distinto in C.T. al foglio 5, p.lla 17 di ha 01.57.17).

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

C.T.

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	5	427		-	SEMIN ARBOR 1	55 88		L. 296.164 L. 120.142	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita		780			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	5	608		-	SEMIN ARBOR 1	38 26		L. 202.778 L. 82.259	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/09/1990 (n. 187)

È stato variato il seguente immobile: **Foglio 5 Particella 427;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	5	5062		-	SEMIN ARBOR 1	09 50		L. 50.350 L. 20.425	FRAZIONAMENTO del 18/09/1998 in atti dal 18/09/1998 (n. 11249.1/1998)
Notifica				Partita		780			

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: **foglio 5 particella 608;**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **Foglio 5 Particelle 5063, 5064;**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	5	5062		-	SEMIN ARBOR 1	09 50		Euro 26,00 L. 50.350 Euro 19,55 L. 20.425	VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/09/1998 in atti dal 18/09/1998 (n. 11249.1/1998)
Notifica				Partita		780			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **Foglio 5 Particelle 5063, 5064, 5065, 5066, 5067;**

Area di enti urbani e promiscui dal 20/09/2004

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destin.	Rendita	Dossiero	Atto
						la sua ca				
1	5	5463			ENTE URBANO	49.00				
Tipo Mappale del 20/09/2004 Pratica n. CE0247097 in atti del 20/09/2004 (n. 347897.1/2004)										
Notifica						Partita		I		
Annotazioni		di immobile: GR								

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: **foglio 5 particella 5062;**

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L155 - Foglio 5 - Particella 5463/

C.F. (sub 10)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2004

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5463	10			A/2	3	4 vani		Euro 413,17	COSTITUZIONE del 22/09/2004 Pratica n. CE0250059 in atti del 22/09/2004 COSTITUZIONE (n. 3392.1/2004)
Indirizzo			VIA CAMPANELLA TRAVERSA II Piano 2									
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni			-Incendio e rendite proprii (di n. 785.04)									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Foglio 5 - Particella 5463

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	5463	10			A/2	3	4 vani		Euro 413,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2004 Pratica CED152992 in atti del 24/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57895.1/2004)	
Indirizzo				TRAVERSA II DI VIA CAMPANELLA Piano 2									

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5463	10			A/2	3	4 vani	Totale: 104 m ² totale: valore area proprio***: 97 m ²	Euro 413,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo			TRAVERSA II DI VIA CAMPANELLA Piano 2									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendite validati										

C.F. (sub 23)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita							
1		5	5463	23			C/6	2	20 m²	Totale: 24 m²	Euro 52,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie						
Indirizzo			TRAVERSA II DI VIA CAMPANELLA Piano S1															
Notifica						Partita					Mod.58							
Annotazioni			-classamento e rendite validati															

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Foglio 5 - Particella 5463

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5463	23			C/6	2	20 m ²		Euro 52,68	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2004 Pratica n. CE0253992 in atti dal 24/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57895.1/2004)
Indirizzo TRAVERSA II DI VIA CAMPANELLA Piano S1												

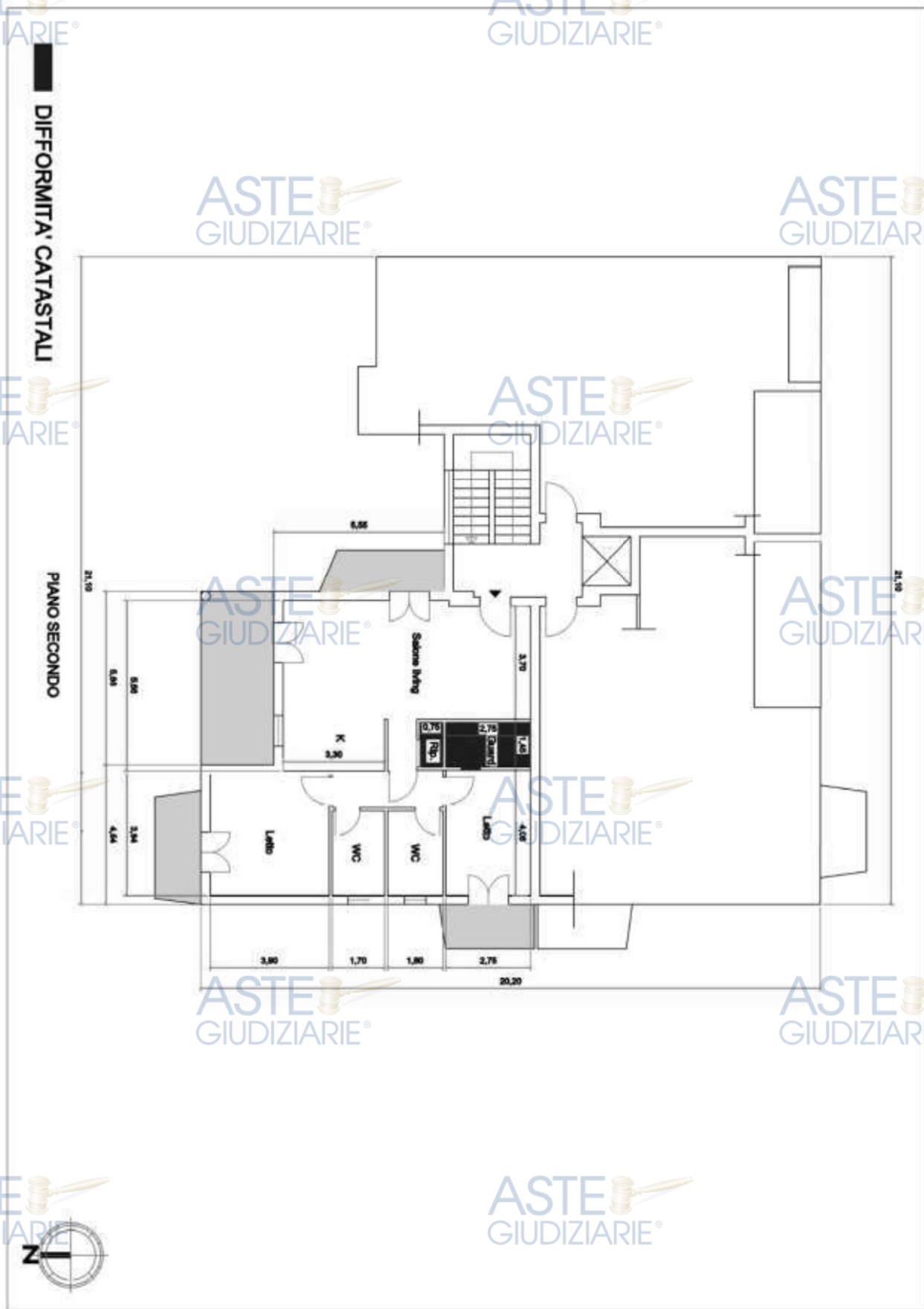
Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5463	23			C/6	2	20 m ²		Euro 52,68	COSTITUZIONE del 22/09/2004 Pratica n. CE0250099 in atti dal 22/09/2004 COSTITUZIONE (n. 3392.1/2004)
Indirizzo VIA CAMPANELLA TRAVERSA II Piano S1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Per i beni staggiti vi è 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.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali**, tranne per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, generata dalla realizzazione di una stanza guardaroba e di un ripostiglio come si può vedere nel **grafico di sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato reale dei luoghi**, riportato nella pagina seguente in formato ridotto, mentre in formato ordinario (scala 1:100) è accluso alla relazione medesima, nel quale tali difformità sono evidenziate con opportuna indicazione grafica in blu (*cfr. Elaborati grafici*).

Premesso che a parere dell'esperto stimatore le suddette difformità possono essere regolarizzate come si dirà in risposta al quesito n. 5, è obbligatorio che l'aggiudicatario provveda all'aggiornamento della planimetria catastale, attraverso la procedura Docfa, il cui costo è pari a **€ 500,00.**



QUESITO n. 4: 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.

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per quanto riguarda le visure ipotecarie e l'ufficio catasto per le visure catastali – vengono riportati storicamente in senso cronologico inverso gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*cfr. ALL.5: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*):

DATA	CONTRIBUZIONI GENERALI C.D.T.	19	19	19	19	19

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

QUESITO n. 5: 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.);