Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

GIUDICE DOTT.SSA ANTONELLA PAONE

Procedura esecutiva immobiliare n. 55-2025 R.G. Esec.

Creditore procedente: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Debitore: XXXXXXXXX XXXXXX E XXXXXXXXX XXXXXX

L'esperto estimatore
Ing. Giulio Palma

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

## *INDICE DI CTU*

-PREMESSA 3

1.1 QUESITO N.1 4

1.2 RISPOSTA AL QUESITO N.1 6

2.1 QUESITO N.2 10

2.2 RISPOSTA AL QUESITO N.2 11

3.1 QUESITO N.3 33

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N.3 35

4.1 QUESITO N.4 38

4.2 RISPOSTA AL QUESITO N.4 41

5.1 QUESITO N.5 43

5.2 RISPOSTA AL QUESITO N.5 46

6.1 QUESITO N.6 49

6.2 RISPOSTA AL QUESITO N.6 50

7.1 QUESITO N.7 51

7.2 RISPOSTA AL QUESITO N.7 52

8.1 QUESITO N.8 54

8.2 RISPOSTA AL QUESITO N.8 54

9.1 QUESITO N.9 55

9.2 RISPOSTA AL QUESITO N.9 55

10.1 QUESITO N.10 56

10.2 RISPOSTA AL QUESITO N.10 56

11.1 QUESITO N.11 57

11.2 RISPOSTA AL QUESITO N.11 58

12.1 QUESITO N.12 68

12.2 RISPOSTA AL QUESITO N.12 68

13.1 QUESITO N.13 68

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

13.2 RISPOSTA AL QUESITO N.13 69
14.1 QUESITO N.14 69
14.2 RISPOSTA AL QUESITO N.14 70
15 ELENCO ALLEGATI 70

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

**Procedura esecutiva immobiliare n. 55-2025 R.G. Esec.**

**Creditore procedente: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

**Debitore: XXXXXXXXX XXXXXXX E XXXXXXXXX XXXXXXX**

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giulio Palma, C.F. PLM GLI 79A10 F839X, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16985, domiciliato in Giugliano in Campania (NA) alla Via B. Puoti 1, in relazione alla procedura promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. contro XXXXXXXXX XXXXXXX E XXXXXXXXX XXXXXXX R.G. Esec. Imm. 55-2025 TRIB. NAPOLI NORD veniva nominato quale esperto estimatore dal Giudice dell'esecuzione Giudice Dott.ssa ANTONELLA PAONE ricevendo l'incarico come descritto nei quesiti contrassegnati dal numero 1 al numero 14 del verbale di accettazione incarico, contestualmente veniva nominato come custode Dott. CLEMENTE TEODOSIO.

1.1 QUESITO N.1

*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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior*

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

*quota di ½; 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:*

*a) 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*


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

*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,*

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

*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.*

## 1.2 RISPOSTA AL QUESITO N.1

**Trattasi di Lotto Unico composto da un unico immobile:**

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXX Proprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX CF XXXXXXXXX Proprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX CF XXXXXXXXXP roprietà 1/15 bene personale

La proprietà dell'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX in ragione dell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 **(ALLEGATO III),** con il quale venivano trasferiti i diritti pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2 (che a seguito di attività catastale del 31-7-2017 hanno generato l'attuale sub.3);

i restanti diritti di 1/15 ai medesimi Sub.1 e Sub.2 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padre XXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878.

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso

L' immobile sub. 3 ad uso residenziale è posto al piano terra, l'accesso all'immobile avviene in Comune di Carinaro dalla Via Via Pablo Picasso 65 in , accesso che avviene da un cancello carrabile ed un cancello

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

pedonale che danno all'area di corte che circonda il corpo di fabbricato per tre lati più precisamente con estensione da Est a Ovest.

La variazione catastale con soppressione del sub 1 e 2 e costituzione dell'attuale sub 3 è avvenuta in data 31-7-2017. Il pignoramento dell'immobile è stato notificato agli esecutati in data 31-1-2025 e trascritto in data 19/02/2025

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Sub.3

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità.

Si precisa che per i Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXX ) e XXXXXXXXX XXXXXXX (XXXXXXXXX ) in ragione del contratto di mutuo **(ALLEGATO IV)** stipulato in data 20.07.2016 per atto del notaio Raffaele Orsi Rep.119.660 Racc.76.909 registrato a Caserta il 20.07.2016 al n.10106 è stata iscritta ipoteca volontaria sui cespiti F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 (dal giorno 31/07/2017 i sub 1 e 2 sono soppressi ed è costituito l'attuale F.5 P.lla 486 Sub.3).

Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

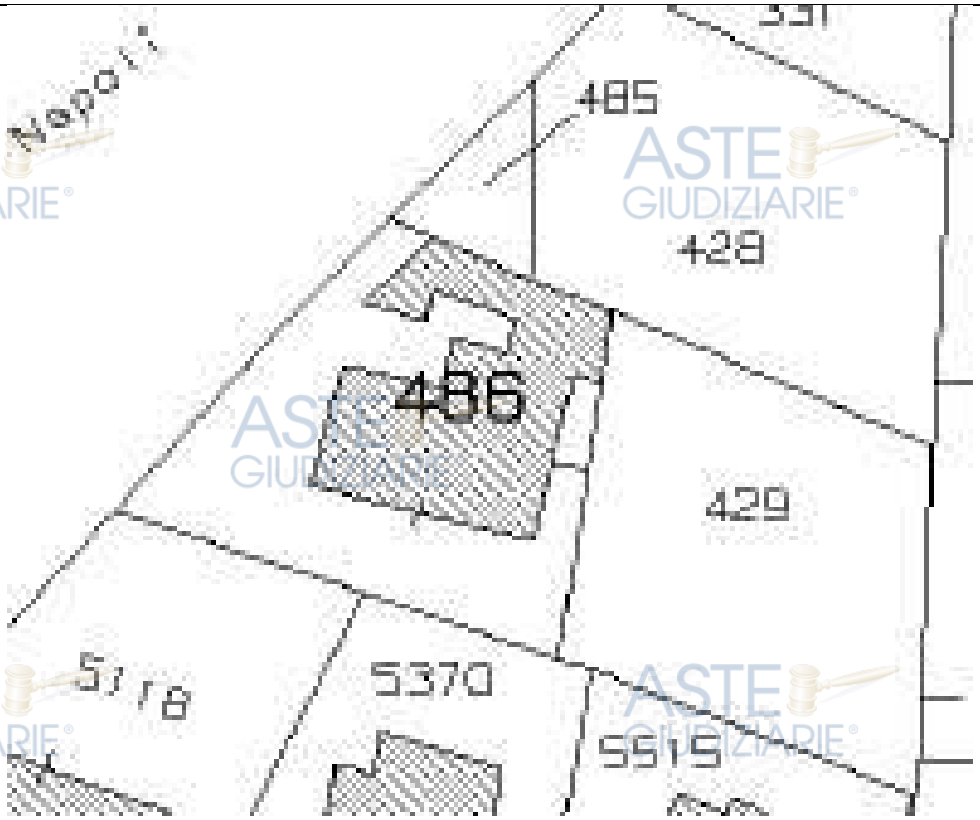



Inquadramento territoriale dei luoghi di causa



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




Estratto di mappa catastale



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

## 2.1 QUESITO N.2

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

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

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

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

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

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

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

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

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

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

*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.*

## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO N.2

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

La proprietà dell'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX in ragione dell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 **(ALLEGATO III),** con il quale venivano trasferiti i pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2 (che a seguito di attività catastale , in data 31-7-2017 i sub 1 e 2 sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale sub.3), i restanti diritti di 1/15 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padre XXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso

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

L' immobile sub. 3 ad uso residenziale è posto al piano terra, l'accesso all'immobile avviene dalla Via Via Pablo Picasso 65, accesso che avviene da un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno all'area di corte che circonda il corpo di fabbricato per tre lati più precisamente con estensione da Est ad Ovest.

L'unità immobiliare sebbene risulta riportata al N.C.E.U. del Comune di Carinaro come un unico immobile identificato F.5 P.lla 486 Sub.3, di fatti , si presenta come due immobili funzionalmente separati.

Il primo immobile composto internamente da ambienti quali: soggiorno, cucina, bagno, tre camere e disimpegno.

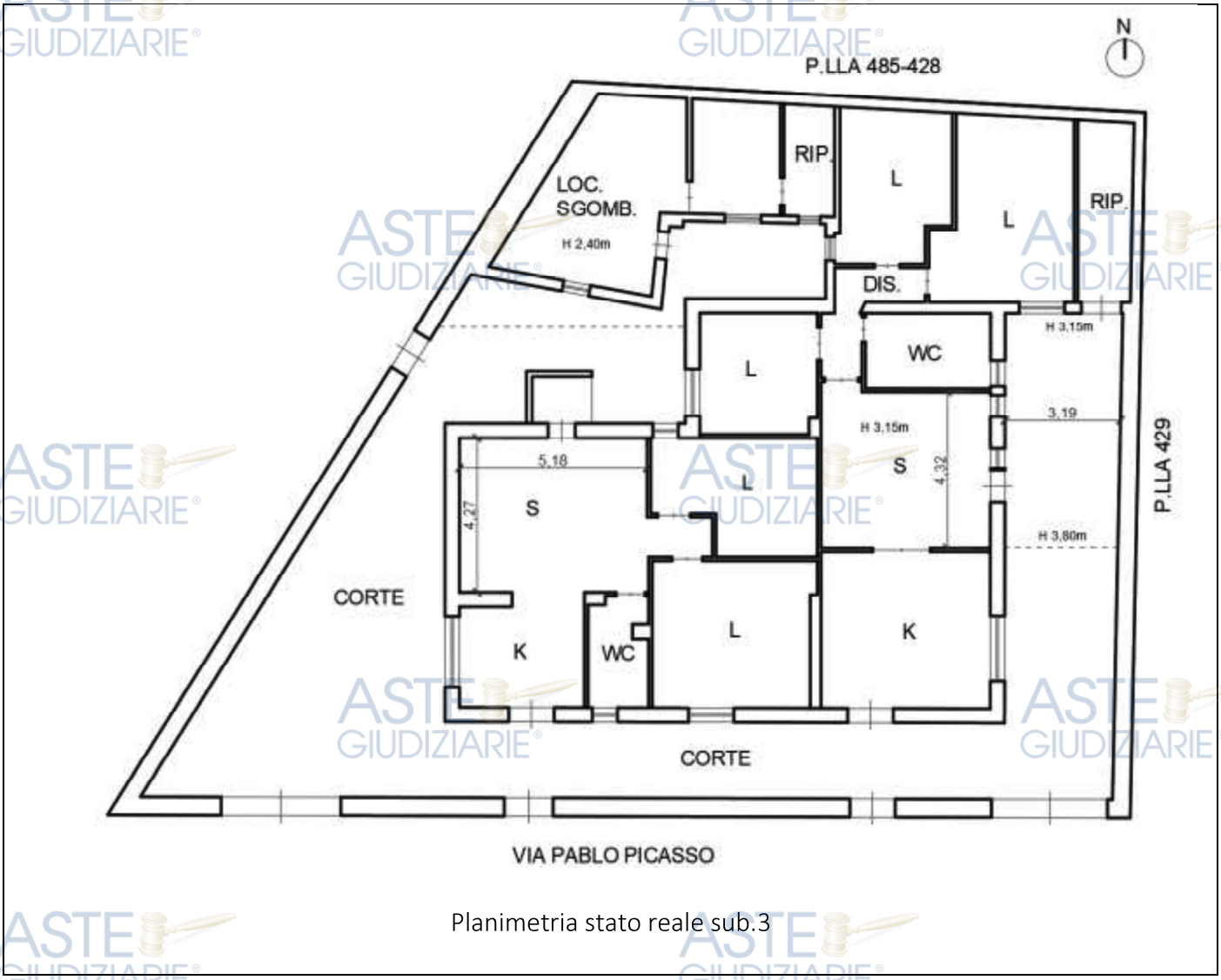
Il secondo immobile composto internamente da: soggiorno, cucina, bagno e due camere.

Fanno parte della consistenza immobiliare un'area di corte e tre locali sgombero posti sul lato Nord della p.lla 486 ed un locale ripostiglio accessibile dall'esterno presente nell'angolo Nord/Est.

Le due unità riscontrate sono dotate di impianto a GPL per l'alimentazione della cucina e l'ACS con boiler elettrico; non sono presenti impianti di riscaldamento. Le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni manutentive.

A seguire si riportano le planimetrie dello stato reale quotate dell'unità immobiliare sub.3 (ALLEGATO V).

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




Planimetria stato reale sub.3

Si precisa che la planimetria che rappresenta lo stato reale:

- risulta difforme rispetto a quella presente in banca dati catastale;
- risulta difforme rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio;

Le difformità urbanistiche e catastali si tratteranno nella risposta ai quesiti successivi.

Per il sub. 3 lo scrivente ha rilevato le seguenti superficie lorde (legittime):

Residenziale 120,00mq + Balconi 26,00mq + Area di corte 492,00 mq

Ne consegue una superficie commerciale di:

Residenziale (120,00 mq x 1) + Balconi (25,00 mq x 0,30) + Terrazzi (1,00 mq x 0,10) + Area di corte (512,00 mq x 0,10) = **Superficie commerciale = 178,80 mq**

L'altezza utile netta è pari a 3,15 mt

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

| Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Identificativo catastale | Destinazione | Piano | Superficie Lorda (mq) | Indice | Superficie commerciale (mq) |
| F.5 P.lla 486 Sub.3 | Residenziale | PT | 120,00 | 1,00 | 120,00 |
| | Balconi (fino a 25 mq) | PT | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | Balconi (oltre a 25 mq) | PT | 1,00 | 0,10 | 0,10 |
| | Area di corte (fino a 5 volte la dimensione della consistenza principale) | PT | 512,00 | 0,10 | 51,20 |
| | | | | Superficie commerciale totale F.5 P.lla 486 Sub.3 | 178,80 |

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata e legittimata delle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

**La superficie commerciale del sub. 3 ( DPR n. 138 del 23/3/1998 ) è pari a 178,80 mq (ALLEGATO VI), calcolata sulla scorta della documentazione prelevata presso i pubblici uffici e quindi inerente solo le superfici legittimate.**

Si precisa che l'immobile sub.3 non è dotato di attestato di prestazione energetica e si quantificano i costi per l'acquisizione dello stesso in e 400,00 (che includono anche la redazione della verifica dei fumi e compilazione di libretto caldaia).

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

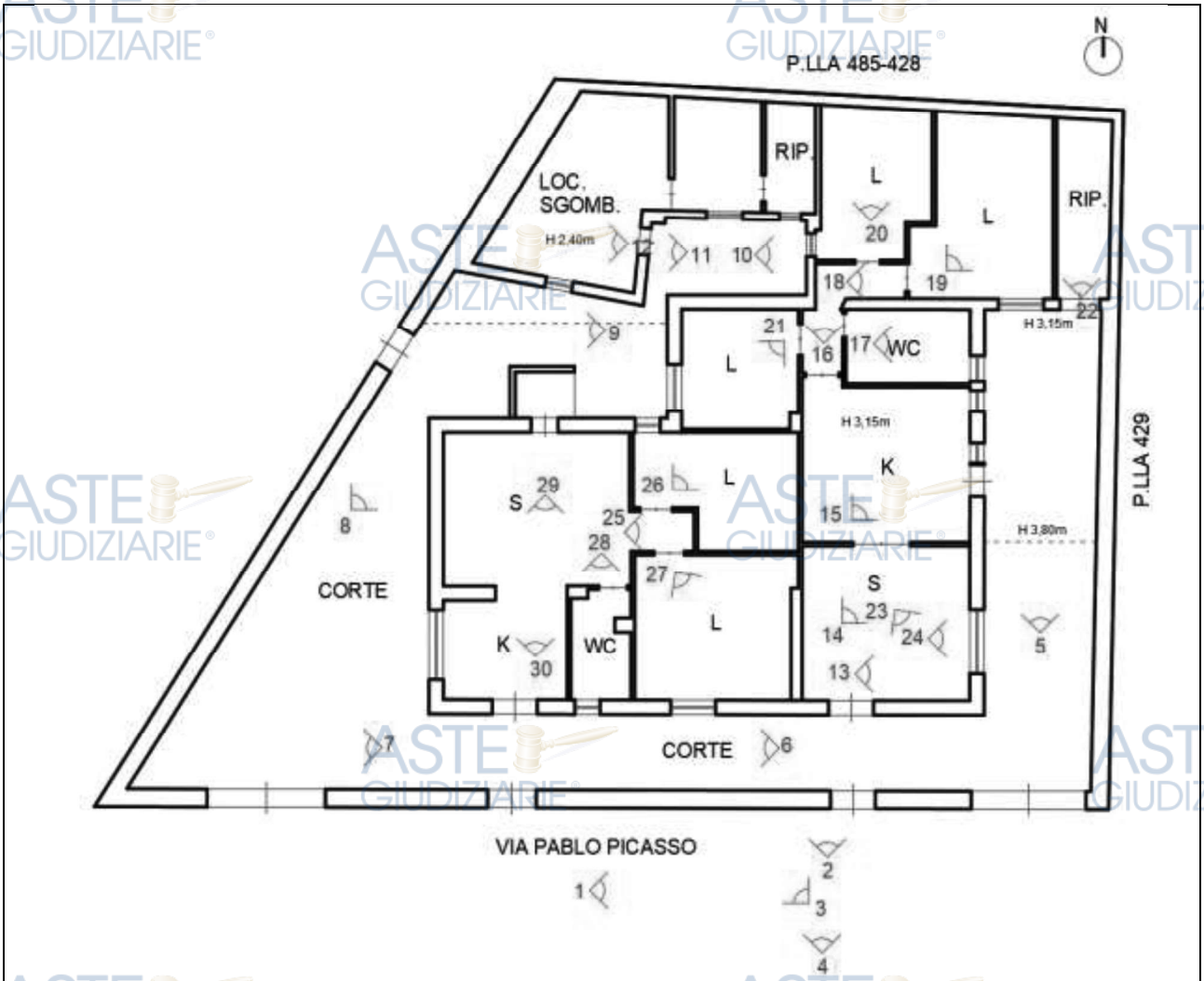



Estratto di planimetria stato legittimo come da ultimo titolo edilizio C.E. n.6/2003

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.3 (residenziale) con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa **(ALLEGATO VII).**



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




Planimetria dello stato reale con coni ottici



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



Foto 1

Contesto urbano




Foto 2

Numero civico di accesso al fabbricato di Via Pablo Picasso, 65

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



Foto 3

Esterno fabbricato Sub.3



Foto 4

Esterno fabbricato Sub.3



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



Foto 5

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



Foto 6

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



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

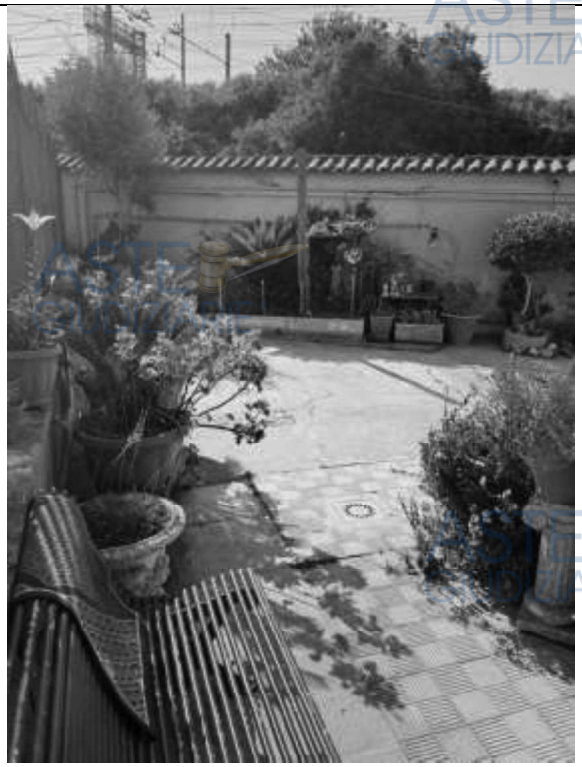


Foto 7

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



Foto 8

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



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



Foto 9

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



Foto 10

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



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



Foto 11

Area di corte annessa all'unità immobiliare Sub.3



Foto 12

Sub.3



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



Foto 13

Sub.3



Foto 14

Sub.3



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



Foto 15

Sub.3



Foto 16

Sub.3



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



Foto 17

Sub.3



Foto 18

Sub.3



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



Foto 19

Sub.3



Foto 20

Sub.3



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

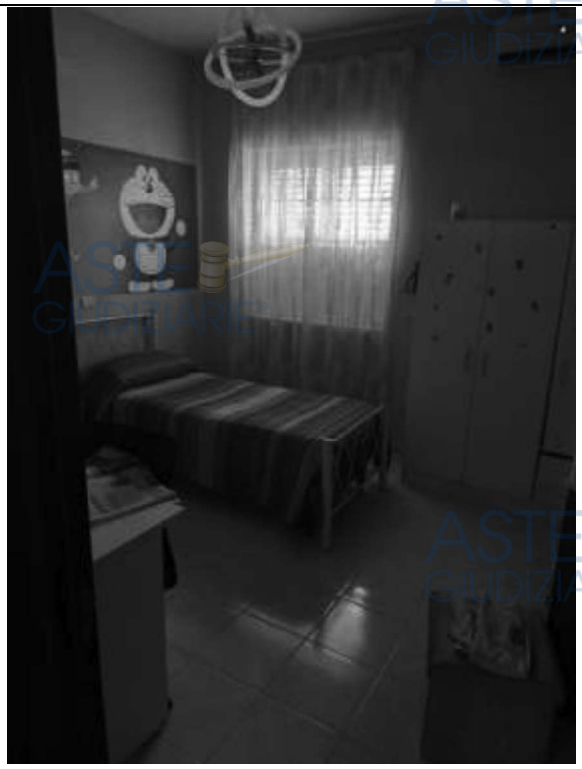


Foto 21

Sub.3



Foto 22

Sub.3

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



Foto 23

Sub.3



Foto 24

Sub.3

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



Foto 25

Sub.3



Foto 26

Sub.3



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

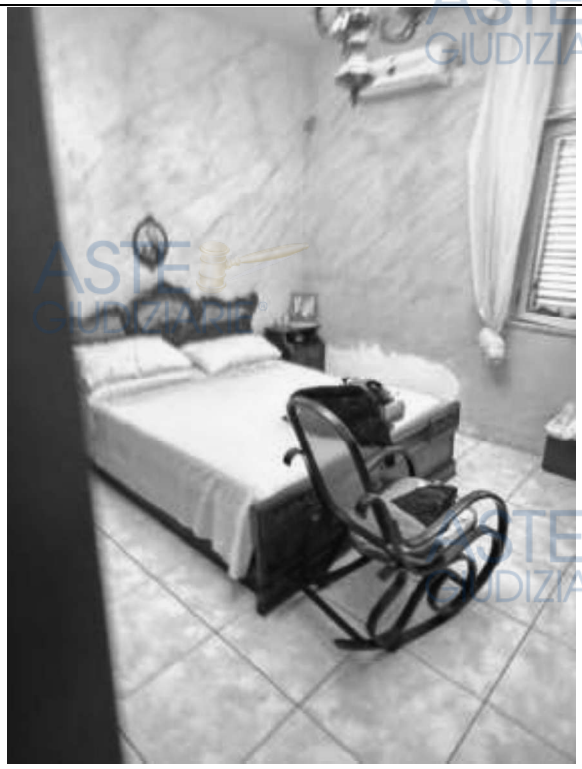


Foto 27

Sub.3



Foto 28

Sub.3



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



Foto 29

Sub.3



Foto 30

Sub.3

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



Foto 31

Sub.3



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

3.1 QUESITO N.3

*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. 8*

*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.*



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

*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.*

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

## 3.2 RISPOSTA AL QUESITO N.3

2. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

La proprietà dell'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX in ragione dell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 **(ALLEGATO III),** con il quale venivano trasferiti i pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2 ( a seguito di attività catastale del 31-7-2017 sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale sub.3), i restanti diritti di 1/15 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padreXXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso

Lo stato reale del sub.3 risulta difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale; viene riportato a seguire elaborato di confronto **(ALLEGATO VIII)** tra la planimetria depositata in banca dati catastale e la planimetria dello stato reale.

L' immobile sub. 3 ad uso residenziale è posto al piano terra, l'accesso all'immobile avviene dalla Via Via Pablo Picasso 65, accesso che avviene da un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno all'area di corte

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

che circonda il corpo di fabbricato per tre lati più precisamente con estensione da Est ad Ovest. L'immobile si presente funzionamento diviso in due unità.

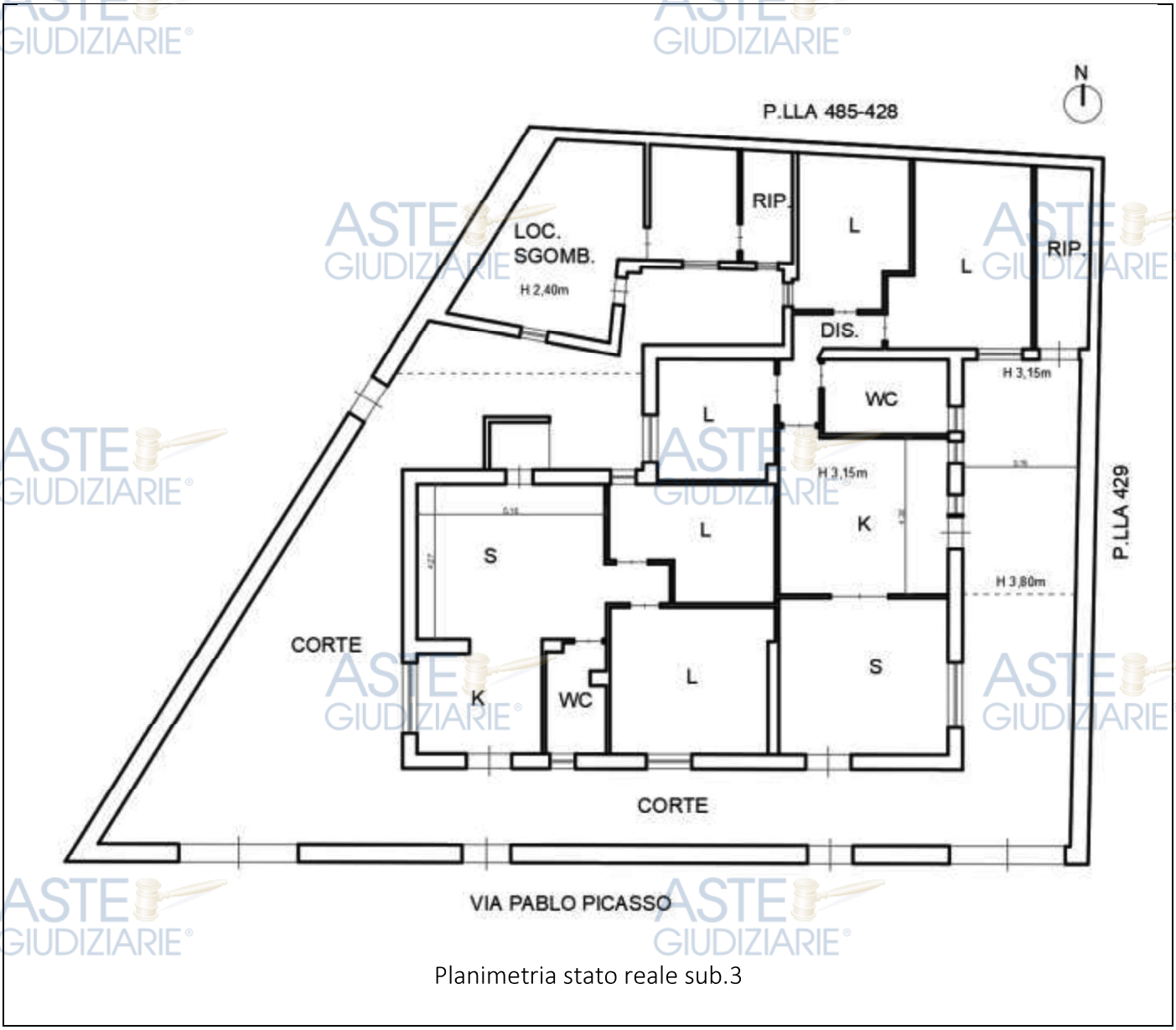
Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3




Stralcio planimetria presente in banca dati catastale F.5 P.lla 486 Sub.3



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




Planimetria stato reale sub.3

Lo scrivente per l'u.i. sub.3 ha riscontrato una variazione del prospetto Est (interno corte) conseguenziale all'apertura di un nuovo vano finestra, diversa distribuzione di spazi interni a seguito di demolizione tramezzature interne e chiusura vani porta interni, divisione di fatto in due unità immobiliari, realizzazione di una tettoia in corrispondenza del fronte Sud del locale sgombero. I costi per la regolarizzazione sono stimati in € 3.500 e da imputarsi DOCFA per variazioni di spazi e TIPO MAPPALE per adeguamento della sagoma del fabbricato alla consistenza assentita.

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

## 4.1 QUESITO N.4

*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.*



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

*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 denunzia 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).*


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

*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.*

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

## 4.2 RISPOSTA AL QUESITO N.4

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

La proprietà dell'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX in ragione dell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 **(ALLEGATO III),** con il quale venivano trasferiti i pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2 ( a seguito di attività catastale del 31-7-2017 sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale sub.3), i restanti diritti di 1/15 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padre XXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso.

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni pignorati:

- Atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 **(ALLEGATO III)** Nota presentata con Modello Unico n.18229.1/2016 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21/07/2016, con il quale venivano trasferiti:

  diritti pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2

  I restanti diritti di 1/15 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padre XXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878

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

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05.12.2011 Pubblico ufficiale MENDITTO Sede CARINARO (CE) - UU Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 758 registrato in data 25.09.2012 - SUCCESSIONE DIXXXXXXXXX XXXXXXXXX Voltura n. 16910.1/2014 - Pratica n. CE0287018 in atti dal 10.12.2014 – con la presente Denunzia di Successione al de cuiusXXXXXXXXX XXXXXXXX succedevano i figli (XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXX ) e la coniuge (XXXXXXXXX ) all'epoca già proprietaria di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento.

- Atto di compravendita del notaio Giuseppe De Filippo del 04.04.1979 Rep. 172894 trascritto in SMCV il 24.04.1979 ai nn.8961/7965, con il suddetto atto di compravendita la Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX unitamente al coniuge XXXXXXXXX XXXXXXXX acquistavano il suo sul quale all'attualità è edificato il cespite di pignoramento.


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

5.1 QUESITO N.5

*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.*

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

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

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

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

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

*ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

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

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

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

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

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

*- nel caso di riscontrate difformità:*

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

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

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

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

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

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

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

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

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

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

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

- *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.*

## 5.2 RISPOSTA AL QUESITO N.5

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXX Proprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXX Proprietà 1/15 bene personale

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso.

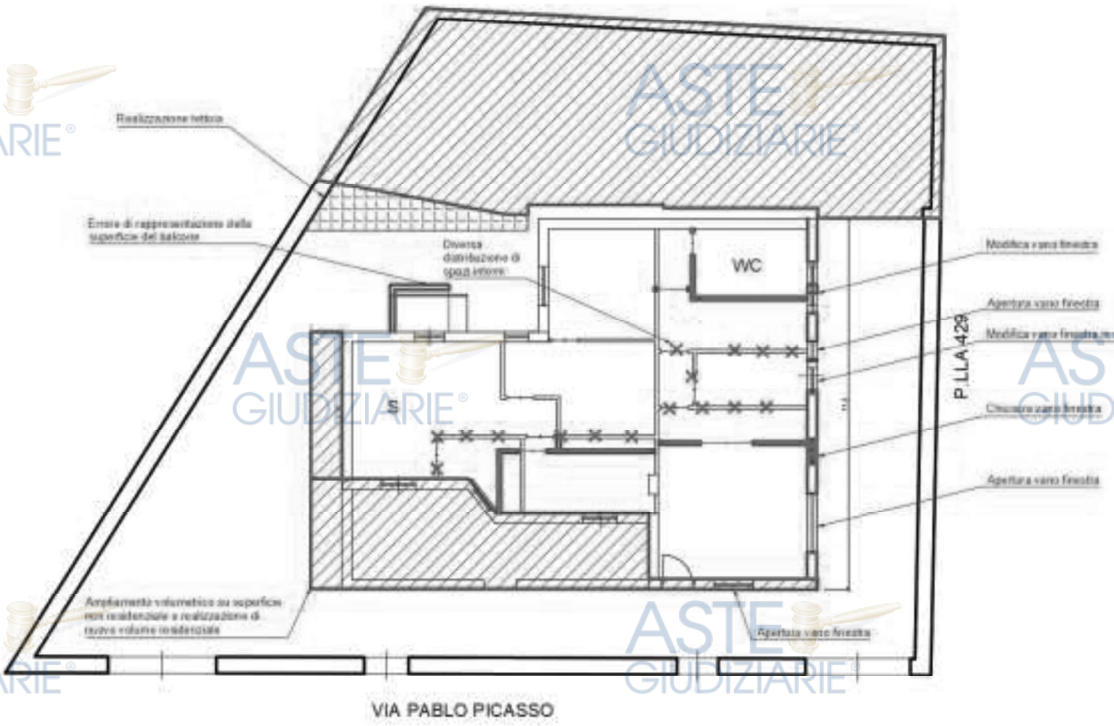
Il fabbricato è stato edificato in ragione dei seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Carinaro Autorizzazione in Sanatoria n.6 del 11.12.1998 ( su condono edilizio per aver realizzato senza titolo giusta

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

domanda del 23-2-1995 Legge 724/1994 per complessivi 95,45 mq di superficie utile) e poi Concessione Edilizia n.06/2003 del 10.03.2003 rilasciate dal Comune di Carinaro ( per variazione di spazi interni)

L'unità immobiliare sub. 3 risulta difforme rispetto al titolo e grafico riportato alla Concessione Edilizia n.06/2003 del 10.03.2003 e Autorizzazione in Sanatoria n.6 del 11.12.1998




Difformità urbanistiche rispetto a Concessione Edilizia n.06/2003 del 10.03.2003.

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

Le difformità riscontrate consistono (AREE CON CAMPITURE) a (NORD) ampliamento volumetrico (realizzazione di locali sgombero e volume residenziale), realizzazione di una tettoia metallica e modifica della superficie del balcone, a (EST) variazione di prospetto a seguito di modifica delle aperture porte/finestre; a (SUD) ampliamento volumetrico su superficie non residenziale (da titolo edilizio terrazzino a livello) e apertura di un vano finestra; (OVEST) ampliamento volumetrico della superficie residenziale.; e variazioni di spazio interno.

Verificare le date delle ragioni del credito ed in base alle disposizioni di legge attualmente vigenti non è possibile presentare domanda di sanatoria. Trattandosi di consistenti ampliamenti sine titolo , non essendo stato rilevato ordine di demolizione da parte della PA , si necessita di intervento di demolizione con autonomo titolo edilizio per ripristino stato dei luoghi delle parti non legittime puntualmente descritte.

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

## 6.1 QUESITO N.6

*QUESITO N. 6: 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.).*

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

## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO N.6

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

L'unità immobiliare sebbene risulta riportata al N.C.E.U. del Comune di Carinaro come un unico immobile identificato F.5 P.lla 486 Sub.3, di fatti , si presenta come due immobili funzionalmente separati.

Il primo immobile ( in parte sovrapponibile al soppresso sub 2 ) composto internamente da ambienti quali: soggiorno, cucina, bagno, tre camere e disimpegno ed occupati da XXXXXXXXX XXXXXXX e dai tre figli minori di anni 13, 15 e 17;

La seconda porzione di immobile ( in parte sovrapponibile al soppresso sub 1 ) composto internamente da: soggiorno, cucina, bagno e due camere ed occupato da XXXXXXXXX XXXXXXX unitamente alla propria madre XXXXXXXXX XXXXXXXX e alla propria sorella [redacted]

Si segnala , come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni- XVI ALLEGATO -, i debitori risultano separati giudiziosamente provvedimento Trib. NaNORD 25-7-2023 n. 3434/2023



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

## 7.1 QUESITO N.7

*QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*

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

*f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*

*5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

*Tra questi si segnalano:*

*1) Iscrizioni ipotecarie;*

*2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*

*3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

*4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

## 7.2 RISPOSTA AL QUESITO N.7

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;


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

- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso.

Non vi è presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni XXXXXXXXX XXXXXXXX XVI ALLEGATO , i debitori risultano separati giudiziosamente provvedimento Trib. NaNORD 25-7-2023 n. 3434/2023

SEZ. B: Oneri e vincoli da regolarizzare

3) Difformità urbanistico-edilizie : oneri di abbattimento di volumi sine titulo e pratiche urbanistiche di regolarizzazione per un costo di € 30.500,00 determinato in risposta al quesito n. 6 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità Catastali : oneri di regolarizzazione catastale per un costo di € 3.500,00 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).



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

## 8.1 QUESITO N.8

*QUESITO n. 8: 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.*

## 8.2 RISPOSTA AL QUESITO N.8

1. Quota di 1/1 di proprietà di abitazione civile identificato al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra (ALLEGATO II);

Unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE).

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

La proprietà dell'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX in ragione dell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 (ALLEGATO III), con il quale venivano trasferiti i pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2 ( a seguito di attività catastale del 31-7-2017 sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale sub.3), i restanti diritti di 1/15 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padre XXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Carinaro al F.5 P.lla 486 Suib.3

L' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso.

Non vi sono trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sugli immobili diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né tantomeno di iscrizioni pregiudizievoli (ALLEGATO XI).

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

## 9.1 QUESITO N.9

*QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*



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

*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 presupposi 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 17 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.*

## 9.2 RISPOSTA AL QUESITO N.9

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto reale sul bene dei debitori pignorati è di piena proprietà .

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale



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

## 10.1 QUESITO N.10

*QUESITO n. 10: 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.*

## 10.2 RISPOSTA AL QUESITO N.10

In risposta al quesito n.9 del giudice è possibile affermare che non vi è costituzione di condominio.

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

## 11.1 QUESITO N.11

*QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.*

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

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

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

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

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

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

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

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


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

*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.*

## 11.2 RISPOSTA AL QUESITO N.11

Lo scrivente, Ing Giulio Palma, Esperto Valutatore nominato dal G.E. è un tecnico qualificato REV ed inserito nel registro REV di TEGoVA Certified REV-IT/IsIVI/2021/19 al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite


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

dagli EVS –European Valuation Standards e garantisce che la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è svolta nel pieno 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 lo scrivente ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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. Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach - MCA) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali.

La stima del valore commerciale dell'immobile sarà fatta attraverso un metodo per comparazione diretta, che è un metodo di confronto di mercato. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. La ricerca del segmento di mercato per ottenere una corretta comparazione verte sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; le stesse sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Dopo aver analizzato le caratteristiche del cespite oggetto di valutazione si passa alla ricerca di beni comparabili.

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) – trattando immobili residenziali in un ambito geografico abbastanza attivo , il metodo comparativo MCA risulta appropriato.

Le caratteristiche estrinseche sono:

- Il comune di appartenenza del fabbricato: le città più grandi costituiscono maggior richiamo perché vi si concentrano tutte le offerte di lavoro;



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

- La fascia urbana di ubicazione del fabbricato: consiste nei diversi i prezzi tra centro storico, periferia, città
- Il tono sociale della zona del fabbricato: consiste nel ceto sociale medio della zona, le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, la presenza di centri per la vita mondana.
- Amenità e salubrità del luogo: consiste nella bellezza del paesaggio e le condizioni climatiche della zona;
- Accessibilità: consiste nella modalità con cui si può raggiungere quella zona;
- Dotazione di strutture: consiste nella presenza di asili, scuole, banche, attrezzature sportive.

Le caratteristiche intrinseche sono :

- Tipologia edilizia: se si tratta di ville, palazzi…
- Prospicienza dell'edificio: l'edificio è apprezzato in maniera diversa se la sua facciata gode un bel panorama, orientamento e luminosità.
- Epoca di costruzione: si considera lo stile architettonico, la distribuzione interna degli spazi…
- Dotazioni comuni: il loro stato di conservazione ed efficienza (il modo in cui sono state conservate le parti dell'edificio come facciata, impianto, citofoni, scale…)
- Categorie catastale: se è un'abitazione signorile, economica…
- Livello del piano: in un palazzo costa più l'ultimo piano che i piani inferiori;
- Grandezza: ovvero gli appartamenti medio piccoli sono più richiesti dal mercato che quelli più grandi perché rispondono meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- Distribuzione interna: va presa in considerazione l'ubicazione della zona giorno e della zona notte;
- Dotazione di balconi e terrazze: sono sicuramente valori aggiunti ad un immobile;
- Dotazioni interne: vanno valutate le condizioni di pavimenti, intonaco, impianti…
- Dotazioni esterne complementari: posti macchina.

**Trattasi di Lotto Unico composto da un unico immobile:**

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

Trattasi di unità immobiliare di tipo indipendente elevata per un unico livello fuori terra (PT), che prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE) identificata al N.C.E.U. al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2 posto al piano terra.

L'unità immobiliare sebbene risulta riportata al N.C.E.U. del Comune di Carinaro come un unico immobile identificato F.5 P.lla 486 Sub.3, di fatti si presenta come immobili separati.

Il primo immobile composto internamente da ambienti quali: soggiorno, cucina, bagno, tre camere e disimpegno.

Il secondo immobile composto internamente da: soggiorno, cucina, bagno e due camere.

Fanno parte della consistenza immobiliare tre locali sgombero posti sul lato Nord della p.lla 486 ed un locale ripostiglio accessibile dall'esterno presente nell'angolo Nord/Est.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto a GPL per l'alimentazione della cucina , acqua calda sanitaria con boiler elettrico e privi di impianti di riscaldamento. Le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni manutentive sia interne che esterne.

**Consistenze superficiarie dei cespiti oggetto di valutazione**

| Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Identificativo catastale | Destinazione | Piano | Superficie Lorda (mq) | Indice | Superficie commerciale (mq) |
| F.5 P.lla 486 Sub.3 | Residenziale | PT | 120,00 | 1,00 | 120,00 |
| | Balconi (fino a 25 mq) | PT | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | Balconi (oltre a 25 mq) | PT | 1,00 | 0,10 | 0,10 |
| | Area di corte (fino a 5 volte la dimensione della consistenza principale) | PT | 512,00 | 0,10 | 51,20 |
| **Superficie commerciale totale F.5 P.lla 486 Sub.3** | | | | | **178,80** |

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata e legittimata delle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

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

A seguire verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Per lo studio sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato, ovvero "il prezzo che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in "condizioni di libero mercato", si è strutturato sulla ricerca di condizioni di mercato di beni comparabili a quelli oggetto del nostro studio, quindi, attraverso la rilevazione dei prezzi di mercato di beni con caratteristiche ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; selezionando le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato – ricerca sul portale Stimatrix.it

Avendo riscontrato immobili residenziali compravenduti (ALLEGATI XII - XIII comparabili A-B), ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, per il contesto socio –economico attuale e per la particolare localizzazione dell'immobile in oggetto, abbiamo selezionato i beni comparabili ed applicato MCA per rilevarne il prezzo e le caratteristiche.

| | COMPARABILE A | COMPARABILE B | IMMOBILE IN ESAME |
|---|---|---|---|
| Data di rilevazione | 13/12/2023 | 28/09/2023 | 07/10/2025 |
| Mesi differenza | 22,00 | 25,00 | |
| distanza in linea d' aria (Km) | 0,00 | 1,00 | |
| Tipologia rilevazione | Stimatrixcity | Stimatrixcity | |
| Notaio | CIOFFI GIUSEPPE | FIORDILISO GENNARO | |
| Atto notarile | Rep. 61952 | Rep. 103119 | |
| Descrizione | Appartamento duplex | Villetta a schiera | Commerciale |
| Prezzo rielvato | € 130 000,00 | € 200 000,00 | |
| Indirizzo | Carinaro (CE) Via Tiziano Vecellio, 41 | CARINARO (CE) Via Botticelli, 9 | CARINARO (CE) Via Pablo Picasso, 65 |
| Sconto | 0% | 0% | |
| Prezzo scontato | € 130 000,00 | € 200 000,00 | |

| Segmento di Mercato - Caratteristiche qualitative | | | |
|---|---|---|---|
| Livello di piano | 2 | 1 | 1 |
| Numero di Servizi | 1 | 2 | 1 |
| Presenza Ascensore (si/no) | 7 | 7 | 7 |
| Manutenzione unità immobile | 4 | 4 | 3 |
| Manutenzione fabbricato | 4 | 4 | 3 |
| Indipendenza (si/no) | 7 | 6 | 6 |
| Accesso servizi (Zona) | 3 | 3 | 3 |
| Cert. Energetica (si/no) | 7 | 7 | 7 |
| *5-ottimo; 4-buono; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-scarso* | | | *6-S1; 7-NO* |

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

| Superfici commerciali - superci lorde ragguagliate con i paramentri estratti dal DPR 138/98 | | | | coeff. di ragguaglio |
|---|---|---|---|---|
| Superficie Commerciale | **103,00** | **142,00** | **178,80** | |
| Residenziale | 103,00 | 142,00 | 120,00 | 1 |
| Balconi e terrazzi fino a 25 mq | | | 25,00 | 0,3 |
| Balconi e terrazzi oltre a 25 mq | | | 1,00 | 0,10 |
| Aree di corte fino (sup. vani principali x 5) | | | 512,00 | 0,10 |
| Terreno | | | | 0,10 |
| Locale deposito | | | | 0,25 |
| Lastrico solare | | | | 0,25 |
| Garage/posto auto | | | | 0,50 |
| Sottotetto abitabile | | | | 0,60 |
| **prezzo medio** | € 1 262,14 | € 1 408,45 | **€ 1 335,29** | |
| **Prezzo marginale** | € 1 262,14 | € 1 408,45 | € *1 262,14* | prezzo marginale della sup. principale = prezzo medio minimo |

| Tabella dei pesi da associare ad ogni caratteristica | | | | |
|---|---|---|---|---|
| variazione prezzi annua | 2,00% | incidenza marginale della variazione annua prezzi mercato rispetto alla data di valutazione | | |
| incremento valore piano | 2,00% | incidenza marginale della variazione del prezzo rispetto al piano servito | | |
| costo servizi | € 3 000,00 | vita utile servizi | 25 | incidenza marginale della presenza di bagno rispetto alla vita utile manutentiva fissata in 30 anni |
| | | vetustà servizi | 30 | |
| Ascensore | € 10 000,00 | incidenza marginale della presenza di impianto ascensore ( 6 = si ; 7 = no) | | |
| manutenzione immobile €/mq | € 350,00 | metro quadrato lordo di ristrutturazione edilizia interna | | |
| manutenzione fabbricato €/mq | € 100,00 | di superficie di involucro esterno per manutenzione fabbricato | | |
| Indipendenza (si/no) | 15% | incidenza marginale dell'apporto di indipendneza ( 6 = si ; 7 = no) | | |
| Accesso servizi (Zona) | 10% | incidenza marginale accessibilità ai servizi primari e secondari (5-ottimo; 4-buono; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-scarso) | | |
| Cert. Energetica (si/no) | € 400,00 | incidenza marginale della presenza di certificazione energetica - una tantum ( 6 = si : 7 = no) | | |

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

La **tabella dei prezzi marginali** riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. I prezzi marginali sono calcolati intermini percentuali riferiti al prezzo dei comparabilie in termini di valore attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, costo trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prezzo | **€ 130 000,00** | **€ 200 000,00** | |
| Prezzo marginale sup. Principale | € 1 262,14 | € 1 262,14 | |
| Data | € 4 766,67 | € 8 333,33 | |
| livello di piano | € 25,24 | € 25,24 | |
| Servizi igienici | € 500,00 | € 500,00 | |
| Ascensore | € 10 000,00 | € 10 000,00 | |
| Manutenzione unità immobiliare | € 350,00 | € 350,00 | |
| Manutenzione fabbricato | € 100,00 | € 100,00 | |
| Indipendenza (si/no) | € 189,32 | € 189,32 | |
| Accesso servizi (Zona) | € 126,21 | € 126,21 | |
| Cert. Energetica (si/no) | € 400,00 | € 400,00 | |

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

| La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, quindi per ogni immobile si determina il prezzo corretto. Nel metodo del confronto di mercato l'aggiustamento è la differenza tra gli ammontari delle caratteristiche moltiplicata per il prezzo marginale. L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prezzo | € | 130 000,00 | € | 200 000,00 | |
| Sup. Principale | € | 95 669,90 | € | 46 446,60 | |
| Data | € | 4 766,67 | € | 8 333,33 | |
| livello di piano | -€ | 4 513,40 | € | - | |
| Servizi igienici | € | - | -€ | 500,00 | |
| Ascensore | € | - | € | - | |
| Manutenzione unità immobiliare | -€ | 62 580,00 | -€ | 62 580,00 | |
| Manutenzione fabbricato | -€ | 17 880,00 | -€ | 17 880,00 | |
| Indipendenza (si/no) | € | 33 850,49 | € | - | |
| Accesso servizi (Zona) | € | - | € | - | |
| Cert. Energetica (si/no) | € | - | € | - | |
| Valore del comparabile con le caratteristiche come il bene oggetto di stima - valori corretti | € | 179 313,66 | € | 173 819,94 | **€ 176 567,00** Valore medio di mercato |
| prezzo unitario a mq | € | 1 002,87 | € | 972,15 | **€ 988,00** Prezzo unitario [€/mq] |
| Valore di Mercato | | | | | € 176 567,00 |
| divergenza: il rapporto fra differenza dei prezzi corretti max e min. ed il prezzo corretto min. (valore da ritenere valido quando < 10%) | | | | | 3,16% |

Il risultato è estremamente ottimale e frutto di una formale omogeneità dei due comparabili selezionati **(ALLEGATI XII – rapporto di valutazione e atti comparabili A-B ALLEGATO XIII-XIV)**.

Il CTU ha redatto separato rapporto di valutazione **(ALLEGATO XII)** dalle cui risultanze del MCA si evince un valor medio unitario di €/mq 946,00

| Identificativo catastale Destinazione | Sup. Commerciale | Parametro Unitario | Valore di Mercato |
|---|---|---|---|
| F.5 P.lla 486 Sub.3 | 178,80mq | €/mq 988,00 | € 176.560,00 |
| | | **Valore di mercato totale** | **€ 176.560,00** |

Il prezzo di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è fissato al II semestre 2024 tra € 900,00 e € 1.300,00 a mq (ville e villini in stato normale).

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

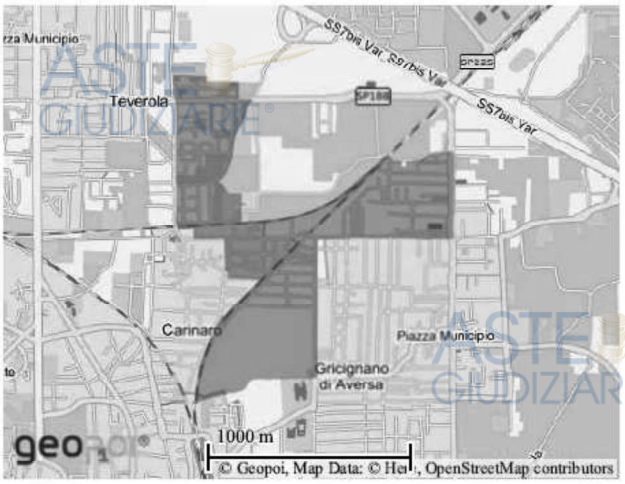
**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**
**Provincia:** CASERTA
**Comune:** CARINARO
**Fascia/zona:** Periferica/ESPANSIONE%20EST
**Codice zona:** D1
**Microzona:** 0
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 830 | 1200 | L | 2,7 | 4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 600 | 900 | L | 1,6 | 2,4 | L |
| Ville e Villini | Normale | 900 | 1300 | L | 2,8 | 4,2 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




Gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile, sono riportati nella tabella che segue:

| Deprezzamenti al VM stimato Identificativo immobile | Descrizione e criterio di stima | Costo |
|---|---|---|
| F.5 P.lla 486 Sub.3 | CILA PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI | -€ 4.500,00 |
| | DO.C.FA. CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI ED AGGIORNAMENTO CONSISTENZA CON TIPO MAPPALE | -€3.500,00 |
| | OPERE A FARSI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI COME DA ULTIMO TITOLO EDILIZIO | -€ 30.500,00 |
| **Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.3** | | **-€ 37.500,00** |
| **Valore dell'immobile al netto dei deprezzamenti** | | **€ 139.060,00** |

Il valore di mercato del sub. 3 residenziale ridotto alla luce dei deprezzamenti effettuati è pari a: **€ 141.060,00**

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

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene 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 "ridotto" come sopra individuato nella misura del 20% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 111.250,00.

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

## 12.1 QUESITO N.12

*QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

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

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

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

## 12.2 RISPOSTA AL QUESITO N.12

L'immobile risulta essere in piena proprietà di:

- XXXXXXXXX XXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX C.F.XXXXXXXXXProprietà 7/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 14/15 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXXXXX XXXXXXX nato a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXXProprietà 1/15 bene personale

La proprietà dell'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX in ragione dell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 20.07.2016 Rep. 119.659 Racc. 76.908 (ALLEGATO III), con il quale venivano trasferiti i diritti pari a 14/15 degli immobili F.5 P.lla 486 Sub.1 e Sub.2 Cat. A/2 (che a seguito di attività catastale del 31-7-2017 hanno generato l'attuale sub.3);
i restanti diritti di 1/15 ai medesimi Sub.1 e Sub.2 risultavano già in capo al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX pervenuti ad egli a seguito di successione legittima del padre XXXXXXXXX XXXXXXXX registrata in Aversa in data 20.08.2012 n.758 vol.9990 e trascritta in Santa Maria Capua Vetere il 15.03.2013 ai nn.9119/6878.

## 13.1 QUESITO N.13

*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.*

*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.*

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

*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.*

## 13.2 RISPOSTA AL QUESITO N.13

Certificato di residenza XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX - ALLEGATO XV

Si segnala , come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni- XVI ALLEGATO -, i debitori risultano separati giudiziosamente provvedimento Trib. NaNORD 25-7-2023 n. 3434/2023

## 14.1 QUESITO N.14

*QUESITO n. 14: 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*



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

*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.*

## 14.2 RISPOSTA AL QUESITO N.14

LOTTO UNICO piena proprietà di abitazione civile di tipo indipendente ed elevata per un unico livello fuori terra con accesso dalla pubblica via e con suolo di corte con altri volumi a destinazione deposito identificata al catasto fabbricati del Comune di Carinaro (CE) alla Via Pablo Picasso al F.5 P.lla 486 Sub.3 Cat. A/2; prende accesso dalla Via Pablo Picasso 65 Carinaro (CE) con suolo di corte; l' immobile residenziale - sub. 3, confina a Nord con p.lle 485-428, Est con p.lla 429, – Sud Via Pablo Picasso; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti su prospetti principali ed altri volumi su suolo di corte; vi è concessione edilizia Concessione Edilizia n.06/2003 del 10.03.2003 e primaria Autorizzazione in Sanatoria n.6 del 11.12.1998 per l'unità immobiliare sub. 3 ma lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a titoli e grafici riportato alla Concessione Edilizia n.06/2003 del 10.03.2003 ; non vi sono istanze di consono perdenti;: per le porzioni di immobile con ampliamenti riscontrarsi , a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria , al momento non risultano ordine di demolizione ;

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 111.250,00.

## 15 ELENCO ELABORATI

I ALLEGATO verbale di accesso;
II ALLEGATO (VISURA F5 P486 S3);
III ALLEGATO (ATTO DI COMPRAVENDITA);
IV ALLEGATO (CONTRATTO DI MUTUO);
IX ALLEGATO (Autorizzazione n. 6 1998);


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

V ALLEGATO (PLANIMETRIA STATO REALE);

VI ALLEGATO (QUOTE);

VII ALLEGATO (PLANIMETRIA CON CONI OTTICI E DOC. FOTOGRAFICA);

VIII ALLEGATO (PLAN. CATASTALE CON DIFFORMITA' E PLAN. STATO REALE);

X ALLEGATO (C.E. n.6 del 10-03-2003);

XI ALLEGATO (ISPEZIONE IPOTECARIA);

XII ALLEGATO (RAPPORTO DI VALUTAZIONE);

XIII ALLEGATO (COMPARABILE A);

XIV ALLEGATO (COMPARABILE B);

XV ALLEGATO certificato contestuale residenza - stato di famiglia [redacted]

XVI ALLEGATO estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni XXXXXXXXX XXXXXXXX ;

*Tanto si doveva,*

*Giugliano in Campania, 10-10-2025* *L'esperto Estimatore Ing. Giulio Palma*



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