

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 590/2018



G.E. Dott. Alessandro Auletta

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI STIMA

UDIENZA COMPARIZIONE DELLE PARTI: 24.09.2019 ore 10:30





Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it



CREDITORE PROCEDENTE: UBI BANCA S.p.A.

DEBITORI/ESECUTATI:

Codice Fiscale:



Codice Fiscale:

LOTTO UNICO

Locale garage sito in Trentola Ducenta (CE) alla Via Caracas n.6

N.C.E.U.: Foglio 6, part. 5442, sub. 28



ESPERTO STIMATORE: Ing. Angela SAPIO

Via San Tommaso n. 10

81030 Villa di Briano (CE)

Cell. 3342561504

Pec: angela.sapio@pec.it



Sommario

PREMESSA	5
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	9
INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI	11
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	11
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	17
DESCRIZIONE DEL BENE	18
DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI.....	18
CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA	19
PARTI COMUNI.....	19
RILIEVO FOTOGRAFICO: ESTERNO	20
RILIEVO FOTOGRAFICO: INTERNO	21
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	22
ESPOSIZIONE	24
RILIEVO METRICO E DELLE DESTINAZIONI D'USO	24
CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: CARATTERISTICHE STRUTTURALE E IMPIANTISTICHE	24
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	25
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	26
DIFFORMITA' CATASTALI	28
Rispondenza formale dei dati catastali	31
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	31
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	32
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	37

Dott. Ing. Angela Sapiro
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	43
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	44
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	47
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	47
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	48
METODO DEL CONFRONTO	51
Fonti dei dati.	52
ANALISI COEFFICIENTI CORRETTIVI.	53
COEFFICIENTI CORRETTIVI ADOTTATI.	54
Allegati	59

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Sapio iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Caserta n. 4552 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli Nord al n. 1596, avente domicilio professionale in Via San Tommaso n. 10 – Villa di Briano (CE), a seguito di decreto di nomina del 14.05.2019, veniva nominata Esperto Stimatore dal G.E. Dott. Alessandro Auletta dell'ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli Nord nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

La scrivente prestava giuramento telematico in data 20.05.2019 e riceveva dall'III.mo G.E. il mandato contenente i quesiti a cui rispondere per l'adempimento dello stesso.

In prosieguo, i sopra citati quesiti verranno riportati in corrispondenza delle relative risposte.

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

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

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

oppure:

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

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

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

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

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

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

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" –SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

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

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

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), la sottoscritta, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo telematico relativo al procedimento suddetto, depositato presso la Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari, acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un controllo preliminare consistente nel verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, la quale non risalendo sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, è stata successivamente

integrata dal creditore procedente in data 13.05.2019, arrivando così a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 02.11.2018;

- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** del compendio staggito;
- in terzo luogo, che agli atti non è presente il **certificato di stato civile** degli esecutati; lo scrivente esperto ha verificato preliminarmente il rapporto di coniugio provvedendo alla richiesta del detto certificato presso il comune di celebrazione del matrimonio.

L'esperto segnala la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata telematicamente in data 05.11.2018) ed il successivo deposito della certificazione notarile sostitutiva del 17.12.2018, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, e successivamente integrata in data 13.05.2019 in ottemperanza a quanto ordinato dal G.E..

L'esperto ha provveduto a sintetizzare le notizie acquisite nel modulo di controllo della documentazione, depositato telematicamente entro i termini di 30 giorni in data 14/06/2019.

Nel detto modulo sono stati indicati:

- il nominativo del creditore procedente: **UBI BANCA S.p.A.**
- il titolo esecutivo posseduto: **Mutuo Fondiario stipulato in data 29.06.2006 per notar Dott. Filippo Improta Rep. n. 82154 Racc. n. 8638, Registrato a Napoli il 14.07.2006 al n° 6645/IT, con apposizione di formula esecutiva in data 06.04.18**
- nominativo dei debitori:
 - *residente a*
 -)
residente a
- i dati catastali dell'immobile pignorato: **Comune di Trentola Ducenta N.C.E.U. Foglio 6 – Particella 5442 – Sub. 28**

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

- la data di notifica del pignoramento: **03.10.2018**
- la data di trascrizione del pignoramento: **02.11.2018 ai nn. 36539 Registro Generale e n. 28632 Registro Particolare**
- la data del titolo di acquisto della proprietà: **29.06.2006**

Dal controllo preliminare emerge che, come scritto nella certificazione notarile a rogito del notaio D'Ambrogio Romano, il bene indentificato al C.T. del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 6 particella 5409, dalla cui soppressione nasce la particella 5442, è gravato da decreto di sequestro preventivo nn. 18561/23540 del 06.07.2018 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 19.06.2018 a favore dell'Erario dello Stato e Contro la

Il controllo ha avuto esito NEGATIVO per cui è stato sottoposto all'attenzione del G.E.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nelle more del controllo preliminare, il Custode Giudiziario, Avv. Roberta Maiello, inviava comunicazione ai debitori/esecutati, fissando il primo accesso sull'immobile staggito sito in via Caracas n.6 per le ore 15:30 del 06/06/2019; in tale circostanza si registrava la presenza del debitore/esecutato, mentre si segnalava l'assenza della moglie, anch'essa debitrice/esecutata.

Il Signor o accoglieva la scrivente e il custode giudiziario [**Allegato_Verbale accesso**].

In fase di sopralluogo la scrivente provvedeva alla produzione della documentazione fotografica, nonché al rilievo metrico e delle caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla descrizione dell'immobile. Venivano, inoltre, acquisite copie degli atti notarili necessari alla ricostruzione ultraventennale dei passaggi di proprietà, e verificava la legittimità urbanistica del manufatto assumendo informazioni circa eventuali ulteriori pratiche edilizie relative al bene pignorato.

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

A seguito del controllo preliminare che, come scritto in precedenza, ha avuto esito negativo, la scrivente riceveva con ordinanza del 19.06.2019 del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Napoli Nord Dott. Auletta l'autorizzazione ad acquisire detto decreto di sequestro preventivo al fine di valutare la eventuale e necessaria sospensione della procedura esecutiva immobiliare.

Venivano altresì notiziati gli Amministratori Giudiziari nominati dal Tribunale di S. Maria C.V. sezione Misure di Prevenzione del fatto che il sequestro preventivo era stato eseguito su di una particella di terreno soppressa (Foglio 6 Particella 5409) la cui soppressione aveva generato l'unità immobiliare (Foglio 6, part. 5442) in cui erano inglobati i beni staggiti ed identificati al NCEU Foglio 6, part. 5442, sub. 28.

Lo stesso Tribunale di S. Maria C.V. sezione Misure di Prevenzione in data 16.07.2019 autorizzava la scrivente ad estrarre copia del decreto di sequestro preventivo n. 10/2018 a carico di .

Successivamente in data 18.07.2019 gli amministratori giudiziari, nella persona dei Dott. comunicavano alla scrivente che con decreto n.25/2019 lo stesso Tribunale di S. Maria C.V. - Misure di Prevenzione aveva ordinato il *"...dissequestro e la restituzione agli aventi diritto dei seguenti beni, siti in Trentola Ducenta ...-immobili siti al foglio 6 p.lle 702 e 719 limitatamente alla frazione trasformata prima nella p.lla 5409 e poi nella 5442 e alla frazione tramutata prima nella p.lla 5416 e poi nella 5520"*.

Si segnala che fino al 30/07/2019 non risulta ancora trascritta la cancellazione del sequestro preventivo iscritto dal Tribunale di S. Maria C.V. sezione Misure di Prevenzione sulla particella identificata al Foglio 6 Particella 5409 dalla cui soppressione è stata generata la particella immobiliare in cui sono inglobati i beni staggiti ed identificati al NCEU Foglio 6, part. 5442, sub. 28 [Allegato_Ispezioni Ipotecarie].

Dopo aver relazionato al G.E. Dott. Alessandro Auletta con il deposito telematico della relazione preliminare del 03.08.2019, allegando l'ispezione ipotecaria della particella oggetto di sequestro, il decreto di sequestro N. 10/2018 e relativo estratto di decreto di dissequestro

N. 25/2019, la scrivente continuava le operazioni peritali ed effettuando ulteriori indagini di mercato per la stima del più probabile valore del cespite, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

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

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

Al riguardo:

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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 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.

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

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

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

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

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

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

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

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come trascritti nell'**atto di pignoramento** depositato dal precedente:

*[...] Formalmente Pignora in danno dei signori
come sopra individuati, la piena proprietà del seguente immobile: locale garage
sito in Trentola Ducenta (CE) alla via Caracas n.6, rubricato in NCEU al Foglio 6, part.*

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

5442, sub 28, piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 125. Il pignoramento si intende esteso come per legge a tutte le accessioni e pertinenze.[...]

Come si evince dalla trascrizione testuale del bene pignorato nell'atto di pignoramento immobiliare, i diritti di proprietà vengono indicati in modo esplicito e corretto e risultano, altresì, specificati nella relativa nota di trascrizione del 02.11.2018 in cui viene riportato, a favore del soggetto procedente (UBI BANCA S.P.A.), il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e, contro il soggetto debitore/esecutato , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro il soggetto debitore/esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all' unità negoziale.

I diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità dei soggetti eseguiti, ad essi pervenuti in forza dell'atto notarile di Compravendita per notaio Filippo Improta, Rep. 82153/8637 del 29/06/2006, intercorso tra la ". " quale parte venditrice, rappresentata in atti dal quale procuratore speciale di quest'ultima ed i Signori quale parte acquirente.

Viene specificato nel suddetto atto di compravendita che la provenienza del fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di compravendita è stato realizzato dalla "" società a responsabilità limitata, su suolo alla stessa pervenuto in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Gennaro Fiordiliso di Sessa Aurunca in data 18 giugno 2004, repertorio n.85234 Raccolta 14499 che si allega alla presente relazione [Allegato_Atto di Divisione]; divisione effettuata a seguito di scioglimento della comunione creatasi per effetto dell'atto di compravendita per notaio Gennaro Fiordiliso di Sessa Aurunca in data 4 febbraio 2004, repertorio n.83781/14221.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- o *locale garage sito in Trentola Ducenta (CE) - via Caracas n.6, NCEU: Foglio 6 - part. 5442 - sub 28 - piano S1 - cat. C/6 - classe 3 - mq 125*



Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it



Ai fini dell'individuazione catastale del cespite staggito, la scrivente provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, sia la visura storica che la planimetria catastale delle particelle e dei sub pignorati [**Allegato_Planimetria Catastale**].

Dall'esame della visura storica catastale [**Allegato Visura Storica**], è possibile dedurre i dati *identificativi* e di *classamento*, nonché gli *intestatori catastali* e l'*ubicazione* della p.lla e dei sub:

**Foglio 6 – p.lla 5442 – sub 28- Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 125 mq –
Sup. Cat.: 133 mq – Rend. € 329,24**

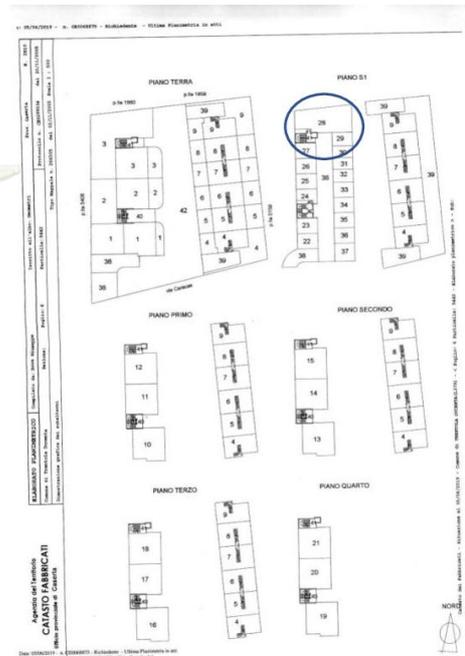
Indirizzo: Via Caracas n.6 – Piano S1

Intestato a:

C.F. :- Proprietà per ½ in regime di
comunione dei beni con

C.F.: – Proprietà per ½ in regime di
comunione dei beni con





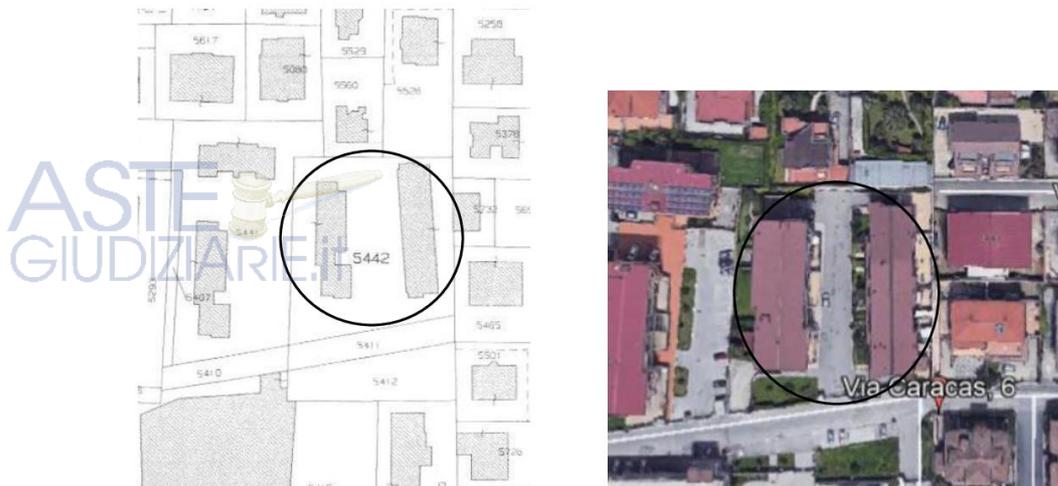
N.C.E.U. di Trentola Ducenta Foglio 6 – p.lla 5442- Sub. 28

Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali.

Tenuto conto che trattasi del pignoramento di un locale garage sarà disposto un LOTTO UNICO di vendita.

Il LOTTO UNICO confina: a sud con i Sub 41 – Sub. 38 – Sub. 29, la restante parte con terrapieno condominiale;

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, per una perfetta individuazione dell'immobile all'interno del quale è ubicato il LOTTO UNICO oggetto di pignoramento [Allegato _ Ortofoto ed estratto mappa catastale].



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.

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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 sedi proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi del pignoramento di:

- un Locale Garage al piano interrato situato in Trentola Ducenta, Via Caracas n. 6 per una superficie interna complessiva di **mq 131,73 lordi**;

DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI

Il locale garage è situato nel Piano Interrato di un edificio composto da sei livelli di cui uno interrato. Lo stesso fabbricato è stato realizzato in una zona residenziale a cui è possibile accedere attraverso un ingresso pedonale e un ingresso carrabile entrambi accessibili attraverso Via Caracas.

Il locale Garage è raggiungibile sia attraverso la discesa carrabile e sia attraverso l'accesso pedonale delle scale condominiali o con l'uso dell'ascensore sempre condominiale.



Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it



L'accesso carrabile è caratterizzato da una rampa d'accesso non eccessivamente ripida che permette di raggiungere direttamente il Piano Interrato dove sono presenti l'immobile staggito ed altri box auto.



CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è situato all'interno di un edificio ricadente nella zona B1 – Residenziali di più recente edificazione come certificato dal Comune di Trentola Ducenta. In particolare Via Caracas si trova alle spalle del Centro Commerciale Jambo ed è collegata alla città di Aversa (Cittadina Universitaria) e Paesi limitrofi grazie all'ingresso dell'asse mediano che si trova nelle immediate vicinanze.

E' vicina ai servizi essenziali (Ufficio Postale, scuole di primo grado, Uffici Comunali, farmacie). Data la sua localizzazione, non è sempre necessario l'utilizzo dell'autovettura per svolgere le funzioni quotidiane.

PARTI COMUNI

Il LOTTO UNICO facendo parte di un complesso residenziale ha in comune con gli altri immobili gli spazi comuni condominiali costituiti dal passaggio carrabile e pedonale con ogni mezzo sul viale interno privato del parco e dall'uso dell'ascensore. Così come riportato dal verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, l'esecutato dichiara di **non pagare gli oneri condominiali**. Dalle visure Ipotecarie effettuate dalla scrivente sull'immobile staggito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta Foglio 6 – P.Illa 5442 – Sub. 28, risulta trascritto il Regolamento di Condominio per atto notaio Baldascino Giovanna Rep. 2084/1269 del 14/12/2006, trascritto il 22/12/2006 Reg. Part. 38154 Registro Gen. 76725.

Si riportano di seguito delle foto descrittive dell'interno ed esterno del LOTTO UNICO.



RILIEVO FOTOGRAFICO: ESTERNO



Foto Esterno: Ingresso Carrabile con rampa



Foto Esterno: Ingresso Pedonale al parco



Foto Esterno: Viale Interno

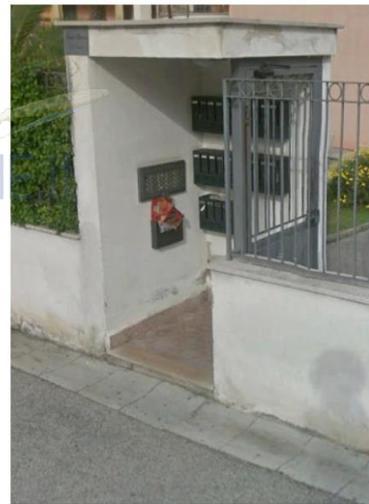


Foto Esterno: Ingresso Pedonale



Foto Esterne: Ingresso Garage

RILIEVO FOTOGRAFICO: INTERNO



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO si compone di un locale garage a uso deposito con una **altezza media pari a 2,60 metri**.

Gli sviluppi planimetrici rilevati risultano:

Locale Garage			
Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
Locale Garage	121,44	131,73	Hm = 2,60

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)”.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali.*

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

Dott. Ing. Angela Sapiro
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

- 30% dei balconi e terrazze scoperti, nella misura di 25 mq, 10% per la quota eccedente i 25 mq

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;

- 60% delle verande;

- 15% dei giardini di appartamento;

- 10% dei giardini di ville e villini.

- 50%, di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con principali; del 25 % qualora non comunicanti* .

In definitiva, quindi otteniamo:

Superficie Commerciale = mq [131,73*0,5]=mq 65,86

Il bene pignorato è stato ricompreso nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.



Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

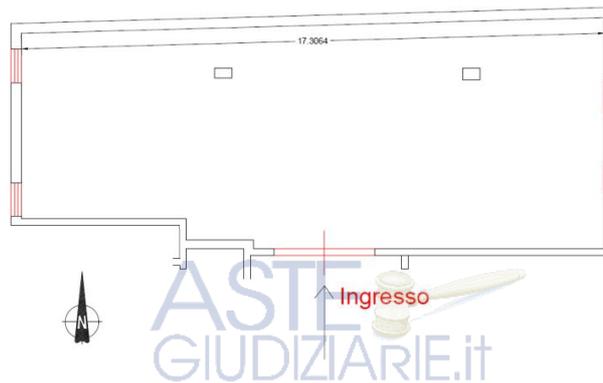


ESPOSIZIONE

Il Locale Garage essendo collocato nel piano interrato della struttura risulta avere una scarsa esposizione e luminosità. Sono presenti solo quattro piccoli finestrini privi di infissi distribuiti in numero di due per parte sia ad Est che ad Ovest del bene staggito.



RILIEVO METRICO E DELLE DESTINAZIONI D'USO



CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: CARATTERISTICHE STRUTTURALE E IMPIANTISTICHE

Il locale Garage si presenta sufficientemente conservato in rapporto all'uso cui lo stesso è destinato: deposito. Le pareti perimetrali dell'area sono intonacate, la pavimentazione è in calcestruzzo industriale. Si evidenzia dall'immagine sottostante come l'intonaco del soffitto risulta da ripristinare, molto probabilmente a causa di infiltrazioni di acqua.





Gli intonaci esterni sono ben tenuti. La porta di ingresso è in ferro smaltata di colore grigio.

La costruzione delle strutture portanti verticali sono presumibilmente in cemento armato e quelle orizzontali da solaio in c.a. e laterizio.

L'immobile è provvisto dell'impianto elettrico, di cui non è stato possibile verificarne l'efficienza e la funzionalità a causa dell'assenza di collegamento alla rete di distribuzione Enel; pertanto è necessario prevedere un intervento di verifica ed eventuale adeguamento alla vigente normativa (Legge 37/08) con successivo rilascio delle dichiarazioni di conformità, per una spesa presunta di **€ 500,00**, tale costo sarà detratto al valore di stima calcolata.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare pignorata, visto l'atto di compravendita, risulta **sprovvista di attestato di prestazione energetica**; al fine di acquisire il suddetto attestato, è necessario preventivare una spesa di **€ 300,00**, tale costo sarà detratto dalla stima calcolata.

L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in **buone condizioni di conservazione**.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia informato 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.

Attualmente i beni sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta nel seguente modo:

1) Foglio 6, p.lla 5442, sub 28, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 125 mq, Sup. Cat. 133 mq., Rend. € 329,24

Indirizzo: Via Caracas n.6, Piano S1

Intestato a:

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

C.F.

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

L'unità catastale si è costituita il 30/11/2005 con n. di protocollo CE0299034 in atti dal 30/11/2005.

L'esperto ha acquisito sia l'estratto catastale storico che le planimetrie catastali, che si allega alla presente relazione di stima.

Gli attuali dati catastali derivano dalle seguenti variazioni evinti dalla situazione dell'unità immobiliare censiti al N.C.E.U. di Trentola Ducenta al **Foglio 6 p.lla 5442- Sub.**

28 è sintetizzata nella tabella sottostante:

dal	Al	Estremi Catastali			Ditta	Diritti	Derivanti da
		Fg.	p.lla	sub.			
09/11/2015	Attualità	6	5442	28		P 1/2	Variaz. Del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
29/06/2006	Attualità	6	5442	28		P 1/2	Istrumento (Atto pubblico) del 29/06/2006 Modello Unico in atti 18/07/2006 Rep. 82153 Rogante:Improta Filippo Sede: Napoli Registrazione: Compravendita.
12/12/2005	29/06/2006	6	5442	28	con sede in Trentola	P. 1000/1000	Variazione del classamento del 12/12/2005 protocollo n. CE0309167 in atti dal 12/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97563.1/2005)
30/11/2005	29/06/2006	6	5442	28	. con sede in Trentola Ducenta	P. 1000/1000	COSTITUZIONE del 30/11/2005 protocollo n. CE0299034 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 4274.1/2005)

Sempre dall'esame della visura catastale, si rileva che l'attuale ditta catastale (o) è titolare dell'u.i.u. dal 29/06/2006, giorno di stipula del seguente atto:

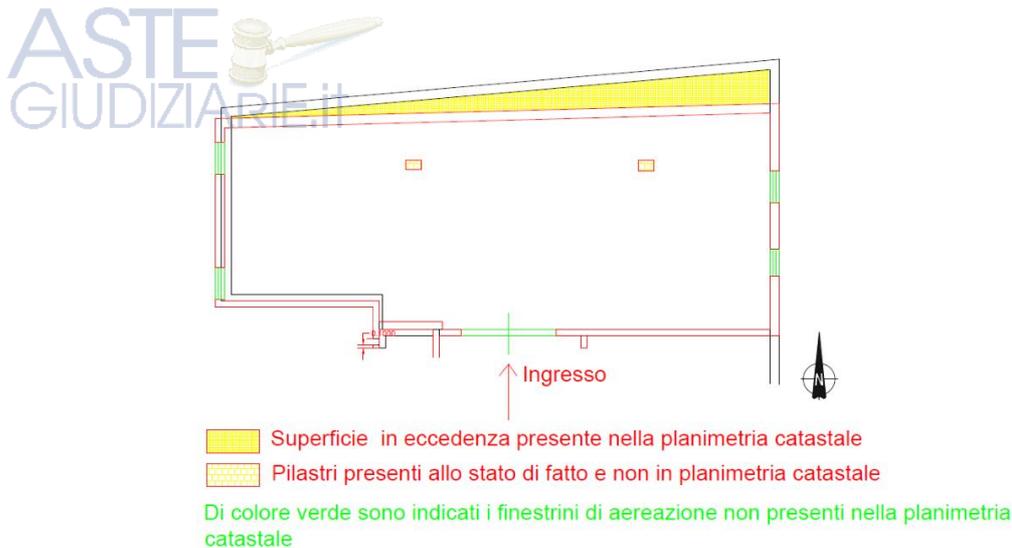
- Atto di compravendita del 29/06/2006 Repertorio n.82153 Raccolta n.8637 a rogito del notaio Dott. FILIPPO IMPROTA e trascritto a Caserta il 17/07/2006 – Registro Particolare 20592 Registro Generale 42990.[Allegato_Atto di Compravendita]

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla verifica della regolarità catastale dei beni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che quanto raffigurato nelle planimetrie dei beni è **conforme** allo stato reale dei luoghi, a meno di piccole difformità:

- apertura di finestrini di aereazione;
- diversa inclinazione della parete di chiusura a nord del locale

Di seguito se ne riporta il confronto grafico.



Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia del Territorio delle difformità sopra evidenziate, potrà essere conseguita la conformità catastale mediante la predisposizione di pratica di aggiornamento, tramite procedure DOCFA, per la necessaria correzione della planimetria; il costo relativo ai dovuti atti di aggiornamento è stimato in circa € 500,00, comprensivo di spese ed onorario: tale somma verrà detratta dal calcolato valore di stima.

Per quanto riguarda l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, dall'esame dell'estratto di mappa del foglio catastale 6, si rileva che *sussiste allineamento tra N.C.T. e N.C.E.U.* e il fabbricato risulta essere edificato al N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 6 Part. 5442.

Dati Catasto Terreni Foglio 6 – Part. 5442

dal	al	Estremi catastali		Derivanti da
		Fg.	p.lla	
02/11/2005	attualità	6	5442	Tipo mappale del 02/11/2005 n. CE0266505 in atti dal 02/11/2005 (n. 266505.1/2005)

La particella 5442 nasce dalla soppressione della part. 5409.

Dati Catasto Terreni Foglio 6 – Part. 5409

dal	Al	Ditta		Proprietà	Derivanti da	
		Fg.	p.lla			
02/11/2005	Attualità	6	5409		Soppresso. Tipo mappale del 02/11/2005 protocollo n. CE0266505 in atti dal 02/11/2005 (n. 266505.1/2005)	
18/06/2004	02/11/2005	6	5409	S.R.L. con SEDE in	Proprietà per 1/1 fino al 02/11/2005	Rettificazione all'attualità del 18/06/2004 protocollo n. CE0266305 Voltura in atti dal 02/11/2005 Rep. n.: 85234 Rogante: Fiordiliso – Sede: Aversa.- Registrazione: Sede: Ist. DIVISIONE – D. V.20007/04(n. 19547.1/2005)
04/06/2004	18/06/2004	6	5409	S.R.L. con SEDE in	Proprietà per 1/2 fino al 18/06/2004	Frazionamento del 04/06/2004 protocollo n. CE0107095 in atti dal 04/06/2004 (n. 107095.1/2004)
				con sede in Trentola Ducenta	Proprietà per 1/2 fino al 18/06/2004	
04/06/2004	04/06/2004	6	719	B S.R.L. con SEDE in	Proprietà per 1/2 fino al 18/06/2004	Tabella di variazione del 04/06/2004 protocollo n. CE0107095 in atti dal 04/06/2006 (n. 107095.1/2004)
				S.N.C. DI	Proprietà per 1/2 fino al 18/06/2004	
				con sede in		

26/03/1985	04/02/2004	6	719	;	Oneri Beneficiario fino al 04/02/2004	Impianto meccanografico del 26/03/1985
					Proprietà fino al 04/02/2004	

Rispondenza formale dei dati catastali

L'esperto ha verificato l'esatta rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché con quelli dell'atto di compravendita.

	Comune Catastale	Foglio	Particella	SUB
Atto di Compravendita	Trentola Ducenta	6	5442	28
Nota di trascrizione	Trentola Ducenta	6	5442	28
Atto di mutuo	Trentola Ducenta	6	5442	28
Nota di iscrizione	Trentola Ducenta	6	5442	28
Atto di pignoramento	Trentola Ducenta	6	5442	28
Nota di trascrizione	Trentola Ducenta	6	5442	28

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): –piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di**

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

_____ al foglio _____, p.lla ____ (exp.lla _____ o già scheda _____),
sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza
catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione
edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi
(oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è
conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____
presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto
stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *exart.* _____ (per il fabbricato);
risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona
_____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

Lotto Unico: piena proprietà della quota di 1/1 di **Locale Garage** ubicato in Trentola
Ducenta alla Via Caracas n. 6, piano S1; confina a Sud con le particelle 41-38-29 e per
gli altri lati da terrapieno; è riportato nel C.F. del Comune di Trentola Ducenta al foglio
6, p.lla 5442, sub 28; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
ad eccezione **dell'apertura di finestrini di aerazione ad est ed ovest del locale**; vi è
permesso a costruire n. 80 del 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno di
dell'apertura dei finestrini di aerazione ad est ed ovest del locale e della diversa
inclinazione della parete di chiusura posta nord del locale.

Non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso
civico; Il diritto sul bene pignorato è di proprietà dei debitori.

Prezzo base: € 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00)

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di
proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento

e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del

debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

L'immobile pignorato risulta di proprietà dei soggetti esecutati, sig.
nato a), **per il diritto di proprietà**
per la quota di ½ e Sign.ra (C.F.:
) , **per il diritto di proprietà per la quota di ½**

I debitori risultano coniugati a far data dal 12/07/1997, in regime di comunione legale dei beni, come risulta dall'allegato estratto di matrimonio acquisito dalla scrivente presso il Comune di Napoli [**Allegato Certificati Esecutati**].

Si precisa che il bene deriva ai debitori da atto di compravendita del 29 giugno 2006. [Allegato Atto Compravendita]

La ricostruzione dei passaggi di proprietà del compendio pignorato a coprire a ritroso un periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contempla:

- in regime di comunione dei beni acquistano dalla società . il bene staggito, sito in Trentola Ducenta al N.C.E.U. foglio 6, particella 5442 sub. 28, via Caracas n.6, piano S1, con atto di compravendita a rogito del notaio F. Improta del 29/06/2006 Rep. 82153/8637 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 17/07/2006 Reg. Part. 20592 – Reg. Gen. 42990.
- Alla società il terreno sul quale è stato edificato il bene staggito, identificato al C.T. del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 6-P.IIa 5409, era pervenuto per atto di divisione del 18/06/2004 a rogito del notaio Fiordiliso Gennaro Rep. 85234 e trascritto presso l'agenzia delle Entrate di

Dott. Ing. Angela Sapiro
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

Caserta il 14/07/2004 Reg. Part. 20007 Reg. Gen. 28228.[Allegato_Atto di
Divisione]

- Il bene oggetto di divisione era pervenuto con atto di compravendita a Rogito del Notaio G. Fiordiliso del 04/02/2004, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Caserta ai NN. 6356/8125 del 03/03/2004, dall'istituto Diocesano per il sostentamento del Clero.
- Il Terreno era pervenuto all'istituto Diocesano per il sostentamento del Clero con decreto del Ministero dell'Interno del 20/12/1985 (pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale del 07/01/1986 al n.4) dal corrente in Aversa (Allegato_ Registro Catasto) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 01/12/1988 ai NN. 21062/26239.

Dall'Ispezione Ipotecaria effettuata sul Terreno identificato al C.T. del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 6 P.IIa 5409, (recte p.IIa 5442) gravava "Decreto di Sequestro Preventivo Numero di Repertorio 10/2018 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta ai Registro Generale n. 23540 – Registro Particolare n. 18561. Dalle indagini descritte nel paragrafo dedicato alla descrizione dello "Svolgimento dell'incarico" **risulta decreto di Dissequestro n. 25/2019 non ancora trascritto presso gli uffici di competenza a far data del 30/07/2019 come si evince dall'allegato delle ispezioni ipotecarie effettuate sulla particella 5409 (successivamente sostituita dalla particella 5442).** [Allegato_Ispezioni ipotecarie]

Il terreno su cui è realizzato il fabbricato è riportato nel CT del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 6 alla particella 5442.



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici

comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se –in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive –l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - **i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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);

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

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

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

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

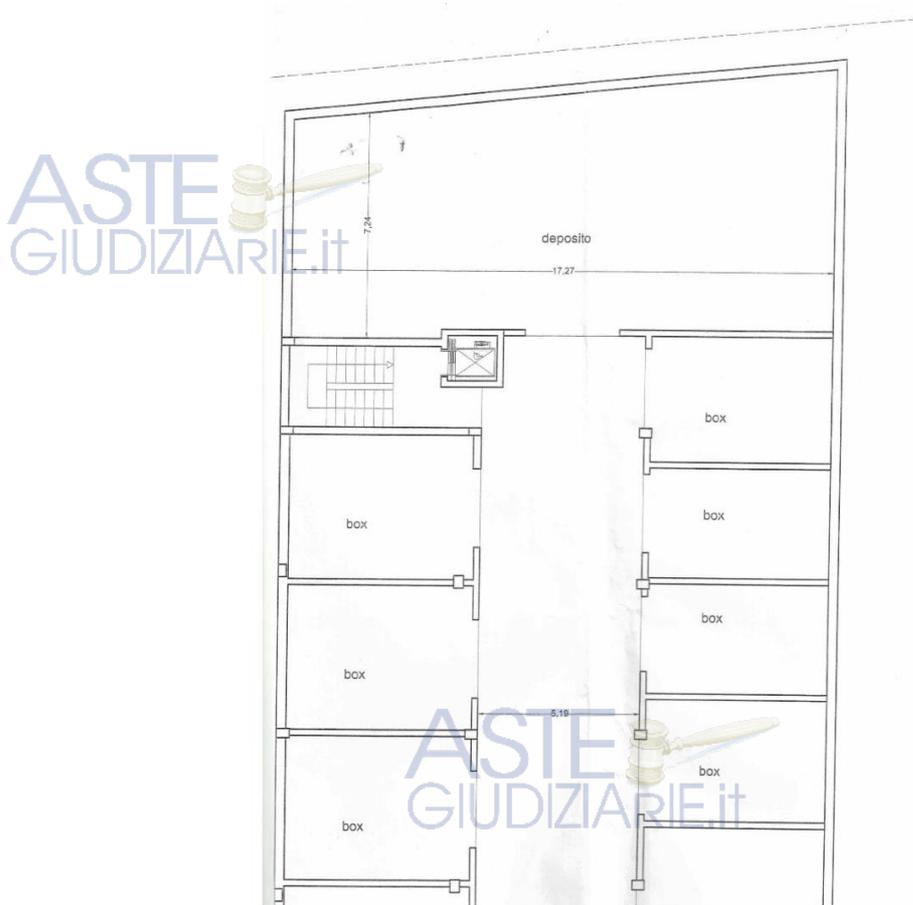
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

La sottoscritta, in data 18.06.2019, presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta la richiesta (prot. 8664) di rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati a nome dell'esecutato e dell'immobile oggetto di pignoramento; in particolare, si chiedeva il rilascio delle copie di:

- Licenza Edilizia e/o permesso a costruire,
- eventuali altri atti di natura tecnico - urbanistica inerenti l'immobile pignorato.



Estratto Planimetria da Progetto

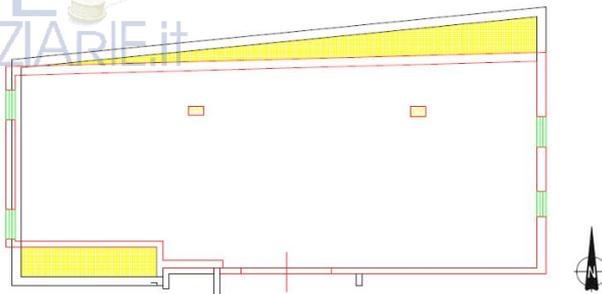
Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Trentola Ducenta emerge che l'immobile è stato costruito tra il 2004 – 2006, come si evince dal verbale di comunicazione Inizio Lavori (Inizio lavori: 20/09/2004) e dal Verbale di Comunicazione di Fine lavori (Fine Lavori: 27/03/2006), con Permesso a costruire n. 80/04, che si allega alla presente relazione di stima. [Allegato Relazione Tecnica-Allegato Permesso a costruire].

L'esperto ha provveduto a produrre copia dei grafici di progetto di realizzazione del fabbricato, verificandone l'effettiva conformità e/o eventuali opere abusive. Dalla

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

sovrapposizione del grafico acquisito con quello prodotto dalla scrivente sulla scorta del rilievo effettuato del bene oggetto di pignoramento, emerge che il bene staggito è conforme allo stato di fatto ad eccezione di modeste entità che riguardano nello specifico:

- difformità dimensionali interne e presenza di quattro finestrini di aerazione.



 Superficie in eccedenza presente nella planimetria da progetto

 Pilastrini presenti allo stato di fatto e non in planimetria progetto

Di colore verde sono indicati i finestrini di aerazione non presenti nella planimetria progetto

Sovrapposizione planimetria reale – planimetria da progetto

Tali difformità sono sanabili a mezzo di SCIA in sanatoria, **senza opere a farsi**. I costi della suddetta opera urbanistica sono di € 1.000,00, che saranno detratti dal valore di stima.

L'esperto ha verificato l'esistenza del **Certificato di agibilità** rilasciato il 08/05/2006 che si allega alla presente relazione [Allegato Certificato di Agibilità].

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta attesta "che l'area di intervento di cui al Permesso a Costruire n. 80/04, del 20/07/2004, ricade nel vigente P.U.C. in zona **B1: Residenziali di più recente edificazione** (All. A), in ragione del vigente Piano Urbanistico Comunale – P.U.C. – approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2015, pubblicato sul B.U.R. Campania n. 33 del 25/05/2015". [Allegato_Certificato Comune di Trentola Ducenta]

Tuttavia, tali procedure amministrative non inficiano la regolarità urbanistica del bene e, pertanto, l'immobile di cui trattasi sono da considerarsi **regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio.**



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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo 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.).

Come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, l'unità immobiliare è occupata dagli esecutati.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

La scrivente ha verificato che il bene staggito non presenta:

- trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- la pendenza di procedimenti giudiziali civili.

L'esperto ha verificato l'esistenza di regolamento condominiale di natura contrattuale del 14/12/2006 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta il 22/12/2006 Reg. Part. 38154 – Reg. Gen. 76725.

Dalle ispezioni ipotecarie acquisite sulla p.lla pignorata 5409, dalla cui soppressione si è originata la particella 5442, si evince che sull'immobile risulta **Decreto di sequestro preventivo** del 19/06/2018 n. 10/2018 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta il 06/07/2018 Reg. Part. 18561- Reg. Gen. 23540 per ordine del Tribunale di S. Maria C.V. Misure di Prevenzione.

Durante le operazioni di stima, la scrivente ha acquisito decreto n.25/2019 il Tribunale di S. Maria C.V. Misure di Prevenzione con il quale è stato ordinato il "**...dissequestro e la restituzione agli aventi diritto dei seguenti beni, siti in Trentola Ducenta ...-immobili**

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

siti al foglio 6 p.lle 702 e 719 limitatamente alla frazione trasformata prima nella p.lla 5409 e poi nella 5442 e alla frazione tramutata prima nella p.lla 5416 e poi nella 5520".

Si segnala che fino al 30/07/2019 **non risulta ancora trascritta la cancellazione del sequestro preventivo iscritto dal Tribunale di S. Maria C.V. Misure di Prevenzione sulla particella identificata al Foglio 6 Particella 5409 dalla cui soppressione è stata generata la particella immobiliare in cui sono inglobati i beni staggiti ed identificati al NCEU Foglio 6, part. 5442, sub. 28 .**

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente in quanto non risultano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo.

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

Nel contesto della procedura verranno cancellati e/o regolarizzati i seguenti vincoli:

- Iscrizione IPOTECA VOLONTARIA del il 17/07/2006 Reg. Part. 16544- Reg. Gen. 42991 derivante da concessione a Garanzia di Mutuo a rogito del notaio Improta Filippo del 29/06/2006 Rep. 82154/8638.
- Trascrizione del 02/11/2018 – Reg. Part. 28632 Reg. Gen 36539; Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord Rep. 10387/2018 del 03/10/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non risultano difformità urbanistico – edilizie, se non quelle elencate al precedente quesito 6, per un costo di €. **1.000,00** che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta del Lotto UNICO.

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

Non risultano difformità catastali, se non quelle enunciate al precedente quesito 3, per un costo di € **500,00** che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto Unico.

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

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

La sottoscritta in data 24.07.2019 inviava all'Ufficio Agenzia del Demanio – Direzione Regione Campania, la richiesta di attestazione di eventuali vincoli demaniali sul bene oggetto di pignoramento. Alla richiesta dava riscontro l'ufficio di competenza in data 30.07.2019 a mezzo pec [**Allegato_Demanio**], informandomi sulle modalità di reperimento delle informazioni richieste attraverso il web <https://datiagenziademanio.it>, da cui è possibile verificare, attraverso la banca dati, se l'immobile grava su beni demaniali.

La scrivente provvedeva a collegarsi al link <http://dati.agenzia.demanio.it> e ne acquisiva che l'immobile oggetto di pignoramento **non ha vincoli demaniali**; dall'esito della ricerca e sulla scorta dei documenti catastali, dai titoli di provenienza, nonché dallo studio del Piano Regolatore Comunale di Trentola Ducenta sono emersi elementi e dati che possano far ritenere che il LOTTO UNICO non ricada su suolo demaniale e che **non vi siano diritti demaniali** di tipo patrimoniale all'immobile staggito.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

verificherà –acquisendo la relativa documentazione –se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'*impianto catastale* e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che **i beni pignorati non sono gravati da censo o livello o uso civico**. La specifica ricerca eseguita presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania (Bilancio e Credito Agrario) della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all'appartenenza o meno di un terreno all'elenco dei suoli gravati da usi civici) conferma tale assunzione. [**Allegato Certificato Usi Civici**]

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

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

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

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

Dalla Ispezione ipotecaria sull'immobile staggito è emerso che esiste un Regolamento di Condominio. Dal verbale del custode, sottoscritto anche dalla presente, durante le operazioni di primo accesso l'esecutato ha dichiarato di non versare nessuna quota condominiale.

Per i procedimenti giudiziari in corso ci si riporta a quanto già specificato in precedenza in merito al sequestro preventivo sul Terreno identificato al C.T. Foglio 6-p.lla 5409, in seguito sostituita dalla p.lla 5442, estinto nel corso della stessa procura ma non ancora trascritto a far data del 30/07/2019.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach – M.C.A.), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

METODO DEL CONFRONTO

Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici. L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison Approach** basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in **€/mq** di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni

coefficienti correttivi, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare. La base "ideologica" del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili presenti nella zona presenta una tipologia costruttiva e uno stato di conservazione molto simile a quella del fabbricato da valutare.

Fonti dei dati

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento**, sono state considerate sia le offerte proposte da agenzie immobiliari locali, reperibili sul sito Web, la **Aversana Immobiliare**, la **Tecnocasa**, e annunci privati, e sia i dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, gestito dall'Agenzia delle Entrate.

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario di Abitazioni Civili Ubicati in NORMALE stato di conservazione ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato Geopoi rapporto riferito al 2018-secondo semestre). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contengono essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando i dati prodotti dall'indagine di mercato e le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale, presenti sul mercato immobiliare, e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (stato di manutenzione, età, piano, pertinenze esclusive, ecc.), la scrivente ritiene opportuno assumere quale **valore unitario di riferimento** il valore della fascia media tra i valori

massimi proposti dall'O.M.I. per abitazioni civili, cioè: **€/mq 1.150,00**
(millecentocinquanta/ 00).

Fonte	Codice annuncio	Valore (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
O.M.I.	_____	_____	_____	Per civili abitazioni: 1050-1250
	Rif: BX 18 **	18.000	mq 18,00	1.000
	Rif: 40174942*	52.000	mq 100,00	520,00
Immobiliare.it	Rif. EK- 67708185****	140.000	mq 99 (commerciale)	1.414,14

* trattasi di box auto ubicato nella in zona limitrofa, metratura similare, con simili caratteristiche e stato di manutenzione.

** trattasi di box auto ubicato nella in zona limitrofa, differente metratura, con simili caratteristiche e stato di manutenzione.

*** trattasi di appartamento ubicato nella stessa zona, con differente metratura; il fabbricato di cui fa parte presenta simili caratteristiche a quello di cui fa parte il bene staggito.

ANALISI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)
- d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)
- e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)

f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

COEFFICIENTI CORRETTIVI ADOTTATI

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: l'unità immobiliare in oggetto, infatti, è ubicata nella **zona storica** del Comune di Trentola Ducenta, caratterizzata dalla presenza della necessaria urbanizzazione primaria e dei servizi principali; si ritiene, pertanto, utile introdurre un coefficiente correttivo pari a **1,00**.
- Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali intrinseche, voce **b)**, è necessario introdurre un coefficiente (correttivo) pari a **0,95**, che tenga conto dei seguenti fattori:
 - a) discreta luminosità su due dei quattro lati dell'unità immobiliare,
 - b) dotazioni condominiali sufficienti (presenza di ascensore, di area verde),
- Per quanto riguarda il punto **c)** l'immobile presenta delle tecnologie impiantistiche presumibilmente non adatte alle nuove normative vigenti; le strutture verticali e le strutture orizzontali dell'unità immobiliare non presentano, in relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza sia all'età dell'immobile, evidenti quadri fessurativi; per tali motivi, si ritiene giusto assumere, nel calcolo del valore unitario, il coefficiente **0.90**.
- Per quanto riguarda il punto **d)**, dallo stato di conservazione del locale deposito si evince una assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, pertanto si applica un coefficiente correttivo di **0.90**.
- Per quanto riguarda il punto **e)** il fabbricato è di tipo residenziale, per cui rispetto stato di conservazione nel calcolo del valore unitario, si applica un coefficiente correttivo **unitario**.

- Per quanto riguarda le caratteristiche peculiari del fabbricato, si può affermare che la sua facciata e la sua tipologia sono in linea con quelle degli altri immobili presenti nella zona: anche in questo caso, si ritiene giusto assumere **unitario** il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione del fabbricato.

A questo punto possiamo determinare il valore unitario di riferimento:

$$\text{valore unitario} = (1.150 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90) = 884,92 \text{ €/mq}$$

riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda, poi, il criterio della determinazione della **superficie commerciale di riferimento**, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, ai fini della valutazione della **superficie commerciale**, si sono adottati i **criteri** validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, già indicati in risposta al secondo quesito, che hanno fornito una superficie commerciale per il box pari a mq 65,86.

Moltiplicando la superficie commerciale totale per il valore unitario fissato in precedenza, si ha:

$$\text{LOTTO UNICO} = \text{mq } (65,86) * \text{€/mq } 884,92 = \text{€ } 58.280,83$$

Detraendo da tali valori i costi, per la regolamentazione impiantistica, energetica, catastale ed urbanistica si ha un valore del:

$$\text{Lotto Unico: € } 58.280,83 - (1.000 + 500 + 500 + 300) = \text{€ } 55.980,83$$

Lotto Unico pari ad **€ 55.980,83 (cinquantacinquemilanovecentottanta/83)**.

Che al netto della decurtazione del 10% dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, sarà pari a :

€ 50.382,75 arrotondando a € 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00)

L'esperienza professionale maturata dalla sottoscritta conforta ampiamente tale determinazione.

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

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

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

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

La scrivente evidenzia che non ricorre tale circostanza.

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

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

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

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

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

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

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

Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it

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

La scrivente evidenzia di aver acquisito ed allegato il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio senza annotazioni marginali, dei debitori/esecutati, da cui si evince che:

- la Sign.ra a è residente
in dalla nascita ad oggi [Allegato_
Cert. di Residenza
- Il il Sign. è residente
in ad oggi. [Allegato_
Residenza
- I Signori
) , hanno contratto matrimonio
in 7, scegliendo il regime della comunione dei beni.

Si allegano alla presente relazione:

- Certificato di Residenza di
- Certificato di Residenza di
- Certificato di Matrimonio
- Certificato di stato Civile di
- Certificato di stato Civile di

in un unico Allegato [Allegato Certificati Esecutati]



Dott. Ing. Angela Sapiro
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it



Conclusioni

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Villa di Briano, data del deposito

L'ESPERTO STIMATORE

DOTT ING ANGELA SAPIO





Dott. Ing. Angela Sapio
Via San Tommaso n.10 - 81030 Villa di Briano (Caserta)
Mobile: +39 3342561504 - **Fax:** 0823820835
Email: ing.sapioangela@gmail.com
Pec: angela.sapio@pec.it



Allegati:

Allegato AttoUnilaterale-AutorizzazioneVescovoVenditaTerreno-
CertificatoDestUrbanistica5409-DenunciaCambioCatastoTerreni-Spese

Allegato Certificati Esecutati
Allegato Ispezioni Ipotecarie

Allegato Ortofoto Estratto di Mappa

Allegato Rilievo Fotografico

Allegato Visure Catasto-Planimetria Catastale-Elaborato Planimetrico- Punti
fiduciali- Registro Catasto

Allegato Atto Compraventa

Allegato Atto di divisione

Allegato Certificato di agibilità

Allegato Certificato Comune di Trentola Ducenta

Allegato Certificato Usi Civici

Allegato Demanio

Allegato Geopoi

Allegato Permesso a Costruire

Allegato Relazione Tecnica

Allegato verbale di accesso

Allegato Decreto di sequestro

Allegato Estratto decreto n. 25 del 2019

