

3[^] SEZIONE FALLIMENTARE

PRESIDENTE.: DOTT.PETRUZIELLO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RGD n° 4/2024 "XX"

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TERRENI RIENTRANTI NELL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE SITI IN CAIVANO ALLA VIA CLANIO snc



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

**Lotto 1 : Appezzamento di terreno sito in Caivano alla Via Clanio
riportato al NCT del Comune di Caivano al foglio 26 p.lla 284 ;**

**Lotto 2 : Appezzamento di terreno sito in Caivano alla Via Clanio
riportato al NCT del Comune di Caivano al foglio 26 p.lla 287;**

1.) PREMESSA

pag. 2

2.) RISPOSTA AI QUESITI

pag. 2 -43

3.) CONCLUSIONI

pag. 43

4.) ALLEGATI

PREMESSA.

**In data 09/09/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in
Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC:
pietro.cobio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto
Stimatore dal Dott. Fabio Aruta dopo l'autorizzazione del
Presidente Dott. Petruzziello**

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

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

- se la liquidazione giudiziale abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da stimare;**

oppure:

- se la liquidazione giudiziale 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 da stimare:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione della Sentenza della Liquidazione Giudiziale 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 della Sentenza della Liquidazione g. e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza della Liquidazione Giudiziale

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 della Sentenza).

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

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 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.

Dagli atti ricevuti dal Curatore Dott. Fabio Aruta non risulta che la liquidazione giudiziale ha optato per il deposito di un certificato notarile.

Pertanto lo scrivente verificava i documenti ricevuti dal curatore dove sono presenti le due ispezioni ipotecarie sui due beni caduti nell'attivo della liquidazione giudiziale, oltre l'atto di donazione per Notaio Marco Mazio del 12/11/2012 rep. 20451. Va precisato che internamente a detto atto vi è un Certificato di Destinazione Urbanistica datato 2012 pertanto scaduto.

Lo scrivente al fine di non far spendere altre somme alla liquidazione giudiziale verificava presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Caivano se dette aree avessero avuto delle modifiche inerenti alle zone omogenee del

PRG. Da quanto verificato presso detto Ufficio le zone del PRG sono sempre le stesse così come verranno evidenziate in seguito.

Laddove prima dell'eventuale vendita l'Ill.mo Presidente lo ritenga necessario si provvederà a richiedere un certificato aggiornato.

Va detto che nell'atto del Notaio Mazio del 2012 non sono presenti né visure storiche e né tantomeno una mappa terreni della zona (VAX).

Nei documenti ricevuti dal Dott. Aruta vi è anche un certificato di morte della Sig.ra xxxxxxxx deceduta in Caivano in data 19/11/2021 e pertanto con la morte di quest'ultima si è consolidato il diritto di nuda proprietà sulle p.lla 284 e 287 del foglio 26 appartenenti al Sig. xxxxxxxxx

Non essendoci nessun certificato notarile non è possibile verificare l'esistenza di eventuali formalità.

Lo scrivente pertanto al fine di verificare se sul Sig. xxxxxx e sulle p.lle di terreno vi fossero eventuali formalità pendenti provvedeva a effettuare una verifica sia sul nominativo che sui beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale.

A nome del Sig. xxxxxxx esistono le seguenti formalità a favore e contro:

- 1.) Trascrizione a favore ai nn. 46982/36085 del 26/11/2012 donazione accettata;
- 2.) Trascrizione contro ai nn. 21365/16873 del 29/04/2024 Sentenza apertura della Liquidazione Giudiziale;

Mentre facendo una ricerca con i dati catastali Comune di Caivano foglio 26 p.lla 284 risultano tali formalità:

- 1.) Trascrizione a favore ai nn. 41085/26710 del 24/07/2008 Donazione accettata;
- 2.) Trascrizione ai nn. 19736/12649 del 20/04/2009 Compravendita;
- 3.) Trascrizione a favore ai nn. 46982/36085 del 26/11/2012 donazione accettata;

Mentre facendo una ricerca con i dati catastali Comune di Caivano foglio 26 p.lla 287 risultano tali formalità:

- 1.) Trascrizione a favore ai nn. 41085/26710 del 24/07/2008 Donazione accettata;
- 2.) Trascrizione a favore ai nn. 41086/26711 del 24/07/2008 Donazione accettata;
- 3.) Trascrizione a favore ai nn. 41087/26712 del 24/07/2008 Donazione accettata;
- 4.) Trascrizione a favore ai nn. 41088/26713 del 24/07/2008 Donazione accettata;
- 5.) Trascrizione ai nn. 6664/5349 del 14/02/2012 Compravendita;
- 4.) Trascrizione a favore ai nn. 46982/36085 del 26/11/2012 donazione accettata;

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto dell'attivo della liquidazione giudiziale.

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 dell'attivo della liquidazione giudiziale.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nei documenti della liquidazione giudiziale.

corrisponda a quello in titolarità del fallito in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità del fallito (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 stima il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto fallito (anche ai fini della stima);

- qualora i documenti della liquidazione giudiziale.

rechino l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità del fallito (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 Presidente del Tribunale . per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto della liquidazione giudiziale diversi da quelli agli atti del catasto alla data della Sentenza della Liquidazione Giudiziale medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui i documenti di causa rechino 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 Presidente del Tribunale. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui i documenti rechino l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data della Sentenza della liquidazione giudiziale (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 Presidente del Tribunale per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui i documenti rechino l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data della Sentenza della Liquidazione G. (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 della Liquidazione G. 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 della Liquidazione G. 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 Presidente del Tribunale 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 dell'attivo della Liquidazione G. il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di stima, 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 stima 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 dell'attivo della liquidazione ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al Presidente del Tribunale (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.

Con atto del Notaio Mazio Marco del 12/11/2012 rep. 20451 la Sig.ra xxxxxxxx donava la nuda proprietà relativa ai due appezzamenti di terreno da periziare al Sig. xxxxxxxx riservandosi l'usufrutto vitalizio per se. Come visto dal certificato di morte, la Sig.ra xxxxxxxx è

deceduta in Caivano il 19/11/2021 e pertanto la nuda proprietà si è consolidata.

Pertanto oggi il Sig. xxxxxx possiede una quota di $\frac{1}{4}$ dell'appezzamento di terreno sito in Caivano al foglio 26 p.lla 284 e la quota di $\frac{1}{16}$ dell'appezzamento di terreno sito in Caivano al foglio 26 p.lla 287.

Tali quote oggi sono rientrate nell'attivo della liquidazione giudiziale della Società xxxxxxxx di xxxxxxxx

I beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sono così individuati:

Immobilabile 1: Quota di $\frac{1}{4}$ dell'appezzamento di terreno sito nel Comune Caivano alla Via Clanio snc riportato al NCT del Comune di Caivano foglio 26 p.lla 284. (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie);

Immobilabile 2: Quota di $\frac{1}{16}$ dell'appezzamento di terreno sito nel Comune Caivano alla Via Clanio snc riportato al NCT del Comune di Caivano foglio 26 p.lla 287. (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie);

La quota di proprietà dei due immobili riportati nei documenti della liquidazione giudiziale sono uguali alle quote riportate nell'atto di donazione per Notaio Mazio del 2012

I dati catastali, contenuti nei documenti della liquidazione giudiziale, sono conformi agli immobili da periziare, rispettivamente a quelli desumibili anche dalle visure catastali attuali e storiche.

Immobilabile 1

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Appezzamento di terreno, riportato al NCT del Comune di Caivano foglio 26 p.lla 284.;

Si precisa che sulla mappa terreni (VAX) la p.lla è riportata in detto foglio.

La particella di terreno confina: a nord con le p.lle 283,287,285 a sud con p.lla 162, 275 e 273 ad est con p.lla 130 mentre a d ovest con p.lla 162.,

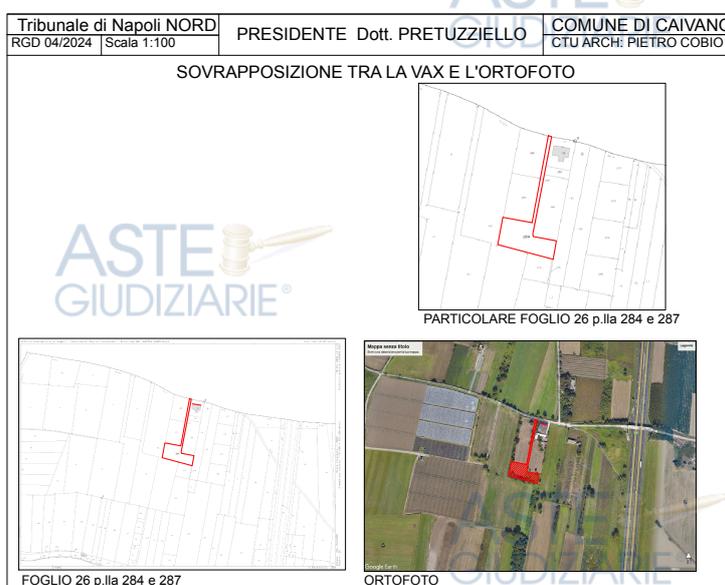
Immobile 2

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Appezzamento di terreno, riportato al NCT del Comune di Caivano foglio 26 p.lla 287.;

Si precisa che sulla mappa terreni (VAX) la p.lla è riportata in detto foglio.

La particella di terreno confina: a nord con le strada di Via Clanio a sud con p.lla 284 ad est con p.lle 133,286,285 mentre a d ovest con p.lle 282 e 283.



Sovrapposizione ortofoto

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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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.

Prima di entrare nella descrizione del bene staggito, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona dove sono ubicati i beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale.

La zona dove sono situati gli appezzamenti di terreno è il Comune di Caivano a due passi dall'autostrada A3 e a qualche centinaio di metri dal

centro sportivo Sport Village Campana.

Prendendo l'autostrada A3 in direzione Caserta, uscendo sull'asse stradale SS 7 bis in direzione Villa Literno ed uscendo in direzione di Caivano, ci si trova in adiacenza del Parco Verde. Proseguendo verso il Viale Necropoli e girando a destra si arriva all'incrocio con Via Enrico De Nicola. Girando su detta Via ed arrivando in fondo si incontra Corso Umberto I, girando poi a destra percorrendo quasi per intero detto asse viario si incontra sul lato sinistro Via Fratelli Roselli. Percorrendo fino in fondo detta strada, prima di arrivare sul cavalcavia dell'autostrada, sul lato destro si incontra una stradina con l'indicazione del centro Sport Village. Entrando in detta stradina, alla fine si incontra un sentiero denominato Via Palmieri asfaltato fino al Centro Sportivo e poi la strada diventa di campagna. Arrivati in fondo a Via Palmieri si incontra Via Clanio, in parte oggi aperta al traffico ma non più carrabile. Girando sul lato destro dopo qualche metro sul lato sinistro troviamo i terreni oggetto di stima.

A delimitare l'entrata di detto terreno vi è una recinzione effettuata con un pannello in legno e rete metallica. Aprendo detto cancello, si può accedere nella p.lla 287 caratterizzata da una striscia stretta e lunga dove sul lato sinistro vi è il confine con la p.lla 136 rappresentato da una villetta con annesso giardino perimetrale. Tutte le altre p.lle adiacenti sono ancora agricole.

Arrivati in fondo alla p.lla 287 vi è l'altra p.lla oggetto di stima la 284 che ha un'estensione maggiore rispetto alla prima. Va detto che sul lato sud della p.lla 284 vi è come confine una serie di alberi che delimitano detta p.lla dalle p.lle 162, 273 e 275.

Attualmente i due terreni sono incolti. Dalle foto ricevute dal Curatore le

colture effettuate nei mesi precedenti sono state tagliate e si notavano le balle di fieno poste su detto terreno.

Si precisa che a differenza della p.lla 136 che è recintata da muro, le altre p.lle che circondano le due p.lle 284 e 287 non hanno confine e pertanto sono tutt'uno con le p.lle rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale.

La superficie della p.lla 287 è di 603 mq mentre la superficie della p.lla 284 è di 2.553 mq.

Si precisa che la p.lla 284 è caratterizzata da essere un fondo intercluso, mentre la p.lla 287 ha un lato sulla strada pubblica. Sia la p.lla 287 che la p.lla 284 sono circondate da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della stima in corso.

Foto ricevute dal Curatore



p.lla 287

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

p.lla 284



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto effettuate durante l'accesso



p.lla 287

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® p.lla 284

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



p.lla 284



p.lla 284

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene da stimare.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni da stimare 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 della Sentenza della Liquidazione Giudiziale (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 nei documenti della liquidazione giudiziale e nella nota di trascrizione della Sentenza, 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 dal fallito o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella Sentenza, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Lotto 1

Le p.lle di terreno che rientrano nell'attivo della liquidazione giudiziale

sono riportate al Catasto dei Terreni del Comune Caivano

(cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 26 p.lla 284 sub

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità Seminativo Irriguo .

Classe 1

Superficie 25 are 53 centiare .; Deduz. P2B Reddito Domenicale 84,52.

Agrario 19,78

INDIRIZZO

INTESTATO Derotti Natalia Usufrutto ¼

xxxx. Nuda Proprietà ¼

xxxxx proprietà ¼

xxxxx proprietà ¼

xxxxx proprietà ¼

Variazioni avvenute nel corso degli anni

1.) Variazione d'ufficio del 16/05/2008 pratica n. NA0439682 in atti dal 19/05/2008 annotazione U.C. coll. T.F. 432516/08 (n. 432516.1/2008);

2.) Frazionamento del 19/05/2008 pratica n. NA0432516 in atti dal 19/05/2008 (n.432516.1/2008);

Tale p.lla deriva dalla p.lla 281 avente una superficie di 1 ettaro 11 are 93 centiare

Variazione del del 19/05/2008 pratica n. NA0432516 in atti dal 19/05/2008 (n.432516.1/2008);

Lotto 2

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 26 p.lla 287 sub

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità Seminativo Irriguo .

Classe 1

Superficie 06 are 03 centiare .; Deduz. P2B Reddito Domenicale 19,96.

Agrario 4,67

INDIRIZZO

INTESTATO xxxxxx Usufrutto 1/16

xxxxx Nuda Proprietà 1/16

xxxxx proprietà 1/16

xxxxx proprietà 1/16

xxxxxxx proprietà 1/16

xxxxxxx proprietà 2/8 bene personale

xxxxxxx proprietà 2/8 bene personale

xxxxxxx proprietà 2/8 in regime di separazione dei
beni

Variazioni avvenute nel corso degli anni

1.) Variazione d'ufficio del 16/05/2008 pratica n. NA0439682 in atti dal 19/05/2008 annotazione U.C. coll. T.F. 432516/08 (n. 432516.1/2008);

2.) Frazionamento del 19/05/2008 pratica n. NA0432516 in atti dal 19/05/2008 (n.432516.1/2008);

Tale p.lla deriva dalla p.lla 281 avente una superficie di 1 ettaro 11 are 93 centiare

Variazione del del 19/05/2008 pratica n. NA0432516 in atti dal 19/05/2008 (n.432516.1/2008);

I dati contenuti nell'atto dei documenti della liquidazione giudiziale e nella Sentenza della Liquidazione relativi agli immobili peritati corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali allegate.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine

a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO 1): L'immobile rientrante nell'attivo della liquidazione giudiziale è un appezzamento di terreno appartenente per una quota di $\frac{1}{4}$ al Sig.r xxxxxxx del seguente immobile sito nel Comune di Caivano foglio 26 p.lla 284. Sull'atto di donazione del Notaio Mazio del 2012 la Sig.ra xxxxxxxxxxxx dava in donazione la nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ al Sig. xxxxxx riservandosi per sé l'usufrutto vitalizio. In data 19/11/2021 la Sig.ra xxxxxx moriva consolidando il diritto di nuda proprietà.

Il terreno è riportato nel C.T. del Comune di Caivano al foglio 26, p.lla 284; Da quanto verificato dal Certificato risulta che l'area ricade in Zona Agricola Produttiva in sigla E2 : a) frutteto e seminativo (art. 49 N.T.A.);
Prescrizioni: Ricade in zona individuata come Area di Interesse Archeologico ai sensi della L. n. 431/1985 art. 1 lettera m (giusta nota della Soprintendenza Archeologica di Napoli del 17/12/1987 prot. n. 37626). Il Sig.r xxxxxxxxxxx con atto di donazione del Notaio Marco Mazio del 12/11/2012 rep. 20451 acquistava la nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ dalla Sig.ra. xxxxxxxxxxx terreno oggi da peritare.

Valore di Mercato della quota di $\frac{1}{4}$ è di € 5.599

(Euro Cinquemilacinquecentonovantanove..inc.t.)

LOTTO 2): L'immobile rientrante nell'attivo della liquidazione giudiziale è un appezzamento di terreno appartenente per una quota di 1/16 al Sig.r xxxxxxxx del seguente immobile sito nel Comune di Caivano foglio 26 p.lla 287. Sull'atto di donazione del Notaio Mazio del 2012 la Sig.ra xxxxxxxx dava in donazione la nuda proprietà per la quota di 1/16 al Sig. xxxxxxxx riservandosi per sé l'usufrutto vitalizio. In data 19/11/2021 la Sig.ra xxxxxxxx moriva consolidando il diritto di nuda proprietà.

Il terreno è riportato nel C.T. del Comune di Caivano al foglio 26, p.lla 287; Da quanto verificato dal Certificato risulta che l'area ricade in Zona Agricola Produttiva in sigla E2 : a) frutteto e seminativo (art. 49 N.T.A.); Prescrizioni: Ricade in zona individuata come Area di Interesse Archeologico ai sensi della L. n. 431/1985 art. 1 lettera m (giusta nota della Soprintendenza Archeologica di Napoli del 17/12/1987 prot. n. 37626). Alla fine di tale certificato il Comune fa una precisazione inerente che con il frazionamento la p.lla 287 definisce un tracciato viario non previsto dal Vigente P.R.G.

Il Sig.r xxxxxxxx con atto di donazione del Notaio Marco Mazio del 12/11/2012 rep. 20451 acquistava la nuda proprietà per la quota di 1/4 dalla Sig.ra. xxxxxxxx terreno oggi da peritare.

Valore di Mercato della quota di 1/16 è di € 330,60

(Euro trecentotrentaesessanta.inc.t.)

PERTANTO L'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E'

DI € 5.929,60 (Euro Cinquemilanovecentoventinove/60inc.t.)

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni da stimare intervenuti fra la trascrizione della Sentenza e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione di quest'ultima.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi della liquidazione giudiziale 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 da stimare in danno del debitore fallito 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 della liquidazione giudiziale; 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 alla trascrizione della sentenza 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 della Sentenza 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, 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 da stimare**.

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.

I beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sono pervenuti al Sig. xxxxxxxx dai seguenti atti:

✚ Con atto di compravendita del Notaio Luigi D'Anna del

10/02/1977 con il quale il Sig. xxxxxx in regime di comunione

legale dei beni, acquistò la piena proprietà degli appezzamenti di terreno in oggetto;

✚ Con atto di donazione del Notaio Maria Marzano del 30/06/2008

rep. 27655 con il quale i Sig.ri xxxxxx e xxxxx

donarono al figlio xxxxxxxx la piena proprietà dei beni da periziare;

- ✚ Con atto di compravendita del Notaio Raffaele Orsi del 16/04/2009 rep. 96074 la Sig.ra xxxxxxxx acquistava dal Sig. xxxxxxxx la piena proprietà della p.lla di terreno 284;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio Marco Mazio del 08/02/2012 rep. 19836 la Sig.ra xxxxxxxx acquistava dal Sig. xxxxxxxxxx la piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ p.lla di terreno 287;
- ✚ Con atto di donazione del Notaio Marco Mazio del 12/11/2012 rep. 20451 la Sig.ra xxxxxxxx donava al Sig. xxxxxxxxxx la nuda proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ della p.lla di terreno 284 e la quota di $\frac{1}{16}$ della p.lla 287 riservandosi per se l'usufrutto vitalizio (cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

Con la morte della Sig.ra xxxxxxxxxx in data 19/11/2021 si consolidava così il diritto della nuda proprietà in quella di proprietà per il Sig. xxxxxxxxxxxxxx.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai

sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili da stimare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni da stimare siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene da peritare¹.”

Indicherà altresì:

- **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 da peritare, 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.

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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

Nei documenti inviati dal Curatore Fallimentare vi è la copia dell'atto di donazione del Notaio Mazio del 2012 dove è allegato un Certificato di Destinazione Urbanistica datato 2012. Al fine di non far incrementare i costi della procedura lo scrivente recatosi presso l'Ufficio urbanistico del Comune verificava che la zona è sempre quella riportata in detto certificato.

Laddove l'Ill.mo Presidente lo rendesse necessario si provvederà ad aggiornarlo.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile da peritare 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 la liquidazione giudiziale), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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.).

L'accesso ai due terreni da peritare è stato effettuato insieme al Curatore Dott. Fabio Aruta il quale ha consentito l'accesso al sottoscritto.

Internamente ai due terreni non è stato trovato nulla ed al momento risultavano alquanto abbandonati con la formazione di sterpaglie varie.

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 Sentenza della Liquidazione G. diversi da quello originante la presente procedura – la pendenza di **altre procedure** relative ai medesimi beni da stimare, 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 da stimare – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni, 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 da peritare 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 della Sentenza della Liquidazione G.), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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).

Per i terreni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale non esistono

provvedimenti giudiziali.

Per i terreni non vi sono vincoli storico-artistici.

Non vi sono né Vincoli idrogeologici e né un vincolo di pericolosità elevata a frana.

Per i terreni la zona su cui sorgono è considerata Area ad Interesse Archeologico.

Le p.lle di terreno sono collocate nella zona Agricola Produttiva E2.

Non esistono usi civici per la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.

Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Al momento non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;

Non esistono oneri di natura condominiale;

(cfr. ALLEGATO N.12 tot .pag.varie)

Mentre vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Per entrambi i terreni da peritare esiste la seguente formalità anche se nelle formalità effettuate con i dati catastali non emerge:

- Trascrizione contro ai nn. 21365/16873 del 29/04/2024

Sentenza apertura della Liquidazione Giudiziale;

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni da stimare ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sono siti nel Comune di Caivano e su detta area non vi sono vincoli Demaniali.

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

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

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

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

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

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

Sui beni da peritare non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sulla particella di terreno n° 284 da periziare è della quota di proprietà di 1/4 mentre è della quota di proprietà di 1/16 sulla particella di terreno n° 287 per il Sig.xxxxxxxx

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 da peritare.

Così come verificato per le due p.lle di terreno di proprietà del Sig.rxxxxxx non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali non esistono

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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 da peritare; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite da peritare; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

La superficie commerciale utile per i due terreni è di 2553 mq per la p.lla 284 e di 603 mq per la p.lla 287.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati dai vari esperti del settore immobiliare della zona ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicati i due appezzamenti di terreno in questione, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Caivano in cui sono ubicati i beni di cui trattasi chiedendo informazioni ad esperti del settore. Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia terreni non edificabili					
CAIVANO					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
Indagini mercato Immobiliare .it	CAIVANO	9	15		
Media Aritmetica tra i 4 valori		-----		-----	
Quotazioni Parametriche di riferimento		12 €/mq		-----	

Vista la zona dove sono ubicati i terreni e visto anche la quota rientrante nell'attivo della liquidazione giudiziale si può considerare una decurtazione del 15%

Pertanto il valore a mq è di 10,20 €/mq

Terreni

VALORE IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

Lotto 1 = Terreno riportato al NCT Comune di Caivano al foglio 26 p.lla 284, valore medio di mercato euro 10,20 €/mq.

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
-------------------------------	--------------------------------------	---

mq. 2.553

euro. 10,20 €/mq

Euro 26.040

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 1: terreno p.lla 284 € 26.040

(Euro Ventiseimilaequarantain c.t.)

Lotto 2 = Terreno riportato al NCT Comune di Caivano al foglio 26 p.lla 287, valore medio di mercato euro 10,20 €/mq.

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 603	euro. 10,20 €/mq	Euro 6.151

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 2: terreno p.lla 287 € 6.151

(Euro Seimilacentocinquantunoin c.t.)

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,00
3	Stato d'uso e di manutenzione	3,00

4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	4,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		14,00

Pertanto il valore dei terreni dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 14,00 % è pari a

Lotto 1

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 26.040	14,00 %	Euro 22.394

Il valore di mercato dell'appezzamento di terreno p.lla 284 elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 22.394 (Euro VEntiduemilatrecentonovantaquattroinc.t.)

Lotto 2

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 6.151	14,00 %	Euro 5.290

Il valore di mercato dell'appezzamento di terreno p.lla 287 elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 5.290 (Euro Cinquemiladuecentonovantainc.t.)

A questo va considerato che il fallito ha una quota di $\frac{1}{4}$ sulla p.lla 284 e una quota di $\frac{1}{16}$ sulla p.lla 287 pertanto la quota spettante all'attivo della liquidazione giudiziale è di:

per la p.lla 284 è di

€ 22.394 / 4=5.599 €

mentre per la p.lla 287

€ 5.290 / 16= 330,60

Per un totale di 5.929 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 24/10/2024

L'Esperto Stimatore
(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Visure catastali e Vax;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome del Sig.r

xxxxxxx e con i dati catastali dei beni da
peritare;

ALLEGATO N. 3: Atto di donazione;

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 5: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N. 6: Certificati anagrafici e Certificato di morte della



Sig.ra xxxxxxxxx; ALLEGATO N.



7: Certificato Destinazione Urbanistica. Napoli,

24/10/2024



L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

