



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. DOTT. ANTONIO CIRMA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.1



PROCEDURA N.59/2024 R.G.



OMISSIS



CURATORE CCII avv. Chiara SORBO

C.T.U. ing. Sandro DI PIETRO



QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura.

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 della procedura**. In ordine al primo profilo (**diritti reali oggetto di procedura**), l'esperto deve precisare il diritto in titolarità del soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (**beni oggetto di procedura**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente indicherà i dati di identificazione catastale (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura, 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 procedura 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 curatore, che la trasmetterà al giudice delegato (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio

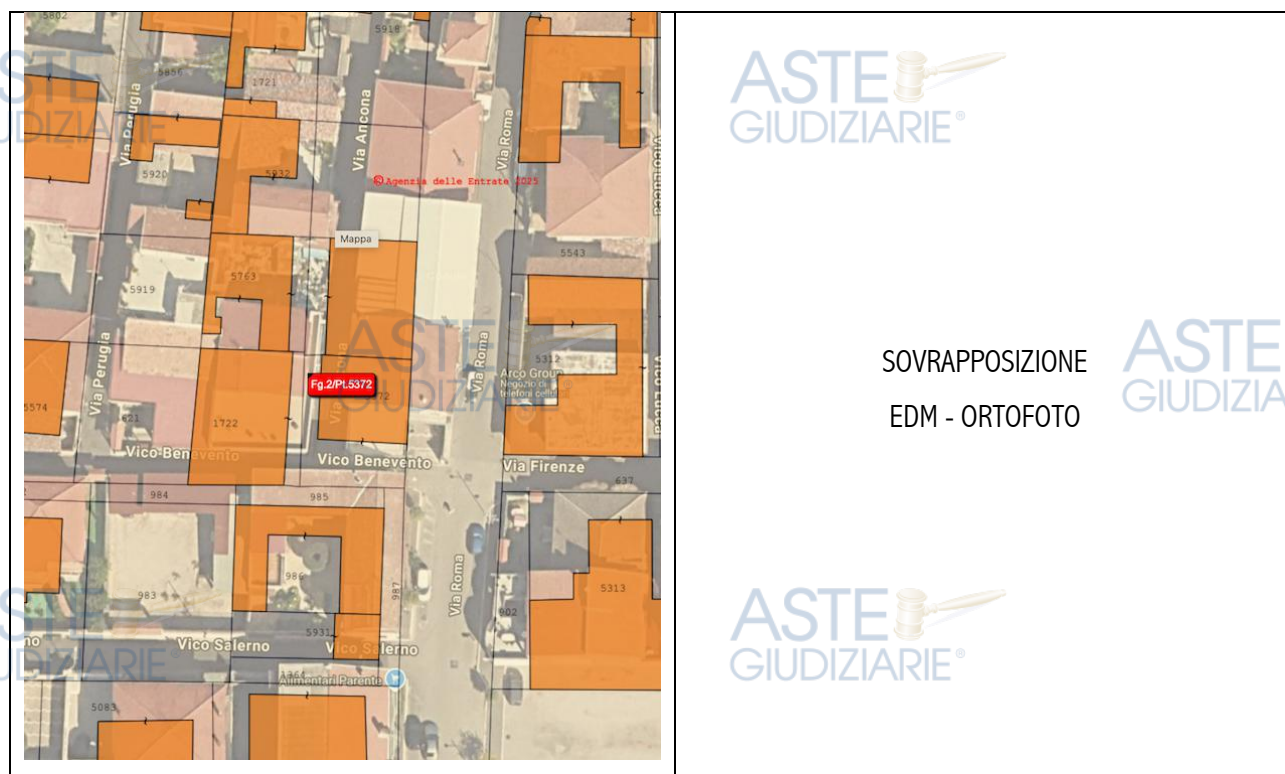
I diritti reali ed i dati catastali dei cespiti oggetto della procedura sono l'intero diritto di usufrutto di immobili distinti in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2 (ctg. C/2), sub 3 (ctg. A/2) e sub 4 (ctg. A/2).

Giova rilevarsi che:

- il diritto reale in capo al soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale corrisponde a quello di sua titolarità in forza dell'atto di trasferimento trascritto in suo favore;
- con PEC del 12/06/2025, è stato richiesto dal Curatore anche la stima della piena ed intera proprietà dell'immobile (cfr. all. n.8);
- i dati catastali dei cespiti riportati nella nota di trascrizione dell'atto di apertura di liquidazione giudiziale corrispondono a quelli attuali.

Pertanto, l'immobile oggetto di stima, costituente il **lotto n.1**, è la **piena ed intera proprietà** (o l'intero diritto di usufrutto) di fabbricato su quattro livelli con cortile pertinenziale sito in Casapesenna, in Via Roma, n.40, piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo; confina con Via Roma, Vico Benevento, Via Ancona e p.lla 5829; è distinto in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2, 3 e 4.

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite.



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I beni pignorati ricadono nel Comune di Casapesenna, un comune della provincia di Caserta di circa 6.633 abitanti che si estende su una superficie pari a 3,00 Km², per una densità abitativa pari a 2.211,00 abitanti per km². Situata nella Terra di Lavoro, alla sinistra del fiume Volturno, dista 3 chilometri dall'Asse di Supporto, moderna arteria con giacitura est-ovest costruita allo scopo di agevolare la mobilità intercomunale di merci e persone nel comprensorio napoletano; un chilometro la separa inoltre dallo scalo ferroviario di riferimento sulla linea Roma-Napoli e venti dal casello dell'autostrada A1. Lontana dall'autosufficienza in materia burocratico-amministrativa, dipende da Aversa per ciò che riguarda i consumi e l'occupazione. Centro di pianura di fondazione medievale, tra le attività economiche che lo sostengono prevalgono quelle dei settori primario e terziario, anche se è notevolmente aumentato il tasso di attività dell'industria. Il capoluogo comunale è interessato da una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo ai limitrofi comuni San Cipriano d'Aversa, San Marcellino e Villa di Briano. L'agricoltura è intensamente praticata e riveste ancora un ruolo importante nella formazione del reddito. Una discreta percentuale della popolazione locale è occupata nel settore secondario, che negli ultimi tempi ha conosciuto un apprezzabile sviluppo. Il terziario annovera una rete distributiva commisurata alle esigenze della comunità. Sede degli ordinari uffici municipali e postali, fa registrare qualche carenza nel panorama delle strutture e dei servizi di pubblica utilità. L'immobile in oggetto è costituito dalla piena ed intera proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Roma, una zona centrale del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.



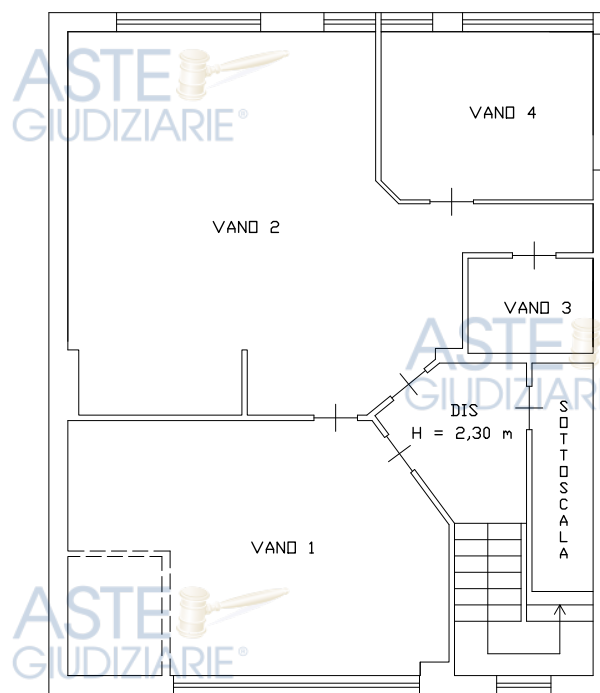
Foto n.1 – Panoramica fabbricato da Via Roma



Foto n.2 – Panoramica fabbricato da Vico Benevento

Esso, dal punto di vista strutturale, presenta elementi verticali portanti in cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature e tramezzature in laterizio e copertura a falde, mentre, dal punto di vista manutentivo, sia l'involucro edilizio che le aree pertinenziali, versano in buone condizioni generali. Il fabbricato si articola su quattro livelli utili (piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo con copertura a falde), collegati da una scala interna priva di impianto ascensore. L'accesso principale al fabbricato si guadagna da Via Roma, tramite un passo pedonale e carroia; un altro passo di tipo pedonale si guadagna da Via Ancona; entrambi gli accessi immettono nella corte interna pertinenziale, in parte coperta e in parte scoperta, e quindi, tramite un portoncino blindato, all'interno del vano scala che conduce ai diversi livelli. Segnatamente, il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari autonome distinte dai sub 2, sub 3 e sub 4. Il sub 1, invece, identifica, quali BCNC, il cortile e il vano scala, che dal piano seminterrato conduce fino al primo piano d'accesso al duplex. Sia l'involucro edilizio che le zone comuni versano in un buono stato di manutenzione generale.

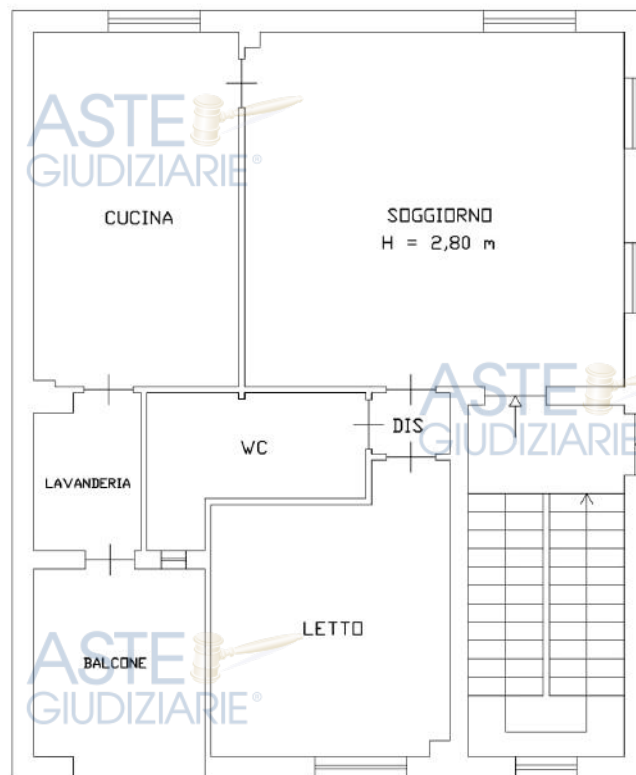
L'unità immobiliare sita al piano seminterrato, distinta dal sub 2, è un locale deposito. Esso si compone di tre vani e accessorio (cfr. all. n.1).



PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE SUB 2

Il grado delle rifiniture interne rilevate è medio: pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno, bagno interno con ventilazione forzata, igienici sanitari in ceramica e tinteggiatura di tipo civile. L'immobile è termoa autonomo; giova rilevarsi la presenza di un camino e di un forno in muratura, mentre non sono stati rilevati impianti di condizionamento dell'aria. L'immobile è funzionale, relativamente alla destinazione d'uso, e versa in buono stato manutentivo. L'altezza interna utile, misurata dal livello di quota di calpestio fino all'intradosso del solaio, è pari a circa 2,30 m.

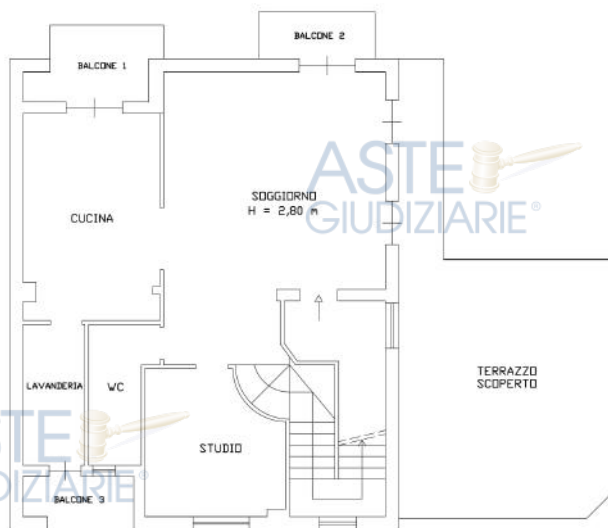
L'unità immobiliare sita al piano terra rialzato, distinta dal sub 3, è un appartamento. Esso si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, lavanderia e balcone (cfr. all. n.1).



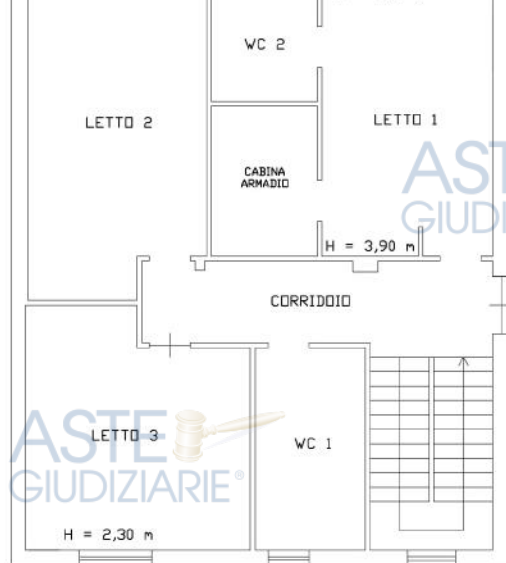
PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE SUB 3

Il grado delle rifiniture interne rilevate è medio: portoncino d'ingresso blindato, pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera, igienici sanitari in ceramica e tinteggiatura di tipo civile. L'immobile è termoa autonomo essendo dotato di impianto di termosifoni con caldaia murale alimentata con gas metano, usata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; giova rilevarsi la presenza di un camino e di un condizionatore in soggiorno. L'immobile è dotato di un impianto di allarme, è funzionale dal punto di vista distributivo, ha una buona esposizione degli ambienti principali e versa in un discreto stato manutentivo. L'altezza interna utile, misurata dal livello di quota di calpestio fino all'intradosso del solaio, è pari a circa 2,80 m.

L'unità immobiliare sita al piano primo e secondo, distinta dal sub 4, è un appartamento di tipo duplex composto da ingresso/soggiorno, cucina, studio, bagno, lavanderia tre balconi e terrazzo scoperto, al piano primo (cfr. all. n.1); corridoio, tre camere da letto, di cui quella padronale con bano e cabina armadio, altro bagno e tre balconi, al piano secondo (cfr. all. n.1). I due livelli sono collegati da una scala interna.



PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE SUB 4 – PIANO PRIMO



PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE SUB 4 – PIANO SECONDO

I vani sono parzialmente ultimati e rifiniti: pavimentazione in ceramica, fori finestra e porta finestra motorizzati per il sollevamento e la chiusura degli oscuranti ma privi dei serramenti, impianto elettrico di f.e.m. e di illuminazione da ultimare, non vi sono né infissi interni né portoncino d'ingresso, scala interna priva di corrimano e balaustre, le pareti sono intonacate ma prive dello strato finale di tinteggiatura e, infine, i bagni sono privi di pavimenti, rivestimenti e igienici sanitari. L'immobile non è termoautonomo, è funzionale dal punto di vista distributivo e ha una buona esposizione degli ambienti principali. L'altezza interna utile, misurata dal livello di quota di calpestio fino all'intradosso del solaio, è pari a circa 2,80 m, per il primo livello, mentre, per il secondo livello, l'altezza varia da un massimo di 3,90 m, sulla linea a di colmo, fino a circa 2,30 m, come riportati nelle planimetrie (cfr. all. n.1).

Come detto, costituiscono pertinenze comuni, a servizio delle unità immobiliari, la corte d'ingresso, in parte coperta e in parte scoperta, nonché il vano scala di accesso, censiti, quali BCNC, con il sub 1, come da risultanze catastali.

Di seguito il calcolo delle superfici dell'immobile in riferimento alla seguente tabella:

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

SNR: superficie non residenziale

Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

SL: superficie lorda

K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI					
PIANO SEMINTERRATO - SUB 2					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Vano 1	-	30,80	36,96	0,50	18,48
Vano 2	-	46,75	56,10	0,50	28,05
Vano 3	-	12,00	14,40	0,50	7,20
W.C.	-	4,03	4,84	0,50	2,42
Totale PS/1	0,00	93,58	-	-	56,15
PIANO TERRA/RIALZATO - SUB 3					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Ingresso/soggiorno	36,15	-	43,38	1,00	43,38
Cucina	19,45	-	23,34	1,00	23,34
Lavanderia	4,46	-	5,35	1,00	5,35
Disimpegno	1,40	-	1,68	1,00	1,68
WC	7,03	-	8,44	1,00	8,44
Letto	16,98	-	20,38	1,00	20,38
Balcone	-	9,18	10,56	0,35	3,69
Corte interna coperta	-	38,75	42,63	0,35	14,92
Corte interna scoperta	-	29,19	32,11	0,30	9,63
Totale PT/R	85,47	77,12	-	-	130,81
PIANO PRIMO/SECONDO - SUB 4					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Ingresso/soggiorno	41,52	-	49,82	1,00	49,82
Cucina	20,28	-	24,34	1,00	24,34
Lavanderia	6,36	-	7,63	1,00	7,63
WC	5,83	-	7,00	1,00	7,00
Studio	13,19	-	15,83	1,00	15,83
Balcone 3	-	4,00	4,60	0,35	1,61
Balcone 1	-	6,55	7,21	0,35	2,52
Balcone 2	-	4,14	4,55	0,35	1,59
Terrazzo scoperto	-	45,59	50,15	0,30	15,04
Corridoio	12,61	-	15,13	1,00	15,13
Letto 1	20,71	-	24,85	1,00	24,85
Letto 2	23,69	-	28,43	1,00	28,43
Letto 3	21,70	-	26,04	1,00	26,04
WC 1	9,66	-	11,59	1,00	11,59
WC 2	5,61	-	6,73	1,00	6,73
Cabina armadio	6,88	-	8,26	1,00	8,26
Balcone 1	-	3,51	3,86	0,30	1,16
Balcone 2	-	3,51	3,86	0,30	1,16
Scala interna	10,20	-	12,24	0,15	1,84
Totale P1/P2	198,24	67,30	-	-	250,57
TOTALE	283,71	238,00	-	-	437,53



Foto n.3 – Particolare soggiorno sub 3



Foto n.4 – Particolare camera da letto sub 3



Foto n.5 – Particolare bagno sub 3



Foto n.6 – Particolare locale deposito sub 2



Foto n.7 – Particolare duplex sub 4



Foto n.8 – Particolare duplex sub 4



Foto n.9 – Particolare duplex sub 4



Foto n.10 – Particolare duplex sub 4

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene oggetto di procedura.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni oggetto di procedura 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).

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VARIAZIONI INTERVENUTE

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 04/12/2003 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI CASAPESENNA F. 2, P.LLA 5372, SUB 2, 3 e 4	INSERIMENTO PLANIMETRIA DEL 04/12/2003

Fabbricato edificato dopo la demolizione totale del vecchio edificio distinto dalla p.lla 408, insistente sull'ex p.lla di terreno 43/a-c.

ACCERTAMENTO CATASTALE. Dall'analisi dell'acquisita documentazione catastale (cfr. all. n.2) e dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare le schede catastali. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.12 e detratta dal valore venale del bene.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di fabbricato su quattro livelli con cortile pertinenziale sito in Casapesenna, in Via Roma, n.40, piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo; è composto da un locale deposito al piano seminterrato, un appartamento al piano terra/rialzato e un duplex al primo e secondo piano; confina con Via Roma, Vico Benevento, Via Ancona e p.lla 5829; è distino in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2, 3 e 4. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è C.E. n.49 del 23/08/2002 e successiva S.C.I.A. prot. n.6531 del 10/08/2020, cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; non risulta Ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 211.400,00.

LOTTO n. 1: – intero diritto di usufrutto di fabbricato su quattro livelli con cortile pertinenziale sito in Casapesenna, in Via Roma, n.40, piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo; è composto da un locale deposito al piano seminterrato, un appartamento al piano terra/rialzato e un duplex al primo e secondo piano; confina con Via Roma, Vico Benevento, Via Ancona e p.lla 5829; è distino in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2, 3 e 4. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è C.E. n.49 del 23/08/2002 e successiva S.C.I.A. prot. n.6531 del 10/08/2020, cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; non risulta Ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 158.550,00.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale** (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.

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 oggetto di procedura corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi 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 appartenenti al soggetto nei cui confronti è stata dichiarata aperta la liquidazione giudiziale in regime di **comune 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 curatore 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 sentenza di apertura della liquidazione giudiziale 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* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo. 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) 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).

3) 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.

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo al soggetto nei cui confronti è stata dichiarata aperta la liquidazione giudiziale 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.

TITOLARITA' DEL BENE E RICOSTRUZIONE ULTRAVENTENNALE DEI TRASFERIMENTI

Con atto di donazione del 04/08/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 08/08/2022 ai nn.32212/25454, il sig. OMISSIS, di stato civile libero, riservando in proprio favore l'usufrutto vitalizio, donò al sig. OMISSIS, di stato civile libero, la nuda proprietà del fabbricato sito in Casapesenna, distinto in [N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.IIIa 5372, sub 2, 3 e 4.](#)

Al sig. OMISSIS, sopra generalizzato, il fabbricato sito in Casapesenna e distinto in [N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.IIIa 5372, sub 2, 3 e 4](#), è pervenuto con atto di donazione per Notaio M. Matano del 10/03/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/03/2015 ai nn.7761/6171, contro i coniugi OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni.

Ai coniugi OMISSIS, sopra generalizzati e in regime di comunione legale dei beni, il suolo su cui è stato successivamente edificato il fabbricato in oggetto, censito in [Catasto Terreni al foglio 2, p.IIIa 43/a-c](#), è pervenuto per atto di compravendita per Notaio L. Farinaro del 16/02/1964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 22/02/1964 ai nn.7069/6466.

Tutti i titoli elencati sono stati integralmente acquisiti e riportati in allegato (cfr. all. n.4).

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, 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. L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi. In ogni caso, 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; altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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:
 - **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);
 - **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);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Dai Registri degli Atti del Comune di Casapesenna e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in un fabbricato demolito e ricostruito con C.E. n.49 del 23/08/2002 e successiva S.C.I.A. prot. n.6531 del 10/08/2020;
- il fabbricato ricade su area soggetta a vincolo idraulico o idrogeologico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non è stato rilasciato Certificato di Abitabilità, ma è stata protocollata al n.3562 del 15/07/2003, l'istanza per ottenerla;
- non vi è A.P.E..

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici dei titoli, è emersa una discrasia inerente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. I costi di regolarizzazione stimati saranno detratti dal valore di stima nel quesito n.12.

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 alla sentenza di apertura della 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 delegato ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Immobile occupato dal Debitore.

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 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 curatore al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale), 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 curatore che relazionerà al giudice delegato.

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).

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Dalle aggiornate ispezioni ipotecarie eseguite (cfr. all. n.3) e da quanto precedente appurato, si ha:

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

NN.

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

1. Iscrizione nn.40063/4089 del 25/10/2023.

Ipoteca da conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 24/10/2023 per un capitale di € 209.160,35 e un totale di € 418.320,70, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui beni distinti in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2, 3 e 4 e N.C.T. di San Cipriano d'Aversa al foglio 6, p.lla 5082 di 4.777 mq.

2. Trascrizione nn.43947/35177 del 19/11/2024.

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale notificata dal Tribunale di Napoli Nord in data 21/06/2024, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui beni distinti in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2, 3 e 4 e N.C.T. di San Cipriano d'Aversa al foglio 6, p.lla 5082 di 4.777 mq.

3. Trascrizione nn.20458/16118 del 21/05/2025.

Domanda giudiziale presentata presso il Tribunale di Napoli Nord in data 28/02/2025 per revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di Liquidazione giudiziale della OMISSIS, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui beni distinti in N.C.E.U. di Casapesenna al foglio 2, p.lla 5372, sub 2, 3 e 4 e N.C.T. di San Cipriano d'Aversa al foglio 6, p.lla 5082 di 4.777 mq.

DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE E CATASTALI

Diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con aggiornamento delle relative planimetrie catastali. I costi di regolarizzazione stimati saranno detratti dal valore di stima nel quesito n.12.

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

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

Il bene oggetto di stima non ricade su suolo demaniale, non vi è stato provvedimento di declassamento nè è in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

ASTE GIUDIZIARIE®
RISPOSTA AL QUESITO N.10

L'immobile non è gravato da censo, livello e/o usi civici.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

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.).

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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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 procedura concorsuale rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Per l'adozione del criterio di stima da utilizzare faremo riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari, uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$$\begin{aligned} a &= \text{l'annualità di reddito ritraibile dal cespite} \\ n &= \text{gli anni di vita utile} \\ r &= \text{il tasso di rendimento settoriale} \\ q &= 1 + r \end{aligned}$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

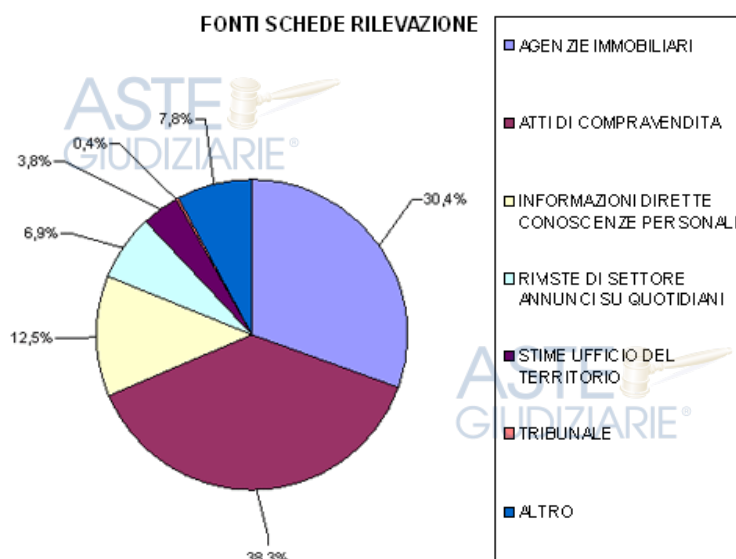
1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, procedendo con una valutazione separata per il sub 2 e 3 rispetto al sub 4, attese le diverse condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ – SUB 2 + SUB 3 = € 2,20 €/mq

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ – SUB 4 = € 1,50 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} - \text{SUB 2} + \text{SUB 3} = 3,51 \%$$

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} - \text{SUB 4} = 3,54 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito e sommando le due aliquote, si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 in c.t. = € 268.000,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 268.000,00
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE – SUB 2 + SUB 3 =	€ 752,04 €/mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE – SUB 4 =	€ 508,44 €/mq

Questi valori sono ampiamente verificati dalle risultanze di un'accurata indagine di mercato, condotta considerando annunci di vendita di immobili simili collocabili nello stesso segmento di mercato e atti di trasferimento onerosi intercorsi per immobili simili nella zona omogenea di interesse, pubblicati nei report di consultazione dell'A.E. (cfr. all. n.7) e che di seguito si riportano in forma sinottica per i valori praticati al mq:

Rif. N.1	1.006,00 €/mq
Rif. N.2	977,00 €/mq
Rif. N.3	852,00 €/mq
Rif. N.4	743,00 €/mq
Rif. N.5	709,00 €/mq
Rif. N.6	661,00 €/mq

Proseguendo, quindi, con l'adeguamento di valore per le difformità rilevate, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 268.000,00
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA =	-€ 53.600,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 3.000,00
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 211.400,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO – PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL LOTTO 1 in c.t. = € 211.400,00

Determinato il valore venale relativo alla piena ed intera proprietà, come richiesto (cfr. all. n.8), si determinano anche il diritto di usufrutto in capo al soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale

Facendo riferimento al diritto di usufrutto vitalizio, calcolato in base all'età del beneficiario espresso in anni compiuti, e considerando i coefficienti di usufrutto aggiornati all'anno 2025 con D.M. 27 Dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n.305 del 31/12/2024, dall'applicazione del quadro normativo vigente in materia, si ha:

VALORE VENALE ADEGUATO - INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO DEL LOTTO 1 in c.t. = € 158.550,00

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili in titolarità pro quota.

Nel caso di **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità del soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale 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.





RISPOSTA AL QUESITO N.13

Non si è nel caso di quota indivisa.



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 soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale alla data della sentenza di liquidazione giudiziale, 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** del soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale.

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 del soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale 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 del soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal Certificato di Residenza Storico acquisito presso il Comune di OMISSIS, emerge che il sig. OMISSIS, sopra generalizzato, è residente, dalla nascita ad oggi, in OMISSIS (cfr. all. n.6).

Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile acquisito presso il Comune di OMISSIS, emerge che il sig. OMISSIS, sopra generalizzato, risulta di **stato civile libero** (cfr. all. n.6).



Costituiscono parte integrante della perizia i seguenti allegati:



ALLEGATO N.1 – Planimetrie redatte dal CTU.

ALLEGATO N.2 – Documentazione catastale.

ALLEGATO N.3 – Documentazione ipotecaria.

ALLEGATO N.4 – Atti di provenienza.

ALLEGATO N.5 – Accertamento edilizio.

ALLEGATO N.6 – Certificato di Stato Civile e Certificato di Residenza Storico.

ALLEGATO N.7 – Documentazione per ricerca di comparabili di mercato.

ALLEGATO N.8 – PEC del Curatore.

