



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

**SEZIONE ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI**

ILL.MO G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
**PROCEDIMENTO
757/2011+209/2016**

TRA

**BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOP. DI CREDITO S.P.A.
NEOS FINANCE S.P.A.**

CONTRO

**OMISSIS OMISSIS
OMISSIS OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n°757/2011+209/2016
Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Espropriazione Immobiliare

1

I N D I C E

<u>INDICE.....</u>	<u>2</u>
<u>ALLEGATI.....</u>	<u>2</u>
<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....</u>	<u>3</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>5</u>
<u>CONCLUSIONI.....</u>	<u>38</u>

A L L E G A T I

1. ALLEGATO 1: LOTTO UNICO

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici
 - 1.1.1. Planimetria con indicazione coni ottici – *Piano Primo*
 - 1.1.2. Planimetria con indicazione coni ottici – *Piano Interrato*
- 1.2. Rilievo fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
 - 1.3.1. Rilievo Planimetrico – *Piano Primo*
 - 1.3.2. Rilievo Planimetrico – *Piano Interrato*
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale
 - 1.4.1. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale – *Piano Primo*
 - 1.4.2. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale – *Piano Interrato*
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Concessione Edilizia
 - 1.5.1. Confronto tra Rilievo e Concessione Edilizia – *Piano Primo*
 - 1.5.2. Confronto tra Rilievo e Concessione Edilizia – *Piano Interrato*
- 1.6. Visure Storiche Catastali
- 1.7. Estratto di Mappa Catastale
- 1.8. Scheda Catastale – *Piano Primo*
- 1.9. Scheda Catastale – *Piano Interrato*
- 1.10. Elaborato Planimetrico ed Elenco Immobili
- 1.11. Certificazioni Comunali
- 1.12. Ispezioni Ipotecarie
- 1.13. Concessione Edilizia n° **29** del **29/06/1996**
- 1.14. Atto di Compravendita del **22/01/2003**
- 1.15. Atto di Compravendita del **28/10/1996**
- 1.16. Atto di Donazione del **03/03/1980**
- 1.17. Verbale di Sopralluogo



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- Nel **Primo sopralluogo**, il giorno **09** Febbraio **2017** alle ore 15:30, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al suo C.G. Avv. Michele ASCIORE, nominati nella procedura NEOS FINANCE S.p.A. contro OMISSIS Omissis iscritta al n° **757** del Registro **2011** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare cui è stata riunita la procedura esecutiva pendente in danno sempre della medesima Sig.ra OMISSIS Omissis e del Sig. OMISSIS Omissis recante n° **209** del Registro **2016** (già *356/2015 innanzi al Tribunale di Napoli Nord*), si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Casaluce (CE) alla Via Enrico DE NICOLA presso gli immobili pignorati e censiti al N.C.T. al Foglio **9** del Comune di Casaluce (CE), particelle **5085** subb. **7** e **16**, per accedere all'immobile pignorato. Sui luoghi di causa, si è accertato la presenza del Sig. OMISSIS Omissis il quale dichiarava di non aver ricevuto la comunicazione di avviso e che al momento era impossibilitato a presenziare alle operazioni peritali, da ciò si rinviavano le operazioni a data da destinarsi.
- Nel **Secondo sopralluogo**, il giorno **22** Febbraio **2017** alle ore 15:30, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al C.G. Avv. Avv. Michele ASCIORE, nominati nella procedura NEOS FINANCE S.p.A. contro OMISSIS Omissis iscritta al n° **757** del Registro **2011** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare cui è stata riunita la procedura esecutiva pendente in danno sempre della medesima Sig.ra OMISSIS Omissis e del Sig. OMISSIS Omissis recante n° **209** del Registro **2016**, si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Casaluce (CE) alla Via Enrico DE NICOLA presso l'immobile pignorato. Ivi giunti si è rinvenuta la presenza del Sig. OMISSIS Omissis e dell'esecutata Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- la quale veniva edotta della procedura in corso. Dopo un rilievo metrico e fotografico alle ore 16:30, riservandosi



ulteriori accessi, si chiudono, le operazioni peritali.



RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti 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 il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

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

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

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

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

- 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 del pignoramento.

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

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

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

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

C.E.: Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **23/09/2015** e la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott. **Ambrogio ROMANO** depositata dal creditore procedente.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente non ha depositato alcuna planimetria catastale relativa agli immobili pignorati.

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e

necessaria, quale ad esempio in maniera esplicitiva e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati il tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

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

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

C.E.: Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data **25/11/2011** ai nn° **40651/28641** e in data **31/07/2015** ai nn° **17573/22726** il bene oggetto della procedura esecutiva, ai danni dei Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis.

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

- Dei Sigg. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- c.f. *** ** * e OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- c.f. *** ** * in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà.
- **Appartamento** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **7**. p.1° interno 4, scala A, vani 5,5, cat. A/2, cl. 2° R.C. € 340,86;

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all'impianto meccanografico:

▪ Unità Immobiliare dal 08/03/2011

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	9	5085	7	A/2	2	5,5	€ 340,86	Variazione Toponomastica richiesta dal Comune

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1997

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	9	5085	7	A/2	2	5,5	€ 340,86	Costituzione del 25/09/1997

- **Garage** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censita nel N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **16** p.S1 interno 4, cons. 15 m², cat. C/6, cl. 2° R.C. € 31,76.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all'impianto meccanografico:

▪ Unità Immobiliare dal 08/03/2011

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	9	5085	16	C/6	2	15,00 m ²	€ 31,76	Variazione Toponomastica richiesta dal Comune

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1997

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	9	5085	16	C/6	2	15,00 m ²	€ 31,76	Costituzione del 25/09/1997

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nel caso specifico si ritiene opportuno la creazione di un Unico Lotto.

LOTTO UNICO

- **Appartamento** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **7**. p.1° interno 4, scala A, vani 5,5, cat. A/2, cl. 2° R.C. € 340,86; confinante a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS Omissis e a Sud con Area Condominiale.
- **Garage** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censita nel N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **16** p.S1 interno 4, cons. 15 m², cat. C/6, cl. 2° R.C. € 31,76; confinante a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS OMISSIS e a Sud con corsia di accesso comune.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore

Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'appartamento pignorato appartiene al fabbricato edificato in corrispondenza della originaria particella n° 79 del Foglio 7 del Comune di Casaluce (CE).



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 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.

C.E.: **LOTTO UNICO:** Quota di 1/2 ciascuno in comunione ordinaria dei beni, di proprietà della Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- c.f. *** *** ***** e del Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- c.f. *** *** ***** di un appartamento e di box auto ubicati nel Comune di Casaluce (CE) alla Via Enrico DE NICOLA. L'appartamento è parte integrante di un più ampio edificio sito alla Via De Nicola e posto al piano 1° interno 4° scala A.

L'unità si compone di un vano salone-soggiorno, di una cucina, due camere da letto ed un servizio



igienico oltre a due balconi posti a Sud ed a Nord, per una superficie complessiva di 109,00 m², confina Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS Omissis e a Sud con Area Condominiale; è riportato nel N.C.E.U. al foglio 9 comune di Casaluce (CE), particella **5085**, sub. 7, cat. A/2, classe 2°, rendita € 380,47.

Il box auto ubicato al piano Seminterrato è contraddistinto dal numero interno 4°, ha una superficie di 15,00 m², confina a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS OMISSIS e a Sud con corsia di accesso comune; è riportato nel N.C.E.U. al Foglio 9 del comune di Casaluce (CE), particella **5085**, sub. 16, cat. C/6, classe 2°, rendita € 31,76.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'intero corpo di fabbrica cui la porzione d'immobile appartiene si sviluppa lungo la stessa Via Enrico De

Nicola in corrispondenza del quale lo stesso presenta due accessi pedonali che consentono l'ingresso a due distinte scale di collegamento ed un ingresso carrabile che consente di accedere alla rampa di collegamento al livello seminterrato dove sono sistemati i locali garage.

Il primo accesso pedonale lungo Via De Nicola introduce ad un piccolo atrio condominiale in cui si sviluppa la scala di collegamento sia ai piani superiori che al livello inferiore dei box auto.

Al piano primo sul lato destro del pianerottolo di smonto è sistemato il portoncino d'ingresso all'unità staggita, detto portoncino introduce direttamente ad un vano adibito a soggiorno-pranzo,

da cui è possibile passare sulla parte destra alla cucina ed in posizione frontale ad un piccolo disimpegno che collega le due camere da letto ed il servizio igienico.

Completano l'appartamento due balconi disposti lungo il lato Nord ed il lato Sud dove in corrispondenza di quest'ultimo è possibile rilevare una veranda adibita a cucinino.

Sulla parte destra dell'edificio è posizionata la rampa di accesso al piano interrato in cui una corsia comune consente l'accesso ai singoli box.

DATI CATASTALI

- **Appartamento** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censito al N.C.E.U. al Foglio 9, del Comune di Casaluce (CE) alla particella 5085, Sub. 7. p.1° interno 4, scala A, vani 5,5, cat. A/2, cl. 2° R.C. € 340,86, confinante a:

NORD - Via E. DE NICOLA	SUD - Area Condominiale
OVEST - Beni OMISSIS Omissis	EST - beni OMISSIS Omissis

- **Garage** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censita nel N.C.E.U. al Foglio 9, del Comune di Casaluce (CE) alla particella 5085, Sub. 16 p.S1 interno 4, cons. 15 m², cat. C/6, cl. 2° R.C. € 31,76, confinante a:

NORD - Via E. DE NICOLA	SUD - Area Condominiale
OVEST - Beni OMISSIS Omissis	EST - beni OMISSIS OMISSIS

STRUTTURA E FINITURE

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da una struttura verticale rappresentata da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero-cemento mentre le rompagnature e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Le rifiniture sono di qualità discreta. Gli infissi esterni sono in legno completati da avvolgibili in pvc e grate di protezione in ferro, quelli interni in legno tamburato. La pavimentazione dell'intero immobile è del tipo in gress-porcellanato, mentre le piastrelle utilizzate per i rivestimenti, in ceramica; gli apparecchi igienici sono comunque di tipo ordinario. Le pareti complete di intonaco di tipo civile sono completamente attintate, l'altezza interna utile del piano è di 2,75 m. Da un esame a vista, l'impianto di illuminazione, idrico e termoidraulico sono rispondenti alle vigenti normative in materia, inoltre alcuni vani sono provvisti di impianto di condizionamento caldo/freddo.

STATO DI CONSERVAZIONE

Da un punto di vista dello stato di conservazione, l'organismo edilizio versa in buone condizioni di manutenzione. Per quanto attiene la disposizione degli ambienti, l'immobile nel suo complesso risulta sufficientemente funzionale. L'esposizione degli ambienti principali è buona.

Per quanto attiene la corrispondenza del descritto stato dei luoghi con la consistenza catastale, non si riscontrano differenze, a meno della parte di balcone verandato posto a Sud.

Per quanto attiene la conformità urbanistica da informazioni raccolte presso l'UTC del Comune di

Casaluce la rispondenza dell'immobile ai grafici allegati al titolo abilitativo rappresentato dalla Concessione Edilizia n° 29/96 risulta alquanto corrispondente tranne per la piccola veranda realizzata in corrispondenza del balcone posto a Sud e adibita a cucinino oltre che all'ampliamento dell'appartamento stesso realizzato in sostituzione di parte dell'originario pianerottolo della scale.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità Immobiliare	109,00	1,00	109,00
Balconi	25,00	0,30	7,50
Balconi	9,00	0,05	0,45
Garage	15,00	0,50	7,50
TOTALE			124,45

PREZZO BASE - LOTTO UNICO € 100.000,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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.

C.E.: Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile, dalle planimetrie catastali e in relazione agli accertamenti effettuati, riportati in allegato, si evince che l'immobile oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

LOTTO UNICO:

- **Appartamento** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censito al N.C.E.U. al foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **7**. p.1° interno 4, scala A, vani 5,5, cat. A/2, cl. 2° R.C. € 340,86.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio d'Acquisto.

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobilie Pignorate: Foglio 9 , particella 5085 , sub 7 (Appartamento)			
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione
Ubicazione	Via DE Nicola	Via DE Nicola	Via DE Nicola
Località	CASALUCE	CASALUCE	CASALUCE
Foglio	9	9	9
Particella	5085	5085	5085
Sub	7	7	7
Piano	1°	1°	1°
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	2°	****	****
Rendita	€ 340,86	€ 340,86	****
Consistenza	5,5	5,5	5,5

- **Garage** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censita nel N.C.E.U. al foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **16** p.S1 interno 4, cons. 15 m², cat. C/6, cl. 2° R.C. € 31,76.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio d'Acquisto.

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobilie Pignorate: Foglio 9 , particella
--

5085, sub 16 (Garage)			
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione
Ubicazione	Via DE Nicola	Via DE Nicola	Via DE Nicola
Località	CASALUCE	CASALUCE	CASALUCE
Foglio	9	9	9
Particella	5085	5085	5085
Sub	16	16	16
Piano	S1	S1	S1
Categoria	C/6	C/6	C/6
Classe	2°	****	****
Rendita	€ 31,76	€ 31,76	****
Consistenza	15,00 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²

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.

C.E.: LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Casaluce (CE), alla Via E. DE NICOLA, composto da un vano salone-soggiorno, da una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico oltre a due balconi posti a Sud ed a Nord, per una superficie complessiva di 109,00 m², confina Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS Omissis e a Sud con Area Condominiale; è riportato nel N.C.E.U. al foglio **9** del Comune di Casaluce (CE), particella **5085**, sub. **7**, cat. A/2, classe 2°, rendita € 380,47.

Il box auto ubicato al piano Seminterrato è contraddistinto dal numero interno 4°, ha una superficie di 15,00 m², confina a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS OMISSIS e a Sud con corsia di accesso comune; è riportato nel N.C.E.U. al foglio **9** del Comune di Casaluce (CE), particella **5085**, sub. **16**, cat. C/6, classe 2°, rendita € 31,76. Per quanto attiene la corrispondenza del descritto stato dei luoghi con la consistenza catastale, non si riscontrano differenze a meno della veranda posta a sud.

Per quanto attiene la conformità urbanistica da informazioni raccolte presso l'UTC del Comune di Casaluce la rispondenza dell'immobile ai grafici allegati al titolo abilitativo rappresentato dalla

Concessione Edilizia n° 29/96 risulta alquanto corrispondente tranne che per la piccola veranda realizzata in corrispondenza del balcone posto a Sud e adibita a cucinino oltre che all'ampliamento dell'appartamento stesso realizzato in sostituzione di parte dell'originario pianerottolo della scale.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 100.000,00.



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **18/06/2015** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) in data **31/07/2015**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA giusto rogito del Notaio Leonardo LA PORTA in data 22/01/2003 repertorio notarile n° 115101/9703, trascritto in data 21/12/2003 ai nn° 5163/4049 con il quale la Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- ed il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano dalla Società OMISSIS Omissis con sede in Omissis (**) alla Via Omissis II° Trav. a dx n° **, la piena proprietà del seguente bene:

- Appartamento ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **7**. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Garage ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **16**. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.

ATTO DI COMPRAVENDITA giusto rogito del Notaio Leonardo LA PORTA in data 28/10/1996 trascritto in data 13/11/1996 ai nn° 24512/19857 con il quale la Società OMISSIS Omissis con sede in Omissis (**), alla Via Omissis II° Trav. a dx n° **, acquistava dal Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- la piena proprietà del seguente bene:

Terreni siti in Casaluce alla Località Cupa, censiti al N.C.T. al Foglio **9**,

- Particella **5018** di are 2,14
- Particella **5019** di are 4,01
- Particella **5023** di are 2,14
- Particella **5024** di are 4,02

N.B. dalla Fusione delle dette particelle è stata costituita la Particella 5085 di are 12,31, sulla quale sono stati realizzati i beni oggetto del Pignoramento

ATTO DI COMPRAVENDITA giusto rogito del Notaio Gennaro FIORDALISO in data 03/03/1980 trascritto in data 10/03/1980 ai nn° 5575/5116 con il quale il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, acquistava dalla Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, la piena proprietà del seguente bene:

Terreni siti in Casaluce alla Località Cupa, censiti al N.C.T. al Foglio **9**,

- Particella 80/d di are 2,14, R.D. £ 38,52 R.A. £ 6,21
- Particella 80/e di are 4,02, R.D. £ 72,36 R.A. £ 11,65

Il tutto confinante a Sud con aliena proprietà, ad Est con PICONE Nicola, ad Ovest con aliena proprietà e a Nord con particelle 79/d e 79/e di proprietà del Sacerdote PICONE Ferdinando.

Con lo stesso Atto, il Sacerdote OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, ha donato al nipote Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, zona di terreno, in Casaluce, alla località Cupa censito al N.C.T. al Foglio **9**,

- Particella 79/d di are 2,14
- Particella 79/e di are 4,01

Dalle informazioni assunte dal Comune di Aversa - Ufficio di Stato Civile - risulta che:

il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- e la Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, hanno contratto matrimonio, in data **OMISSIS** (CE) in comunione legale

dei beni.

Annotazione: Con Atto del Notaio ROMANO Elda del 19/02/2008 rep. n° 85574 i coniugi OMISSIS/OMISSIS ai sensi dell'art. 162 II° comma del C.C. hanno optato per il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO: In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Casaluce (CE) è emerso che il complesso edilizio cui la porzione immobiliare fa parte è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° **29** del **29/06/1996** rilasciata dal Comune di Casaluce (CE), al Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- per la

realizzazione di un "Fabbricato per civile abitazione composto da n° 9 appartamenti" alla Via Enrico De Nicola.

Con richiesta di Voltura del **18/11/1996** prot. n° **8708**, la sopracitata Concessione Edilizia è stata volturata alla Società OMISSIS Omissis.

Confrontando quanto rilevato sui luoghi con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° **29/96**, si evidenziano sensibili difformità edilizie, rappresentate dalla realizzazione relativamente alla porzione d'immobile in questione di un ampliamento ad Est, in particolare si rileva un servizio igienico-sanitario in luogo di parte del pianerottolo della scala prevista dai grafici assentiti e dalla chiusura parziale del balcone posto a Sud con profili di alluminio preverniciato e vetro realizzando una veranda da adibire a piccolo cucinino e/o un angolo-cottura, infine è possibile constatare una diversa disposizione dei tramezzi interni.

Con riferimento all'intero edificio si riscontrano opere abusive consistenti in una diversa disposizione della scala comune di collegamento ai vari piani; infatti detto corpo di scala risulta posizionata in modo più arretrato verso il confine posto a Sud, rispetto a quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo, non rispettando più pertanto la norma che regola le distanze dai confini e dai fabbricati; lo stesso vale anche per quanto attiene la realizzazione della veranda abusiva sul balcone posto a Sud e adibita a cucinino.

Al fine di determinare la possibilità di sanare le opere abusive descritte si fa riferimento alla **Circolare 07/12/2005 n.2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti**, che riporta tra l'altro :

..... Occorre evidenziare che, per quanto non previsto dalle nuove disposizioni sul condono edilizio, si applicano, se compatibili, le norme della legge n. 47/1985 e l'art. 39 della legge n. 724/1994 (art. 32, comma 28, della legge n. 326/2003).

Tuttavia le modifiche apportate dal citato art. 32 alle stesse leggi, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette normative (art. 43-bis della legge n. 326/2003).

Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di

trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'eccezione prevista da tale norma e' giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso specifico per quanto attiene l'epoca dell'abuso non avendo elementi certi si ritiene che tale epoca dell'abuso sia piuttosto recente.

Si tratta a tal punto di determinare la *data di insorgenza delle ragioni del credito*, che coincidono con la nascita del titolo esecutivo ovvero nel caso in esame con la data di erogazione del credito, per cui essendo il contratto di mutuo di mutuo fondiario del 26/04/1988 la data di erogazione del credito risulta certamente antecedente alla data del 31 ottobre 2003.

Pertanto in conseguenza di quanto relazionato e proprio perché l'epoca dell'abuso è da considerarsi recente non si ritiene possibile la presentazione della domanda in sanatoria ai sensi della legge 326/2003 e s.m.i.

Infatti a maggior esplicazione si fa rilevare che la data individuata dell'epoca dell'abuso è successiva al termine ultimo: sia del 01/10/1983 ai sensi della legge n. 47/1985 e successive modifiche; sia del 31/12/1993 ai sensi della Legge 724/1994; oppure di quello più recente del 31/10/2003 ai sensi della Legge 323/03; date a cui riferirsi al fine di poter riaprire i termini del condono.

In ultima analisi non resta che verificare la possibilità di sanare, le opere abusive riscontrate in assenza di titolo urbanistico di cui sopra, inquadrando le stesse opere come :

- la veranda in alluminio e vetro posta ad Est e la realizzazione di un servizio igienico-sanitario in luogo di parte del pianerottolo della scala, nell'ambito degli interventi di nuova costruzione in ossequio al D.P.R.. n° **380** del **6/6/2001 art. 3 comma 1 lettera e**, come modificato dal D.lgs. **301/2002 e s.m.i** e alla L.R. del **28.11.2001 n. 19** così come modificata dalla L.R. n°. **19/2001 art. 1.**

Pertanto le opere abusive di realizzazione della veranda in alluminio e vetro non sono sanabili, mentre la realizzazione del servizio igienico in luogo di parte del pianerottolo è sanabile, entrambi in conformità a quanto previsto dall'articolo **36** del D.P.R. **380/2001**, modificato dal D.Lgs. **3001/2002 e s.m.i.** (In caso di interventi realizzati in assenza di permesso

di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso).

A maggior chiarimento si specifica che per la veranda non sono rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, ai sensi della normativa vigente, essendo distanze quest'ultime ritenute dalle norme e dalla giurisprudenza in genere inderogabili, il servizio igienico risulta sanabile in quanto rappresenta un adeguamento igienico funzionale dell'unità.

Per cui si prenderanno in considerazione i costi delle opere di demolizione e trasporto a rifiuto delle opere abusive relative alla veranda e a pari ad un importo di circa € 1.500,00 ed i costi degli oneri di concessione per l'adeguamento igienico funzionale pari a circa € 1000,00 che saranno detratti dal valore dello stesso immobile in seguito determinato.

Oltre alla sanzione pecuniaria sono da considerarsi le competenze tecniche da sostenere per l'espletamento della pratica e ammontanti a circa € 1.500,00.

- Per quanto attiene le opere abusive interessanti l'intero stabile (diverso posizionamento del corpo scala) la redazione di un'eventuale pratica in sanatoria va esaminata e dettagliata unitamente ai comproprietari dell'intero stabile.

Infine per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità e/o abitabilità, né l'immobile risulta provvisto di attestato di certificazione energetica ai sensi dell'ex D.Lgs n° 311 del 29/12/2006.

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

L'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)

C.E.: **LOTTO UNICO**

L'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, unitamente alla sua famiglia.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

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).

C.E.: Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Santa Maria Vetere, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

FORMALITA' A CARICO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI CONTRO

LOTTO UNICO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A.** con sede legale in Roma, contro la Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- ed il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- per ½ ciascuno della piena proprietà in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Napoli notificato in data 18/06/2015, repertorio n° 6962/2015 e gravante, sul seguente immobile:

- Appartamento ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **7**. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Garage ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **16**. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.

Trascritto al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 31/07/2015 ai nn. 17573/22726;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **NEOS FINANCE S.p.A.** con sede legale in Bologna (BO), contro la Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- per la piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data 28/09/2011, repertorio n° 2264/2011 e gravante, sul seguente immobile:

- Appartamento ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **7**. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Garage ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **16**. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.

Trascritto al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 25/11/2011 ai nn. 40651/28641:

Si fa osservare che da quanto accertato considerando che il Pignoramento in favore di NEOS FINANCE S.p.A. riferito all'intero in danno della sola Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- poiché in data **19/02/2008** con Atto rogato dal Notaio E. Romano con annotazione i coniugi OMISSIS/OMISSIS hanno optato per il regime della separazione dei beni trasformando la comunione legale in ordinaria; non pare essere applicabile in regime della comunione legale dei coniugi.

ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE D'IPOTECA volontaria, per atto rogato dal Notaio Giovanni RECCIA del 17/07/2007, derivante da concessione a garanzia di mutuo per quota capitale di € 145.000,00 per la durata di anni 5 e quota ipotecaria di € 290.000,00 a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI AVERSA S.c.a.r.l.** con sede in Aversa (CE) è contro la Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- ed il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, gravante per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà, sul seguente immobile:

- Appartamento ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **7**. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Garage ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del

Procedimento n° 757/2011+209/2016

25

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Espropriazione Immobiliare

Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **16**. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 18/07/2007 ai nn° 44376/15484:



ISCRIZIONE D'IPOTECA volontaria, per atto rogato dal Notaio Leonardo LA PORTA del 24/03/1997, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per quota capitale di £ 500.000.000 per la durata di anni 10 e quota ipotecaria di £ 1.500.000.000 a favore di **BANCO DI NAPOLI S.p.A.** con sede legale in Napoli (NA) è contro la Società OMISSIS Omissis con sede in Omissis (**), alla Via Omissis II° Trav. a dx n° **, gravante per la quota 1/1 piena proprietà, sul seguente immobile:

Terreni siti in Casaluce alla *Località Cupa*, censiti al N.C.T. al Foglio **9**,

- Particella **5018** di are 2,14
- Particella **5019** di are 4,01
- Particella **5023** di are 2,14
- Particella **5024** di are 4,02

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 25/03/1997 ai nn° 7831/684:

ANNOTAZIONI: Riduzione di Somma per Atto rogato dal Notaio Leonardo LA PORTA del 21/12/1999, con il quale l'ipoteca Volontaria viene così ridotta:

- Quota Capitale da £ 500.000.000 a £ 440.000.000;
- Quota Ipotecaria da £ 1.500.000.000 a £ 1.320.000.000.

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 12/07/2000 ai nn° 19747/1487:

FRAZIONAMENTO IN QUOTA: per Atto rogato dal Notaio Leonardo LA PORTA del 21/12/1999, con il quale l'ipoteca Volontaria frazionata, riferita ai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **7**. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Garage ubicato in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola censito al N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce alla particella **5085**, Sub. **16**. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.
- Quota Capitale da £ 50.000.000
- Quota Ipotecaria da £ 150.000.000

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 12/07/2000 ai nn° 19749/1489:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emersi pignoramenti *antecedenti, contemporanei o successivi* rispetto a quello alla base della presente procedura esecutiva e riguardante gli immobili in oggetto.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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.

C.E.: LOTTO UNICO

L'area su cui insiste il bene pignorato è ubicata nel Comune di Casaluce (CE) alla Via Enrico DE NICOLA, da accertamenti effettuati il fabbricato non è stato edificato su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè è in corso 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 pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i 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.

C.E.: LOTTO UNICO

Il bene oggetto del Pignoramento ubicato nel Comune di Casaluce (CE) alla Via Enrico De Nicola, censito al N.C.E.U. al foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **7** e Sub. **16**, non è

Procedimento n° 757/2011+209/2016

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Espropriazione Immobiliare

27

gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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.

C.E.: **LOTTO UNICO**

Per i beni della seguente procedura espropriativa, da informazioni reperite in loco, risulta che:

- le spese fisse di gestione o manutenzione da quanto accertato ammontano a 40,00 € mensili;
- non esistono spese straordinarie già deliberate o scadute;
- non esistono eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto;
- non esistono cause in corso per il condominio.

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 come segue:

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

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

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

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

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

C.E.: Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (*Market Value*) è il *più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione*".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

LOTTO UNICO

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

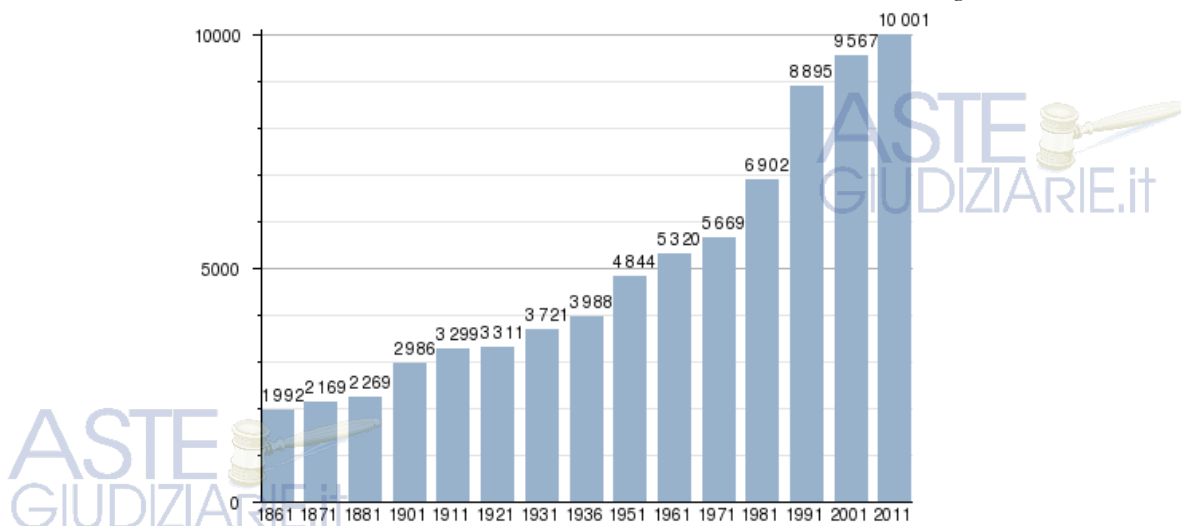
localizzazione;
rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI CASALUCE

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Casaluce:





Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **124,45**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

OMI

Borsino Immobiliare

Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: CASERTA

Comune: CASALUCE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,1	3,1
Ab. di tipo econ.	NORMALE	550	800	L	1,9	2,7

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Zona:** Centro Abitato [Abitazioni Civili]Quotazioni 1° Fascia
823,0 €/mq**Quotazione Media**
741,0 €/mqQuotazioni 2° Fascia
658,0 €/mq**DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE**

CASALUCE			
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq
€ 125.000	120,00	Appartamento	1.041,00
€ 110.000	115,00	Appartamento	956,00
€ 135.000	120,00	Appartamento	1.125,00
€ 130.000	110,00	Appartamento	1.181,00
€ 125.000	137,00	Appartamento	912,00
€ 125.000	105,00	Appartamento	1.190,00

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori minimi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 1.100,00 al metro quadro.**

Tale valore aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI INSTRINSECHI

TIPOLOGIA EDILIZIA	Appartamento	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono	1,00
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	Buono	1,05
NUMERO DI VANI E AMPIEZZA	Discreto	1,15
ALTEZZA SOFFITTI	Sufficiente	0,95
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Sufficiente	1,0
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Discreto	1,1
ETA' (10-20 anni; 21-40 anni; 41-60 anni; > 60 anni)	21 anni	0,95
PROSPETTI	Su due lati	0,95
PANORAMICITA'	Sufficiente	0,95
ORIENTAMENTO	Medio	0,80

DOTAZIONI ACCESSORIE	Garage	1,15
STATO OCCUPAZIONE	Occupata	0,9

PARAMETRI CORRETTIVI ESTRINSECHI

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Sufficiente	1,00
INTENSITA' DI TRAFFICO E RUMORI	Sufficiente	1,00
COLLEGAMENTO CON IL CENTRO	Sufficiente	1,00
ZONA A VERDE - SALUBRITA'	Scarso	0,95
ZONA POPOLARE - RESIDENZIALE - PREGIO	Zona Residenziale	1,00

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,85**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.100,00 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 935,00**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 124,45**, avremo un valore di € **116.360,75**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come LOTTO UNICO, situata in Casaluce (CE), identificata al N.C.E.U. al Foglio **9** del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**,

- Sub. 7. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Sub. 16. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.

di ½ ciascuno della piena proprietà della Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- e del Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 116.360,75**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00;
- Il costo approssimativo per demolizione opere abusive, oneri concessori e competenze tecniche di € 4.000,00.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **100.000,00 (Centomilaeuro/00)**.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine

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

C.E.: **LOTTO UNICO**

I beni oggetto della seguente relazione peritale non trattano 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 debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

C.E.: Dalle informazioni assunte dal Comune di Aversa - Ufficio di Stato Civile - risulta che: il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- e la Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, hanno contratto matrimonio, in data **OMISSIS** (CE) in comunione legale dei beni.

Annotazione: Con Atto del Notaio ROMANO Elda del **19/02/2008** rep. n° **85574** i coniugi sopra descritti ai sensi dell'art. 162 II° comma del C.C. hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE



C O N C L U S I O N I

LOTTO UNICO

- **Appartamento** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censito al N.C.E.U. al foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **7**. p.1° interno 4, scala A, vani 5,5, cat. A/2, cl. 2° R.C. € 340,86; confinante a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS Omissis e a Sud con Area Condominiale.
- **Garage** sito in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola, censita nel N.C.E.U. al Foglio **9**, del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**, Sub. **16** p.S1 interno 4, cons. 15 m², cat. C/6, cl. 2° R.C. € 31,76; confinante a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS OMISSIS e a Sud con corsia di accesso comune.

DESCRIZIONE: *Piena proprietà* di un appartamento composto da un vano salone-soggiorno, da una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico oltre a due balconi posti a Sud ed a Nord, per una superficie complessiva di 109,00 m², confina Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS Omissis e a Sud con Area Condominiale; è riportato nel N.C.E.U. al foglio **9** del Comune di Casaluce (CE), particella **5085**, sub. **7**, cat. A/2, classe 2°, rendita € 380,47.

Il box auto ubicato al piano Seminterrato è contraddistinto dal numero interno 4°, ha una superficie di 15,00 m², confina a Nord con Via Enrico DE NICOLA, ad Ovest con beni OMISSIS Omissis ad Est con beni OMISSIS OMISSIS e a Sud con corsia di accesso comune; è riportato nel N.C.E.U. al foglio **9** del Comune di Casaluce (CE), particella **5085**, sub. **16**, cat. C/6, classe 2°, rendita € 31,76.

Per quanto attiene la corrispondenza del descritto stato dei luoghi con la consistenza catastale, non si riscontrano differenze a meno della veranda posta a sud.

Per quanto attiene la conformità urbanistica da informazioni raccolte presso l'UTC del Comune di Casaluce la rispondenza dell'immobile ai grafici allegati al titolo abilitativo rappresentato dalla Concessione Edilizia n° **29/96** risulta alquanto corrispondente tranne per la piccola veranda realizzata in corrispondenza del balcone posto a Sud e adibita a cucinino oltre che all'ampliamento dell'appartamento stesso realizzato in sostituzione di parte dell'originario pianerottolo della scale.

NEGOZIO DI ACQUISTO: ATTO DI COMPRAVENDITA giusto rogito del Notaio Leonardo LA PORTA in data 22/01/2003 repertorio notarile n° 115101/9703 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **21/12/2003** ai nn° **5163/4049**.

- **A FAVORE:** Sigg. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- ed il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- coniugati in regime di comunione dei beni.
- **CONTRO:** Società OMISSIS Omissis con sede in Omissis (***) alla Via Omissis II° Trav. a dx n° **

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **31/07/2015** ai nn. **17573/22726**.

- **A FAVORE:** BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A. con sede legale in Roma.
- **CONTRO:** Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- ed il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenda del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **25/11/2011** ai nn. **40651/28641**.

- **A FAVORE:** NEOS FINANCE S.p.A. con sede legale in Bologna (BO).
- **CONTRO:** Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----.

ISCRIZIONI CONTRO:

Iscrizione d'Ipoteca Volontaria, iscritta presso l'Agenda del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **18/07/2007** ai nn. **44376/15484**.

- **A FAVORE:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI AVERSA S.c.a.r.l. con sede in Aversa (CE).
- **CONTRO:** Sigg. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- ed il Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- coniugati in regime di comunione dei beni.

Iscrizione d'Ipoteca Volontaria, iscritta presso l'Agenda del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **25/03/1997** ai nn° **7831/684**.

- **A FAVORE:** BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede legale in Napoli (NA)
- **CONTRO:** Società OMISSIS Omissis con sede in Omissis (**), alla Via Omissis II° Trav. a dx n° **

ANNOTAZIONI: Riduzione di Somma per Atto rogato dal Notaio Leonardo LA PORTA del 21/12/1999, con il quale l'ipoteca Volontaria viene così ridotta:

- Quota Capitale da £ 500.000.000 a £ 440.000.000;
- Quota Ipotecaria da £ 1.500.000.000 a £ 1.320.000.000.

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 12/07/2000 ai nn° 19747/1487;

VALUTAZIONE DEL BENE: Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile in m²124,45, dell'unità sita in Casaluce (CE), alla Via Enrico De Nicola identificata al N.C.E.U. al foglio **9** del Comune di Casaluce (CE) alla particella **5085**,

- Sub. 7. cat. A/2, cl. 2°, piano 1° interno 4, vani 5,5, R.C. € 340,86;
- Sub. 16. cat. C/6, cl. 2° piano S1 interno 4, consistenza 15,00 m², R.C. € 31,76.

di piena proprietà per ½ ciascuno della Sig.ra OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/---- e del Sig. OMISSIS Omissis, nat* ad Omissis (**), il --/--/----, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 116.360,75**.

A tale importo così determinato vanno detratti :

– il costo approssimativo per demolizione opere abusive, oneri concessori e competenze tecniche di € 4.000,00

– Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00;

In definitiva con riferimento all'immobile staggito il prezzo arrotondato base d'asta detratto delle spese precedentemente descritte è pari a:

€ 100.000,00 (Centomilaeuro/00).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

