TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 300/24

SPECIAL GARDANT S.P.A.

CONTRO

[..OMISSIS..] E [..OMISSIS..]

immobili siti in

Aversa
via Publio Ovidio Nasone, 38 - Condominio Mangiacapra
Catasto Fabbricati
Foglio 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16

Trentola Ducenta
via degli Olmi 39 - Condominio La Carmen
Catasto Fabbricati
Foglio 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA LORELLA TRIGLIONE

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
nel procedimento esecutivo promosso da
SPECIAL GARDANT S.P.A.
contro
[..OMISSIS..] E [..OMISSIS..]
rubricato al n.
300/24 R.G.E.
immobili siti in
Aversa
via Publio Ovidio Nasone, 38 - Condominio Mangiacapra
CATASTO FABBRICATI
Foglio 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16

Trentola Ducenta
via degli Olmi 39 - Condominio La Carmen
CATASTO FABBRICATI
Foglio 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119

Giudice Espropriazione: dott.sa Lorella Triglione
Esperto stimatore: [..OMISSIS..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Lorella Triglione**;

Io scrivente **[..OMISSIS..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **SPECIAL GARDANT S.P.A.** in nome e per conto di **SIENA NPL 2018 S.R.L.,** contro **[..OMISSIS..]**(**Codice Fiscale** [..OMISSIS..]) **e [..OMISSIS..]** (**Codice Fiscale** [..OMISSIS..]) e rubricato al **n. 300/24 R.G.E**. del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

1) che in data 24.09.2024 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
2) che in data 25.09.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
3) che in data 30.10.2024 ha depositato presso la Cancelleria i Moduli per Controllo Documentazione in uno ad Istanza ove si evidenziavano che i cespiti pignorati siti in **Lusciano** e riportati in **Catasto Fabbricati** al F. 2 p.lla 5120 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 8 erano oggetto di **pignoramento precedente**;

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

4) che il GE, con Provvedimento del 05.11.2024 trasmetteva gli atti al Presidente per una riunione in stralcio alla procedura esecutiva RGE 180/2022 limitatamente i suddetti immobili;

5) che con Provvedimento del 12.11.2024 il Presidente disponeva la riunione in stralcio alla procedura esecutiva RGE 180/2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 24.10.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Giuseppe Mottola (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Trentola Ducenta ed Aversa, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Melito di Napoli attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 30.10.2024 dei moduli di controllo documentazione in uno ad Istanza ove si evidenziava che i cespiti pignorati siti in **Lusciano** e riportati in **Catasto Fabbricati** al F. 2 p.lla 5120 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 8 erano oggetto di **pignoramento precedente**, per i quali codesto G.E., con Provvedimento del 05.11.2024 trasmetteva gli atti al Presidente per una riunione in stralcio alla procedura esecutiva **RGE 180/2022** limitatamente i suddetti immobili, riunione effettuata con Provvedimento del 12.11.2024 da parte del Presidente di sezione che ne disponeva la riunione in stralcio alla procedura esecutiva RGE 180/2022.

Pertanto la presente relazione è limitata ai restanti cespiti oggetto di procedura e precisamente:

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

1) **Piena ed intera proprietà** dei beni in **Aversa,** in Catasto Fabbricati F. 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16 in danno di [..OMISSIS..] e [..OMISSIS..];
2) **Piena ed intera proprietà** dei beni in **Trentola Ducenta,** in Catasto Fabbricati F. 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119 in danno di [..OMISSIS..] e [..OMISSIS..].

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Giulia Barabagallo del distretto notarile di Palermo e Termini Imerese depositata il 26.08.2024.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (con indicazione di quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e pertanto lo stesso è stato prodotto dallo scrivente.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente

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

o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione (a seguito del Provvedimento del 12.11.2024), sono ubicati nel comune **Aversa e Trentola Ducenta.**

Precisamente:

1) i cespiti in **Aversa,** (in Catasto Fabbricati al F. 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16) sono ubicati alla **via Publio Ovidio Nasone** n. 28, facenti parte del "Parco Mangiacapre". Essi sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione ubicato al **piano secondo** identificato con il numero **interno 4** nonché dall'annesso **locale garage** ubicato al piano terra.
2) i cespiti in **Trentola Ducenta,** (in Catasto Fabbricati al F. 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119) sono ubicati alla **via degli Olmi** n. 39 (già traversa via Nuziale Sant'Antonio), facenti parte del "Parco La Carmen". Essi sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione ubicato al **piano primo** nonché dall'annesso **locale garage** ubicato al piano seminterrato.

Primo profilo (**diritti reali pignorati)**

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Aversa,** (in Catasto Fabbricati al F. 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16) e **Trentola Ducenta,** (in Catasto Fabbricati al F. 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119) sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno dei sigg. [..OMISSIS..] e [..OMISSIS..] (per quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo agli esecutati [..OMISSIS..] e [..OMISSIS..] in quanto a loro pervenuti in forza di **atto di compravendita del 23.06.1987** trascritto il 16.07.1987 ai nn. 14808/12387 (per i cespiti in Aversa) ed **atto di assegnazione a socio di cooperativa del 05.02.2007** trascritto il 22.02.2007 ai nn. 13567/6444 (per i cespiti in Trentola Ducenta) allor quando gli stessi risultavano tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Secondo profilo (**beni pignorati)**

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Aversa,** (in Catasto Fabbricati al **F. 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16**) e **Trentola Ducenta,** (in Catasto Fabbricati al **F. 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119**). Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.

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

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

Beni in Aversa

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

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

Beni in Trentola Ducenta

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da **due distinte unità abitative** con annessi locali garage, saranno formati ovviamente **due lotti di vendita**.
Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di **appartamento** e **box** ubicati in **Aversa alla** via Publio Ovidio Nasone 28, **Condominio Mangiacapra.**
L'appartamento è ubicato al **secondo piano,** con accesso a destra di chi sale le scale, identificato con il numero **interno 4**. Si compone di salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e balconi, per una superficie complessiva calpestabile di circa 97 mq (oltre balconi per circa 14 mq); confina nell'insieme a nord ed ovest area esterna condominiale, a sud con vano scala e ad est con area esterna condominiale ed unità abitativa interno 6, salvo se altri.
Il **box** è ubicato al **piano terra** con accesso dall'area esterna condominiale ed è contraddistinto con il numero **interno 4**. Si compone di un unico ambiente di circa 16 mq. Confina nell'insieme a nord con area esterna condominiale, a sud con box interno 1, ad est con box interno 7 e ad ovest con area esterna condominiale dalla quale si accede, salvo se altri.
L'appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Aversa** al **foglio 5**, **p.lla 5324 sub. 16,** cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 568,10.

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

Il **box** è riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di **Aversa** al **foglio 5**, **p.lla 5324 sub. 7,** cat. C/6, cl. 6, consistenza 18 mq, rendita € 51,13. Il descritto stato dei luoghi, limitatamente l'unità abitativa, non corrisponde alla consistenza catastale per diverse distribuzioni interne.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza della Licenza Edilizia n. 136 del 25.05.1970 cui è conforme lo stato dei luoghi eccetto per le diverse distribuzioni interne limitatamente l'unità abitativa ed a parare dello scrivente esperto è possibile presentare CILA per le diverse distribuzioni.

Non risulta ordine di demolizione per le unità in parola.

PREZZO BASE euro 142.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di **appartamento** e **box auto** ubicati in **Trentola Ducenta** alla via degli Olmi 39 (già via Nuziale Sant'Antonio), **Condominio La Carmen 3.**

L'appartamento è ubicato al **primo piano** della **scala C,** con accesso a destra di chi esce dall'ascensore. Si compone di salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e balconi, per una superficie complessiva calpestabile di circa 110 mq (oltre balconi per ulteriori 35 mq); confina nell'insieme a nord con unità sub. 89, a sud con vano scala C (b.c.n.c. sub. 86) e appartamento sub. 78, ad est con area esterna e ad ovest con area esterna condominiale, salvo se altri.

Il **box auto** è ubicato al **piano seminterrato** con accesso dallo spazio di manovra condominiale. Si compone di un unico ambiente di 18 mq. Confina nell'insieme a nord con box sub. 120, a sud con spazio condominiale (b.c.n.c. sub. 1), ad est terrapieno e ad ovest con corsia di manovra di accesso (bcnc sub. 1), salvo se altri.

L'appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Trentola Ducenta** al **foglio 1**, **p.lla 2044**, **sub. 79,** cat. A/2, cl. 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12.

Il **box auto** è riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di **Trentola Ducenta** al **foglio 1**, **p.lla 2044**, **sub. 119,** cat. C/6, cl. 2, consistenza 17 mq, rendita € 37,75. Il descritto stato dei luoghi, limitatamente l'unità abitativa, non corrisponde alla consistenza catastale per diverse distribuzioni.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 336 (pratica 112/04) e n. 337 (pratica 111/04) del 13.07.2004** nonché richiesta di **Permesso di Costruire in variante n. 219** (pratica 82/05) alla quale è stato espresso parere favorevole dal Responsabile dell'Area Tecnica dello stesso Comune in data 22.07.2005 ed è stato successivamente rilasciato il **Permesso a Costruire il 29.06.2006,** cui lo stato dei luoghi, limitatamente i cespiti oggetto di relazione, è parzialmente difforme per distribuzioni interne e chiusura con serramento di un piccolo angolo del balcone nord ovest ed a parare dello scrivente esperto è possibile presentare CILA per le diverse

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

distribuzioni interne mentre andrebbe valutata una eventuale applicazione della recente l. n. 105/2024 (Decreto n. 69/2024) in quanto (eccezion fatta per le diverse distribuzioni interne che non costituiscono difformità urbanistiche e assoggettate solo a sanzione pecuniaria) potrebbero costituire tolleranze costruttive ex art. 34 bis del DPR 380/01, **nei limiti delle percentuali previste** od in mancanza, procedere nel ripristino dello stato dei luoghi *quo ante*, mediante smontaggio del serramento. Non risulta ordine di demolizione per le unità in parola.

PREZZO BASE euro 130.000,00

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

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

I beni di cui al **lotto n. 1** sono composti per l'appunto da un appartamento sito in **Aversa** alla via Publio Ovidio Nasone n. 28, facenti parte di un complesso edilizio destinato a destinazione pressoché residenziale, denominato **condominio Mangiacapra.**

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni settanta ed ha struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento. Esso si compone di un edificio di n. 5 piani fuori terra con vano scala centrale e che asserve n. 3 unità abitative per ciascun livello. È allocato in zona di espansione avente vacazione residenziale ed in un contesto completamente urbanizzato ed a qualche centinaia di metri (in linea d'aria) dal centro storico del comune Normanno. In particolare i beni sono rappresentati dall'**unità abitativa** al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 4**, nonché dal locale **box** al **piano terra** contraddistinto anch'esso con il numero **interno 4.**

VISTA DEL FABBRICATO DA VIA OVIDIO

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

VISTA DEL FABBRICATO DA VIA OVIDIO

PORTONCINO DI INGRESSO AL FABBRICATO

FOTO 1 - 2 - 3 Viste esterne del condominio

UNITÀ ABITATIVA

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

(APPARTAMENTO AL 2° PIANO INTERNO 4)

All'**unità abitativa** si accede dal vano condominiale, entrando nella porta a destra di chi sale le scale dopo aver raggiunto il piano secondo.

Entrando dal portoncino principale ci si immette in un ambiente salone di circa 26 mq dal quale si accede all'adiacente cucina di circa 16 mq ed al wc. Proseguendo per il disimpegno, è possibile accedere alle tre camere da letto di circa 10, 15 e 17 mq nonché all'ulteriore piccolissimo servizio igienico. Completa la consistenza immobiliare un balcone ad est di circa 8 mq ed un ulteriore balcone ad ovest di circa 6 mq, raggiungibile sia dalla cucina che dalla camera da letto.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.

planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **sufficiente stato di conservazione e manutenzione** anche se non si evidenziano interventi urgenti di manutenzione da eseguire. Le pavimentazioni sono in mattonelle di

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

ceramica di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc e delle pareti relative della cucina, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas, allocata sul balcone ovest.

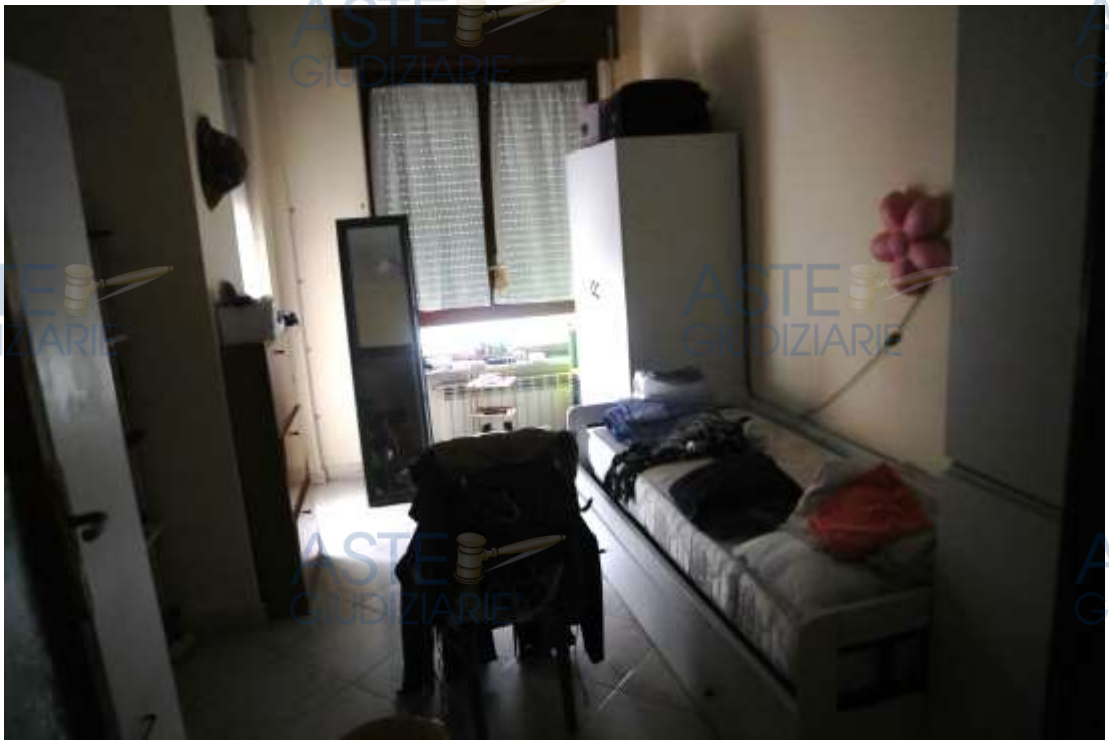
Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. A tal fine si prevedono dei costi presunti pari ad € 2.000,00 per la loro verifica/adeguamento Le aperture esterne sono protette con infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica di colore verde scuro. Gli stessi non sembrano garantire una perfetta tenuta ed andrebbero quanto meno trattati sulla superficie. Le bussole interne sono in legno e vetro di colore noce scuro. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,90 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.

SALONE

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

CUCINA



CAMERETTA

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

CAMERETTA

WC

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

BALCONE LATO OVEST

BALCONE LATO EST

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

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

ALTRO WC

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

ALTRA CAMERA DA LETTO

PARTICOLARE INFISSO IN LEGNO

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

BOX AUTO

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

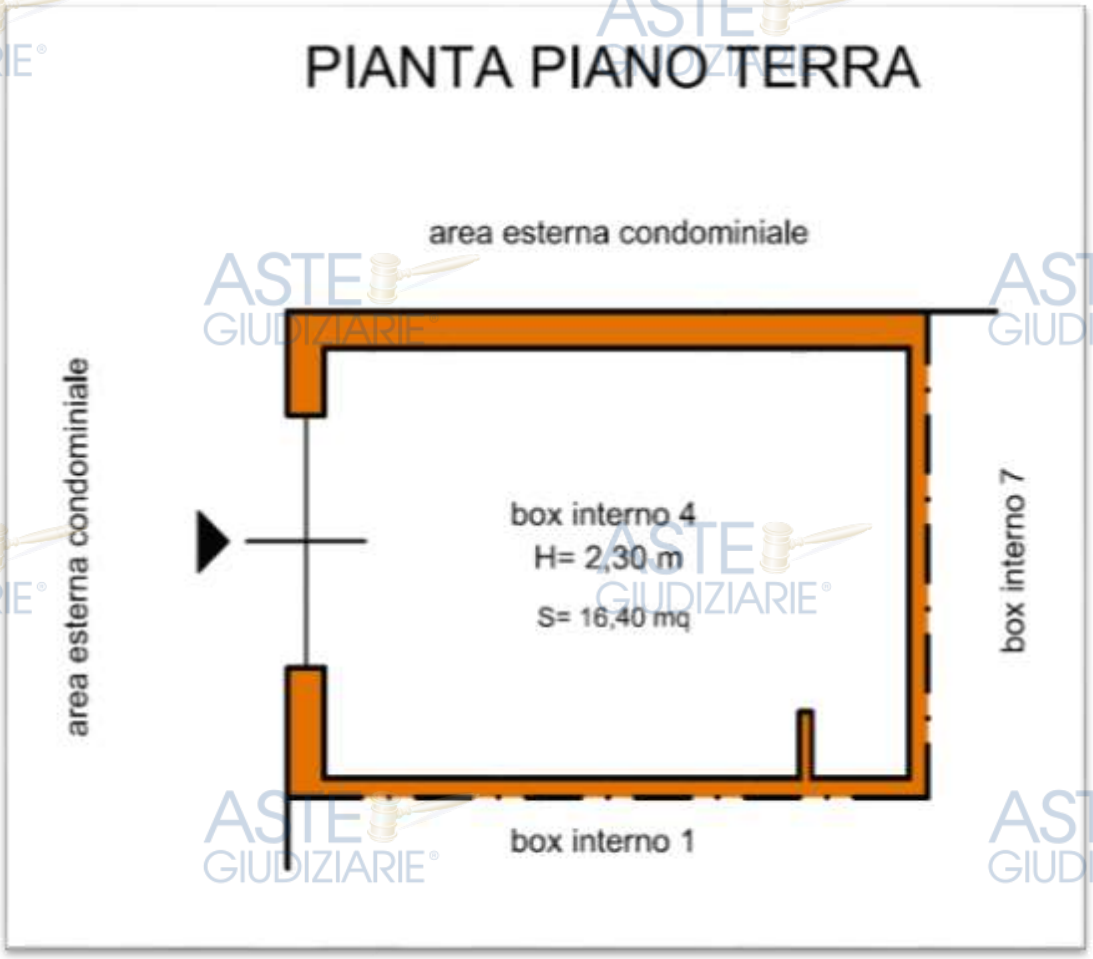
(PIANO TERRA, INTERNO 4)

Il locale **box auto** è allocato al piano terra della medesima "verticale" del fabbricato ed è anch'esso contraddistinto con il numero **interno 4.** L'accesso avviene dall'area esterna condominiale lato ovest.

Esso si compone di un unico ambiente di 16,50 mq, avente altezza interna netta di 2,30 m. L'accesso è protetto da una porta metallica a doppia ante di larghezza di circa 2 m e quindi piuttosto ridotta per l'ingresso di autoveicoli, se non per quelli di fascia piccola.

È pavimentato con piastrelle di colore grigio, mentre le pareti sono intonacate con intonaco liscio.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo e sulla documentazione fotografica.



planimetria di rilievo

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

VISTA ESTERNA DEL BOX

VISTA INTERNA DEL BOX INTERNO 4

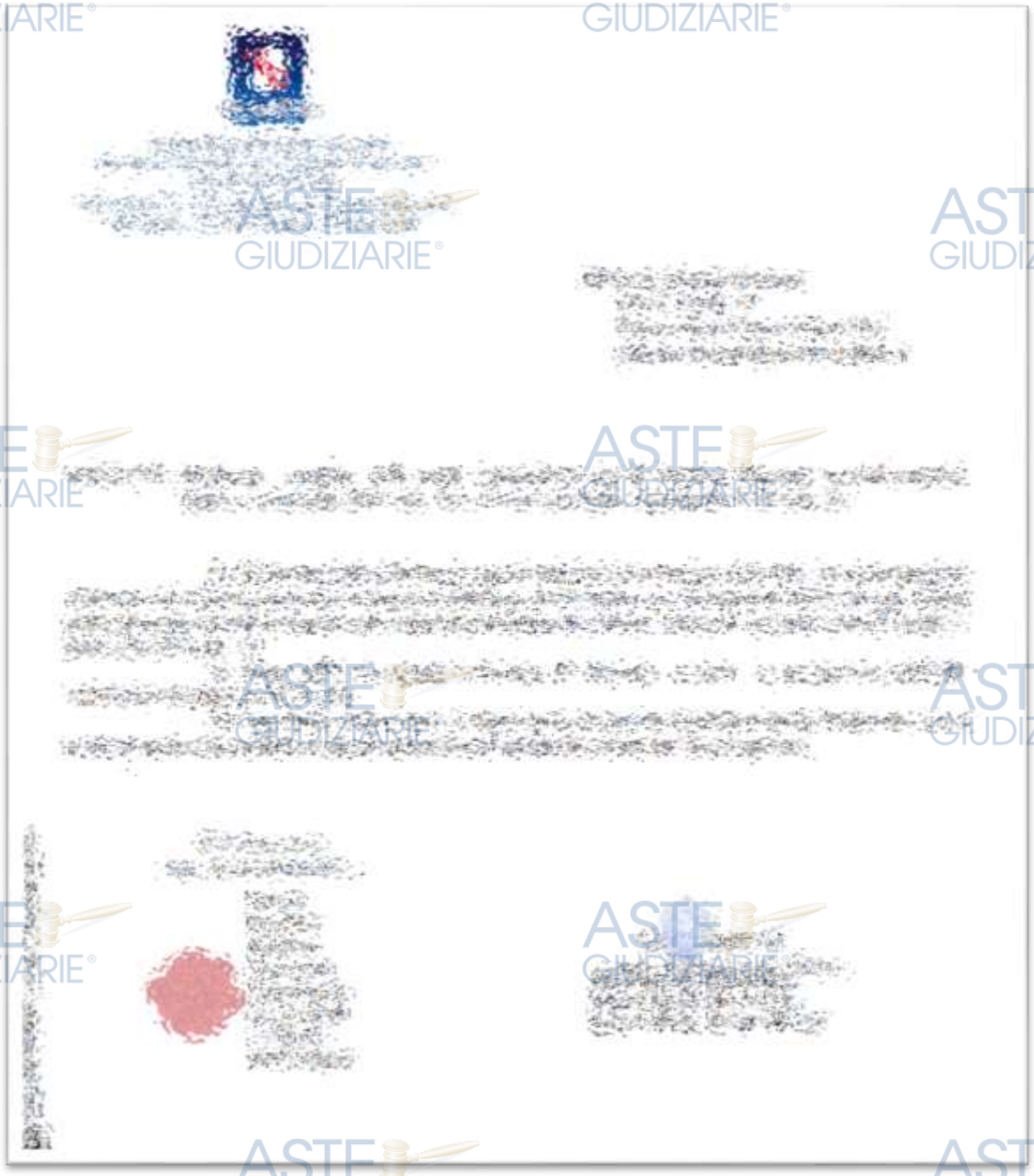
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALTRA VISTA INTERNA DEL BOX INTERNO 4

Viste interne ed esterne del box al piano seminterrato

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con **nota del 28.10.2024 prot. PG/2024/0507371,** trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.

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



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 400,00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	**Superficie calpestabile (mq)**	**Coeff. Omogeneizzazione**	**Sup. Omogeneizzata**	**stato di conservazione**	eventuali interventi manutentivi urgenti
Salone	26,10	1,00	26,10	normale	-
Cucina	16,70	1,00	16,70	normale	-
disimpegno	4,00	1,00	4,00	normale	-
wc	1,80	1,00	1,80	normale	-
wc	4,80	1,00	4,80	normale	-
Letto 01	10,60	1,00	10,60	normale	-
Letto 02	17,00	1,00	17,00	normale	-
Letto 03	15,80	1,00	15,80	normale	-
balconi	13,80	0,25	3,45	normale	-
Box	16,40	0,50	8,20	normale	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			108,45		
Incidenza murature			12,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**120,95**		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio che viene allegato al predetto elaborato peritale.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

I beni di cui al **lotto n. 1** sono composti per l'appunto da un appartamento sito in **Trentola Ducenta** alla **via degli Olmi n. 39**, facenti parte di un complesso edilizio destinato a destinazione pressochè residenziale, denominato **condominio La Carmen.**

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni duemila ed ha struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento. Esso si compone di un complesso del tipo "in linea" di n. 3 scale

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

e 5 piani fuori terra, di cui ciascuna scala asserve 2 unità a livello. È allocato in zona di nuova espansione avente vacazione residenziale ed in un contesto completamente urbanizzato e semiperiferico. In particolare i beni sono rappresentati dall'**unità abitativa** al piano primo **della scala C,** nonché dal locale **box** al **piano interrato** del complesso.

VISTA ESTERNA

DEL COMPLESSO

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

ALTRA VISTA ESTERNA DEL COMPLESSO

VISTA DELL'INGRESSO PEDONALE ALLA SCALA C

FOTO 4 - 5 - 6 Viste esterne del condominio

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

UNITÀ ABITATIVA

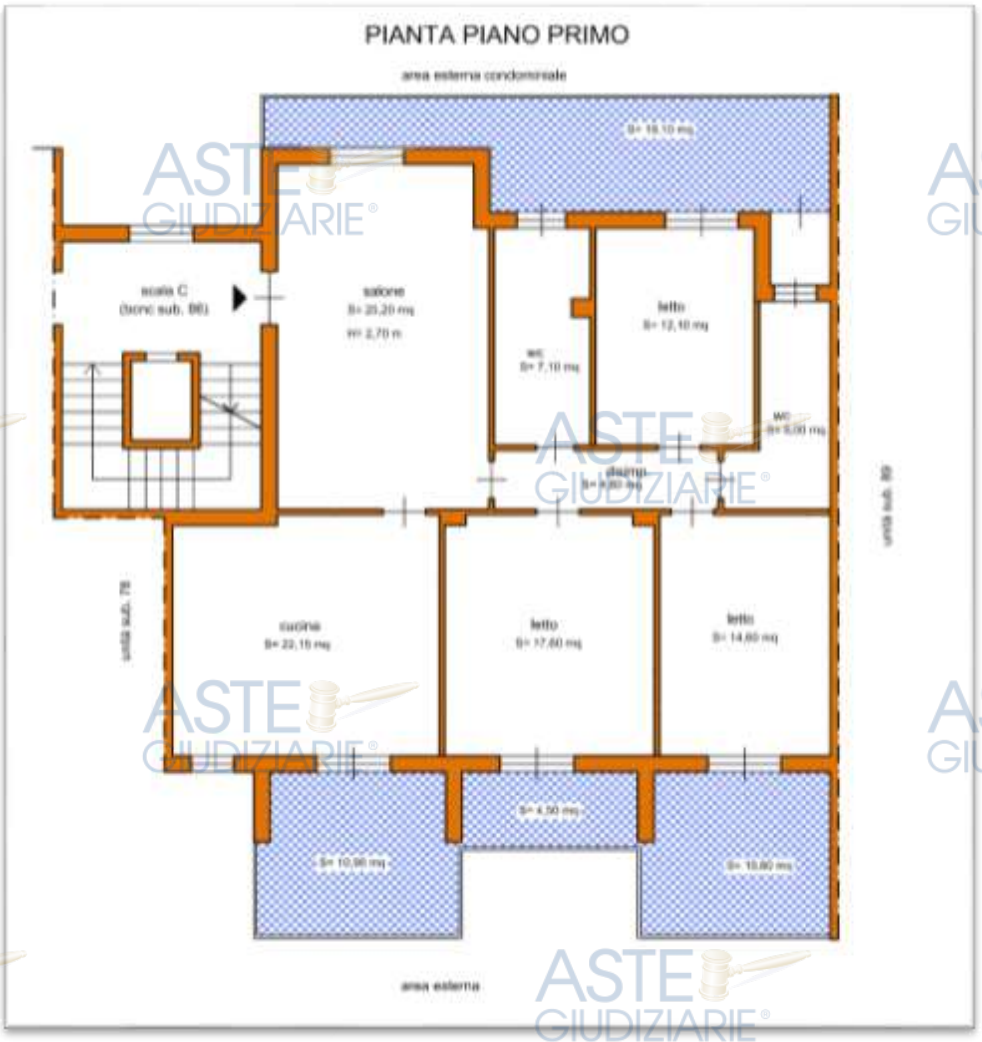
(APPARTAMENTO AL 1° PIANO SCALA C)

All'unità abitativa si accede dal vano scala condominiale C, entrando nella porta a destra di chi sale le scale, asservito anche da un impianto ascensore.

Entrando dal portoncino principale ci si immette in un ambiente salone di circa 25 mq dal quale si accede all'adiacente cucina di circa 22 mq. Proseguendo per il corridoio, è possibile accedere al wc, alle tre camere da letto di circa 17, 15 e 12 mq ed infine all'altro servizio igienico allocato in fondo al corridoio.

Completano la consistenza immobiliare tre balconi ad est che perimetrano l'intero edificio ed un balcone ad ovest (verso via degli Olmi). Quest'ultimo, nell'angolo nord est, è stato parzialmente chiuso con l'installazione di un infisso a protezione di una "risega" originaria del detto balcone.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

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

In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti di manutenzione da eseguire. Al proposito va precisato che in sede di accesso erano in corso delle lavorazioni (che riguardavano l'intero edificio) di svellimento delle pavimentazioni dei balconi lato est.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dei wc e delle pareti della cucina (lato cottura), ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas, allocata sul balcone est. In taluni ambienti sono installati anche degli split.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio di colore bianco con tapparelle in plastica e grate di protezione in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato di colore noce. L'altezza interna netta rilevata è pari a 2,90 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.

SALONE

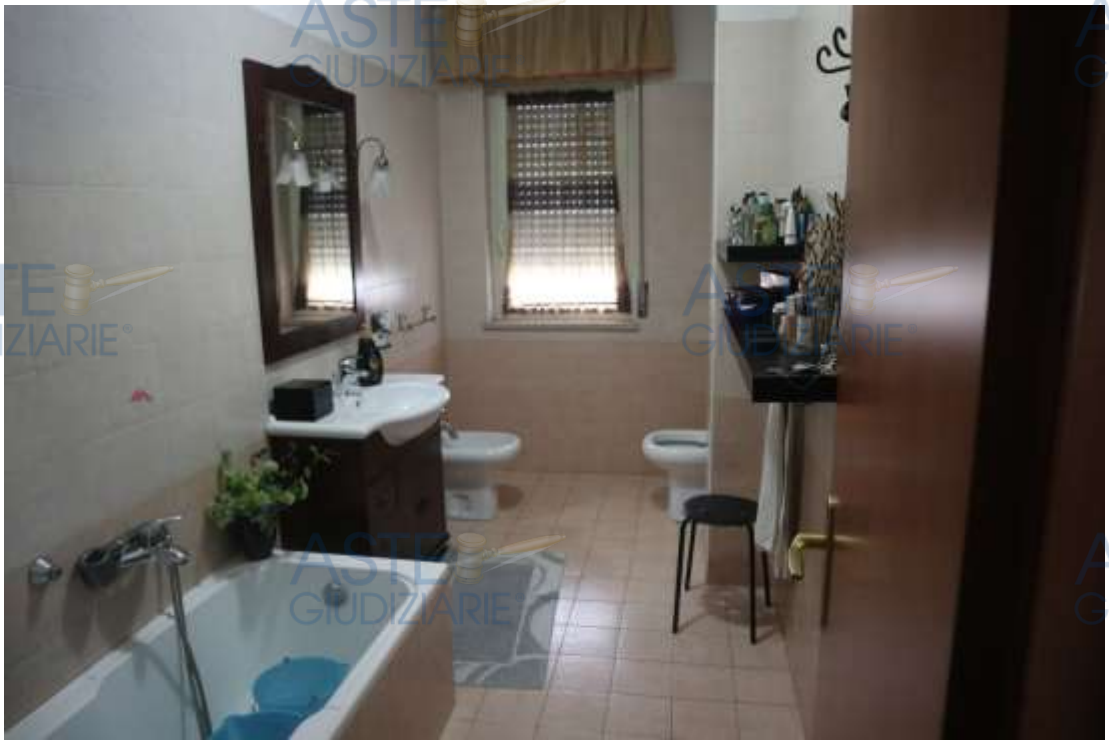
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALTRA VISTA DEL SALONE

CUCINA

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

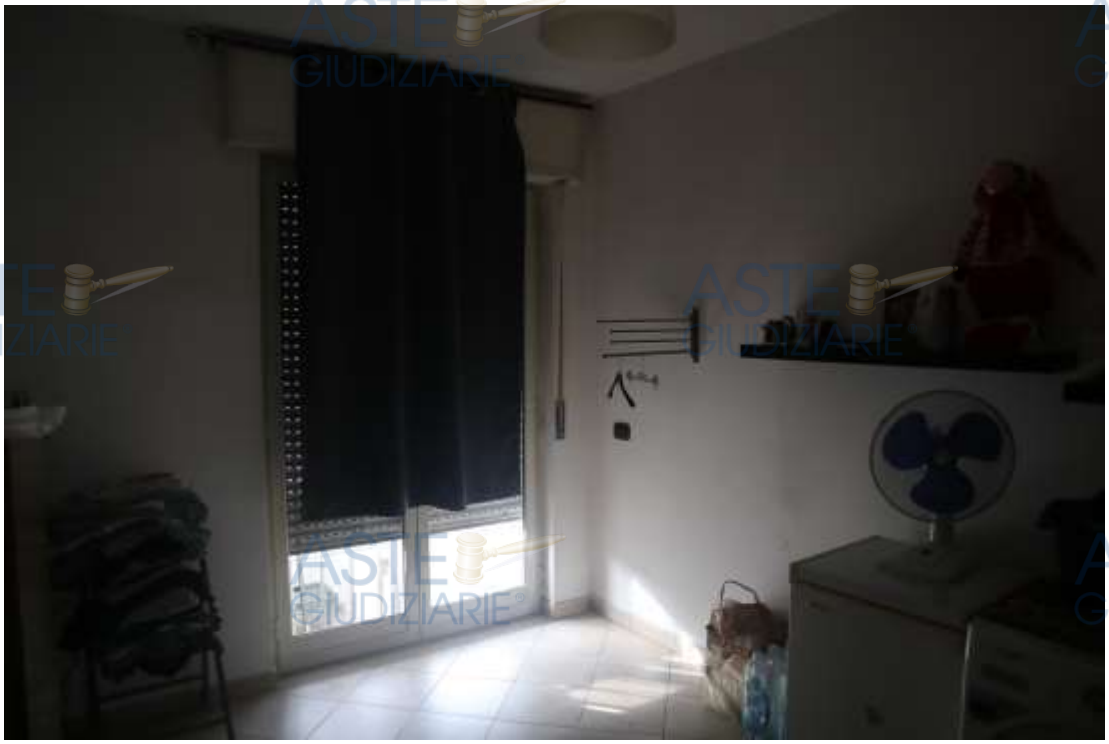
CORRIDOIO



WC

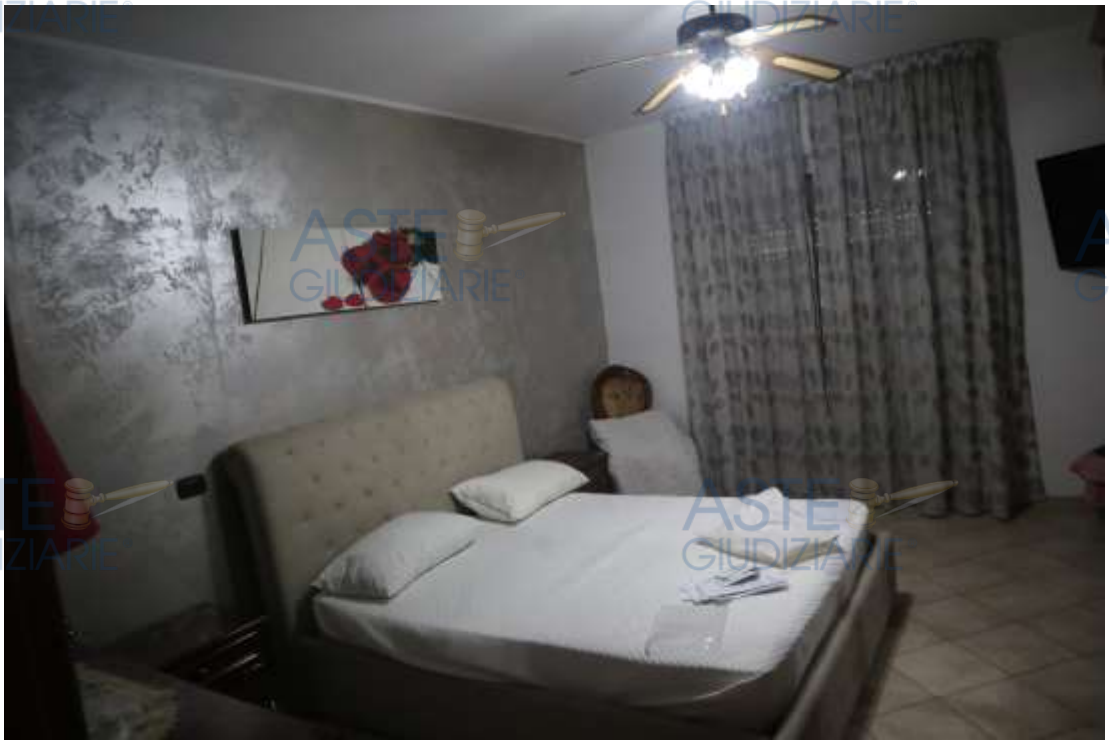
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAMERETTA



ALTRA CAMERA

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



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

BALCONE LATO EST

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

ALTRA VISTA DEL BALCONE EST

SPAZIO DEL BALCONE CHIUSO CON INFISSO

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

WC

BALCONI OVEST

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

VISTA DEI LAVORI IN CORSO AI BALCONI AD OVEST

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

BOX AUTO

(PIANO SEMINTERRATO)

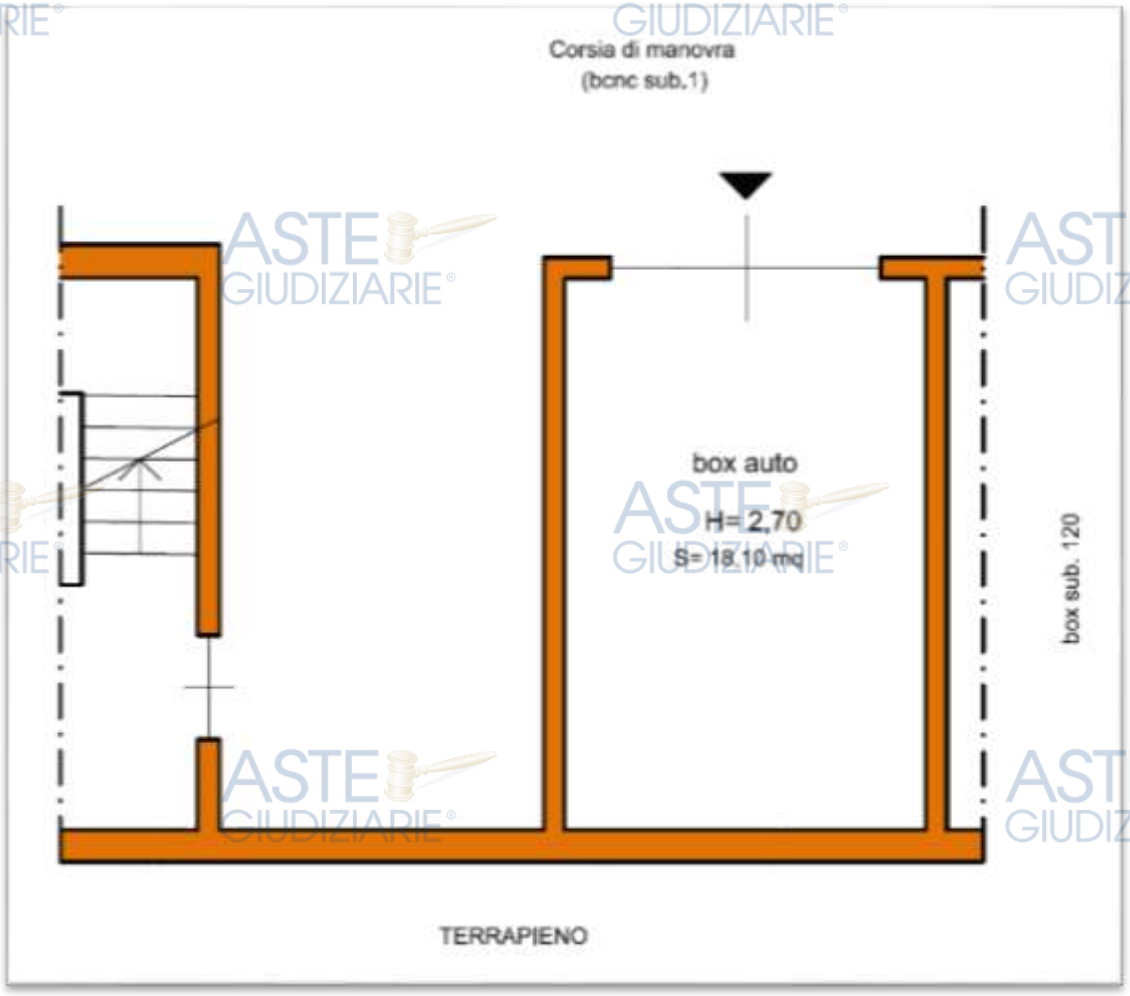
Il locale **box auto** è allocato al piano seminterrato del fabbricato, con accesso carrabile tramite una rampa che ne consente l'ingresso a tutti i locali interrati**.**

Esso si compone di un unico ambiente di circa 18,00 mq, avente altezza interna netta di 2,70 m ed allocato ad angolo della corsia comune. L'accesso è protetto da una porta metallica basculante idonea all'ingresso di veicoli medio-piccoli. Tutti i locali sono privi di un identificativo esterno di numerazione.

È pavimentato con soletta in cls mentre le pareti sono intonacate (le laterali) ed allo stato rustico le restanti (essenzialmente quella difronte), dove è allocata anche una griglia di areazione.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo e sulla documentazione fotografica.

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



planimetria di rilievo

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

VISTA ESTERNA DEL BOX

ALTRA VISTA ESTERNA DEL BOX

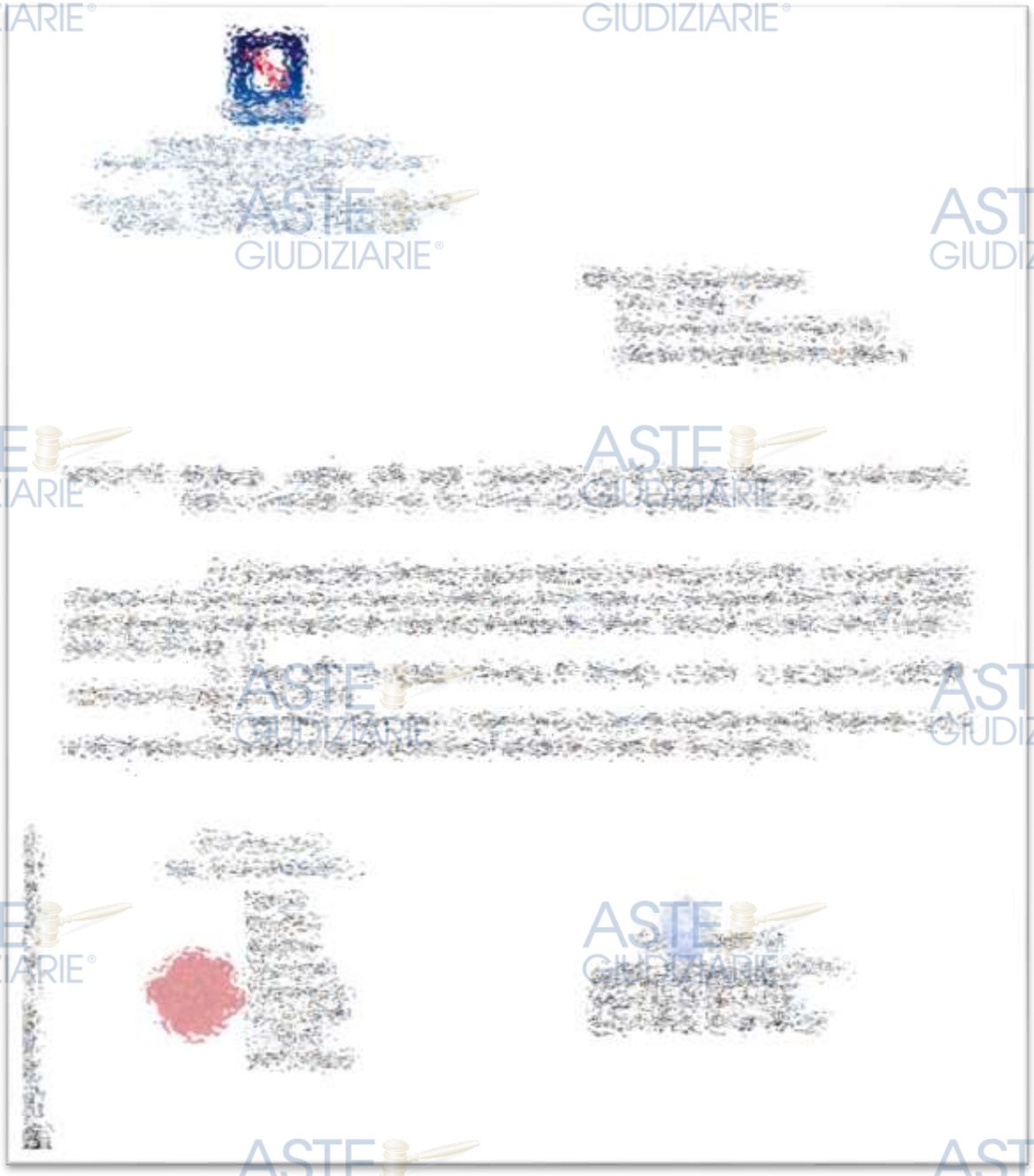
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISTA INTERNA DEL BOX

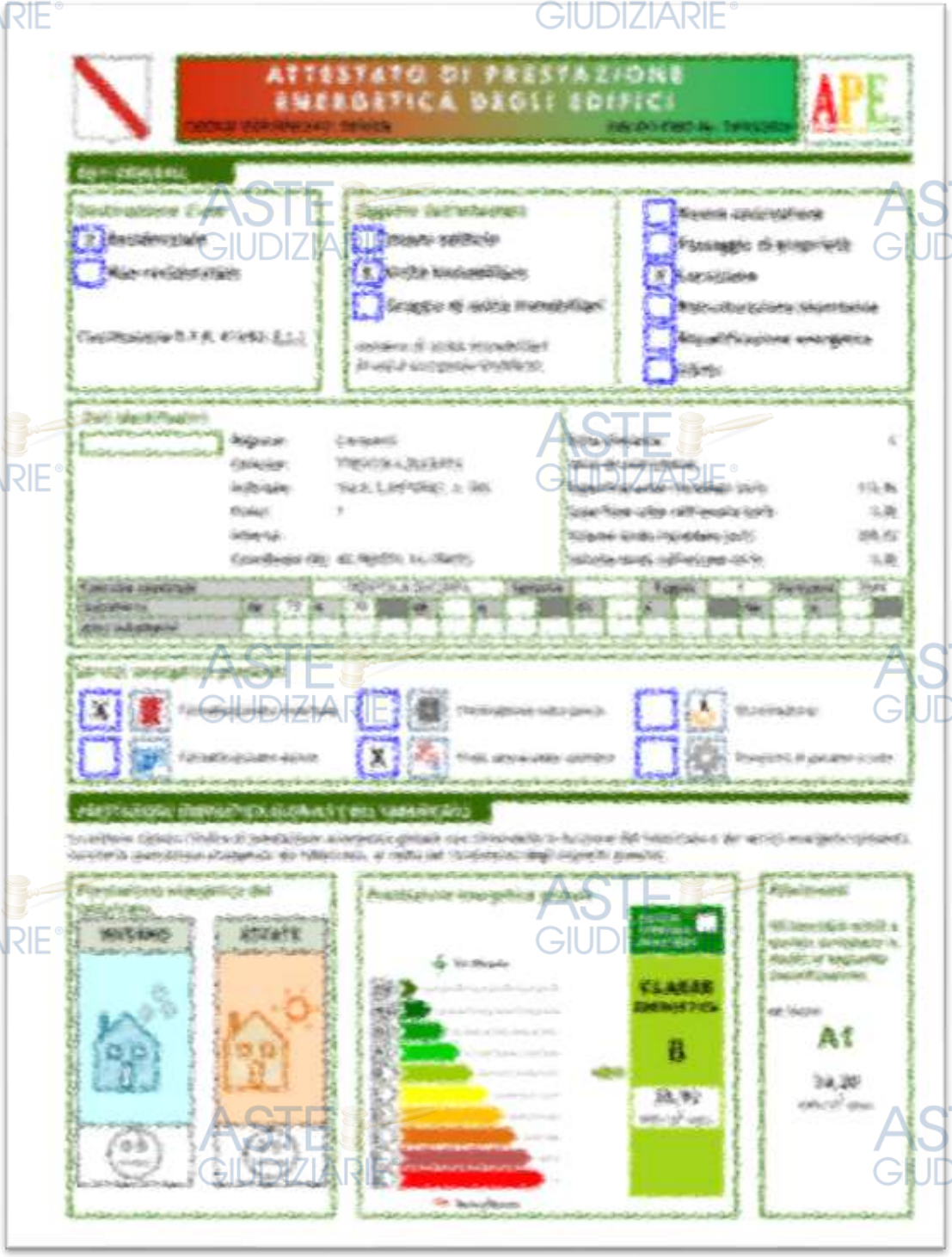
Viste interne ed esterne del box auto al piano seminterrato

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con **nota del 28.10.2024 prot. PG/2024/0507371,** trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola risulta certificato energetico con **classificazione energetica B.** Si evidenzia che sullo stesso però è indicata l'assenza dell'impianto di riscaldamento mentre sul luogo vi era esistenza dello stesso. Peraltro la validità dello stesso è coincidente con il 04.05.2024, per cui a parere di questo scrivente tecnico, lo stesso andrebbe aggiornato.

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



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



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania e stralcio dell'APE

Quindi in questa sede, per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di **circa <u>€ 400,00</u>**.

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

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	**Superficie calpestabile (mq)**	**Coeff. Omogeneizzazione**	**Sup. Omogeneizzata**	**stato di conservazione**	eventuali interventi manutentivi urgenti
Salone	25,20	1,00	25,20	buono	-
Cucina	22,15	1,00	22,15	buono	-
corridoio	4,60	1,00	4,60	buono	-
wc	7,10	1,00	7,10	buono	-
wc	6,00	1,00	6,00	buono	-
Letto 01	17,60	1,00	17,60	buono	-
Letto 02	14,60	1,00	14,60	buono	-
Letto 03	12,10	1,00	12,10	buono	-
balconi	45,10	25% fino a 25mq, l'eccedenza al 10%	8,25	buono	-
Box	18,10	0,50	9,05	buono	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			126,65		
Totale			126,65		
Incidenza murature			13,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**140,15**		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio che viene allegato al predetto elaborato peritale.

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

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

L'esperto deve procedere 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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
APPARTAMENTO								
Aversa	5	5324	16	A/2	5	5,5 vani	Totale: 118 m² Totale escluse aree scoperte**: 114 m²	568,10

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

indirizzo	Via Ovidio n. 28 Piano 2
intestati	[..OMISSIS..] nato a [..OMISSIS..] [..OMISSIS..] Proprietà CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE

BOX AUTO								
Aversa	5	5324	7	C/6	6	18 mq	Totale: 20 m²	51,13

indirizzo	Via Ovidio n. 28 Piano 2
intestati	[..OMISSIS..] nato a [..OMISSIS..] [..OMISSIS..] Proprietà CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma la planimetria catastale dell'unità sub. 16 (appartamento) è difforme per diverse distribuzione interna essenzialmente riferita all'ambiente salone ove è stata ricvata una ulteriore camera ed eliminato un divisorio.

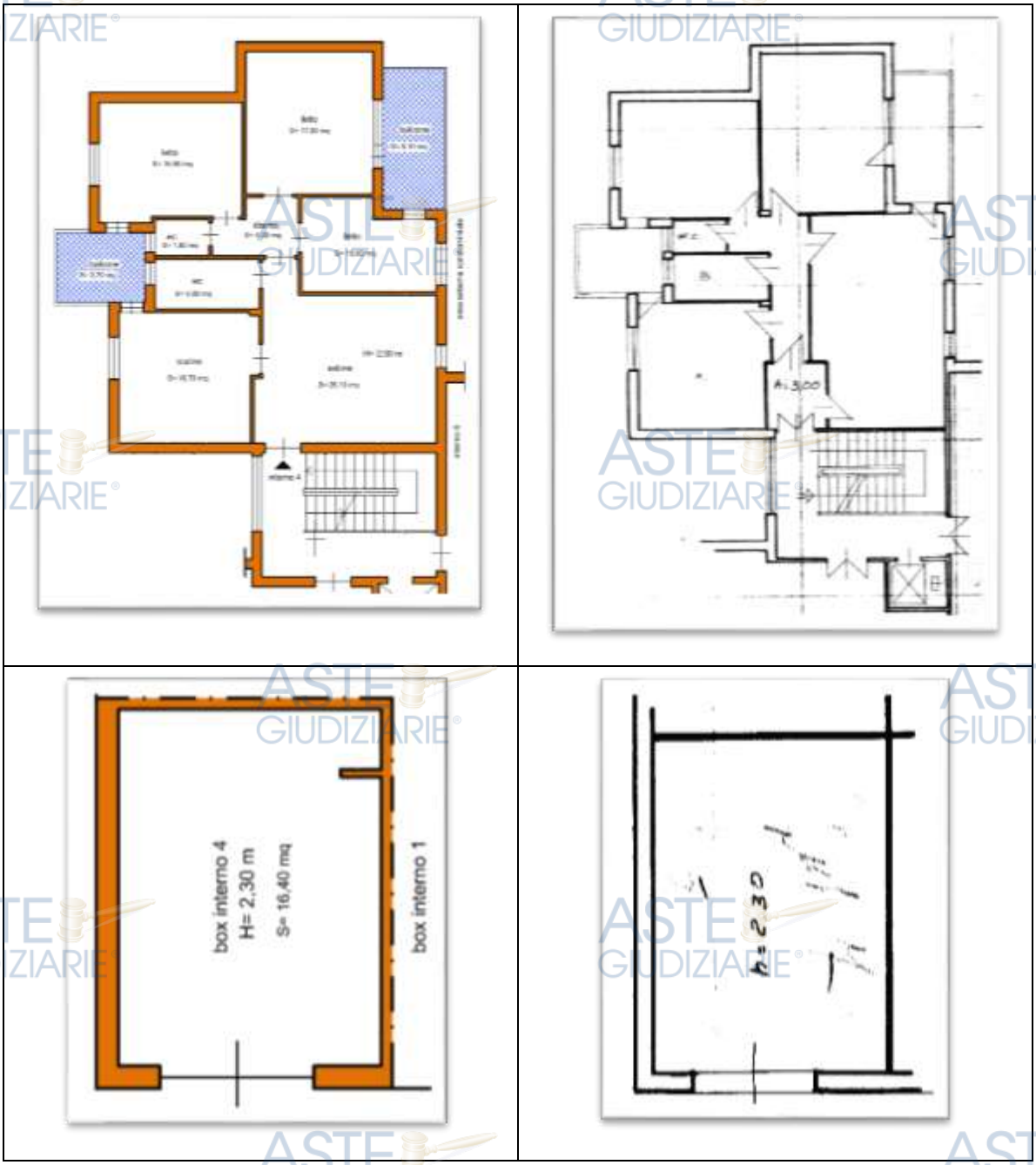
Solo per completezza di informazione, si rappresenta che, per entrambe le unità catastali, in intestazione è riportata la dicitura "coniugi in comunione" nel campo della intestazione in luogo dell'apposito campo e pertanto andrebbe segnalata detta incoerenza.

Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 700,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

Inoltre, dalla visura dell'elenco immobili della p.lla 5324, non risultano costituite unità identificanti in maniera autonoma gli spazi comuni (b.c.n.c.).

RILIEVO DEI LUOGHI	SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE

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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE E CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

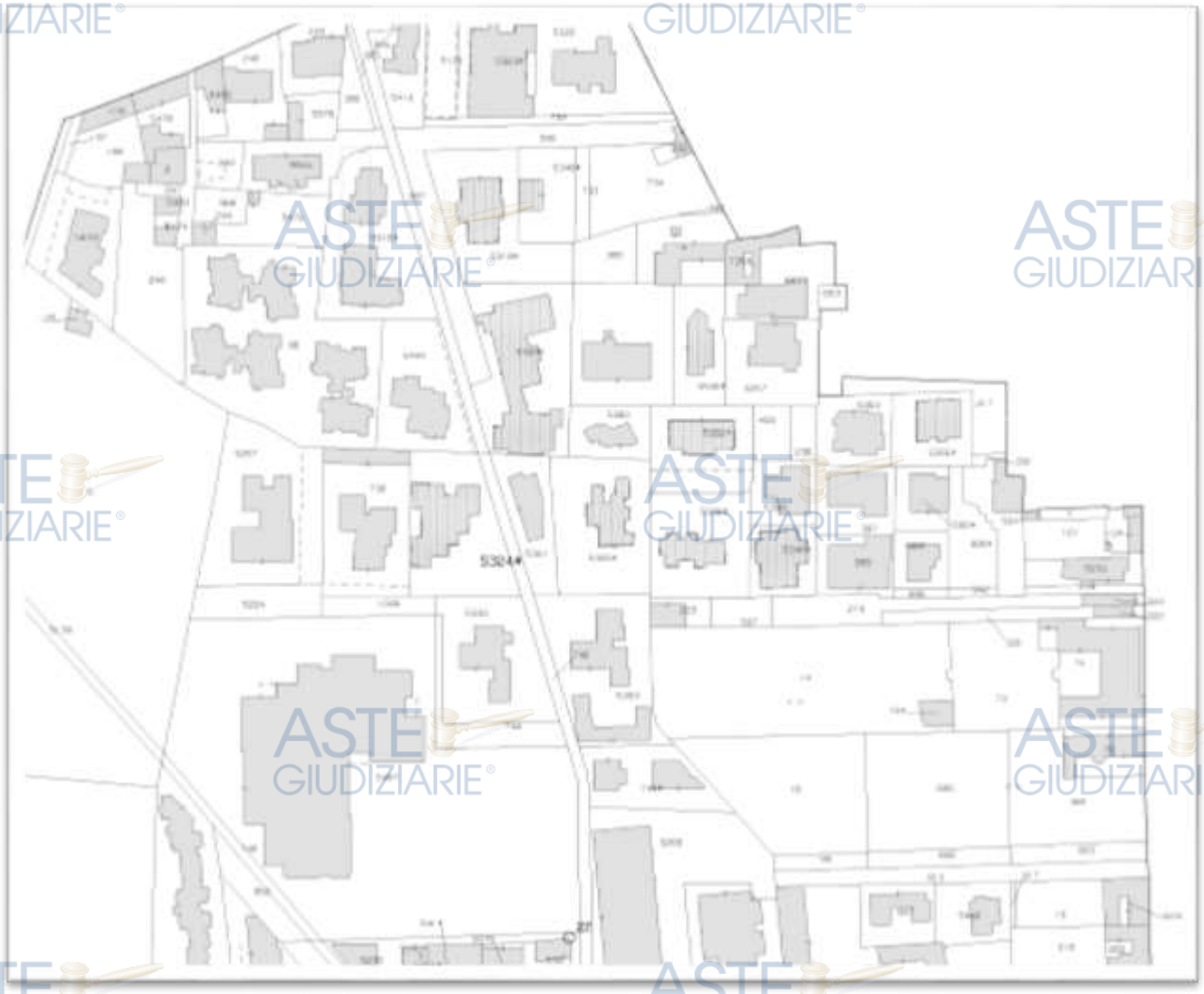
L'immobile (limitatamente i cespiti) appare correttamente riportata in mappa wegis ed identificato con la medesima p.lla 5324.

Va evidenziato però che sul lato est, in mappa, sembrerebbe esserci una "striscia" di terreno individuato con la p.lla 740 che risulta di fatto inglobata nella consistenza dei fabbricati adiacenti (vale a dire 5324

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

e 5321). Inoltre, dalla p.lla 5324 non sembra essere “frazionata” la sede viaria. Tutte le considerazioni sopra dette riguardano l’intera p.lla e non quindi le unità catastali pignorate.

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



Stralcio visure catastali estratto di mappa catastale

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
APPARTAMENTO								
Trentola Ducenta	1	2044	79	A/2	2	7,5 vani	Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte**: 123 m²	639,12

indirizzo VIA NUNZIALE S. ANTONIO n. SNC Piano 1

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

intestati	[..OMISSIS..] nato a [..OMISSIS..] [..OMISSIS..] Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 1 - Particella 2044 Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 1 - Particella 5229 Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 1 - Particella 5230

BOX AUTO								
Trentola Ducenta	1	2044	119	C/6	2	17 mq	Totale: 21 m²	37,75

indirizzo	VIA NUNZIALE S. ANTONIO n. SNC Piano S1
intestati	[..OMISSIS..] nato a [..OMISSIS..] [..OMISSIS..] Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 1 - Particella 2044 Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 1 - Particella 5229 Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 1 - Particella 5230

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma la planimetria catastale dell'unità sub. 79 (appartamento) **è difforme per diverse distribuzioni** interne (essenzialmente riferita all'ambiente cucina ove è stato eliminato un divisorio), installazione di un infisso a chiusura di una parte del balcone ed ampliamento del balcone lato ovest.

Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 1.200,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale, eventualmente subordinato a procedura PreGeo

Inoltre, dalla visura dell'elenco immobili della p.lla 2044, risultano costituite unità identificanti in maniera autonoma gli spazi comuni (b.c.n.c.) e precisamente:

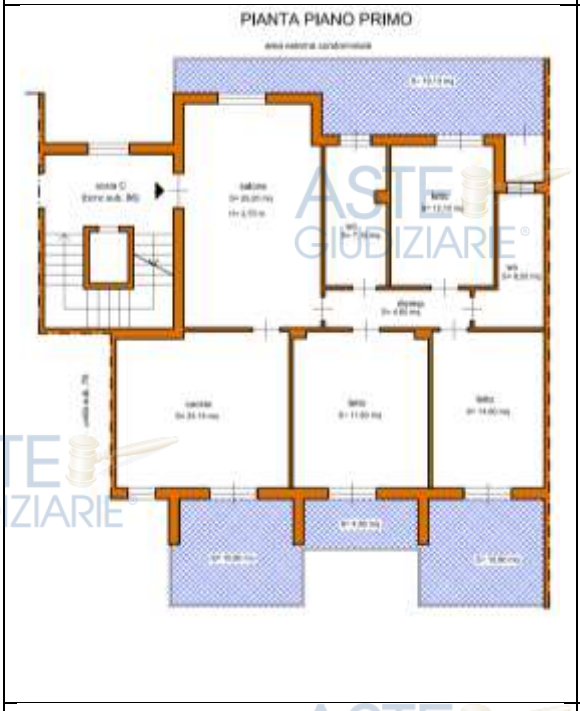
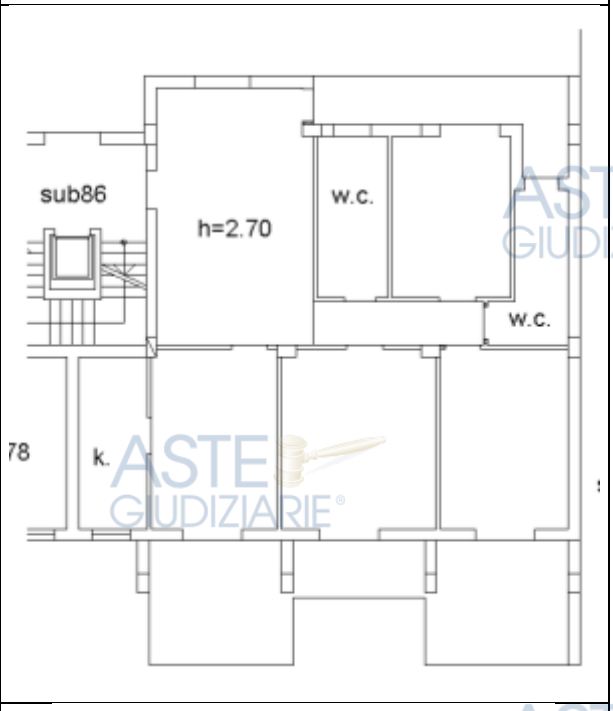
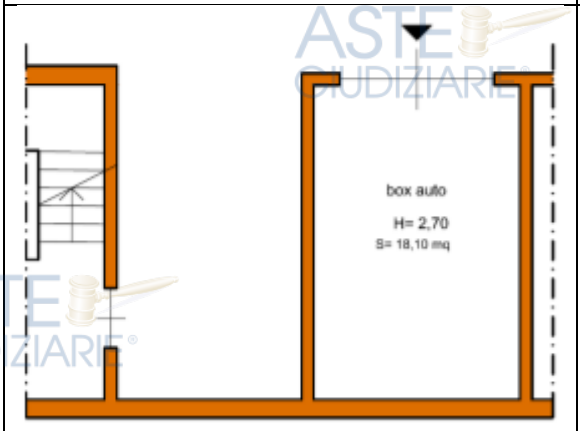
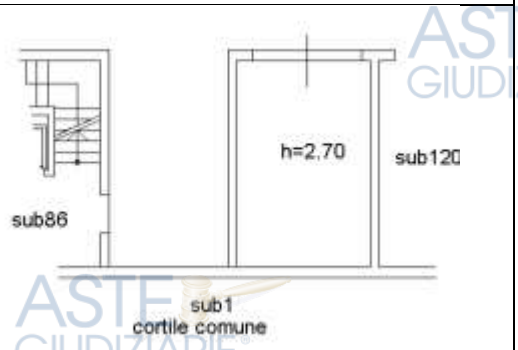
sub. 1 - bene comune non censibile (cortile, rampa e corsia di manovra comune a tutti i sub)

sub. 2 bene comune non censibile (scala comune ai sub da 4 a 13)

sub. 3 - bene comune non censibile (scala comune ai sub da 14 a sub 23).

Inoltre nell'ultimo E.P. parziale presente agli atti, vi è l'indicazione del sub. 123 quale strada comune a tutti i sub. mentre in mappa catastale detta consistenza è ricompresa nella p.lla 5230.

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

RILIEVO DEI LUOGHI	SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE
	
	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE E CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

L'immobile (limitatamente i cespiti) appare correttamente riportata in mappa wegis ed identificato con la medesima p.lla 2044. La stessa (catastalmente) risulta correlata anche alle p.lle 5229 e 5230.

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

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

Stralcio visure catastali estratto di mappa catastale

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

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

(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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di **appartamento** e **box** ubicati in **Aversa alla** via Publio Ovidio Nasone 28, **Condominio Mangiacapra.**

L'appartamento è ubicato al **secondo piano,** con accesso a destra di chi sale le scale, identificato con il numero **interno 4**. Si compone di salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e balconi, per una superficie complessiva calpestabile di circa 97 mq (oltre balconi per circa 14 mq); confina nell'insieme a nord ed ovest area esterna condominiale, a sud con vano scala e ad est con area esterna condominiale ed unità abitativa interno 6, salvo se altri.

Il **box** è ubicato al **piano terra** con accesso dall'area esterna condominiale ed è contraddistinto con il numero **interno 4**. Si compone di un unico ambiente di circa 16 mq. Confina nell'insieme a nord con area esterna condominiale, a sud con box interno 1, ad est con box interno 7 e ad ovest con area esterna condominiale dalla quale si accede, salvo se altri.

L'appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Aversa** al **foglio 5**, **p.lla 5324 sub. 16,** cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 568,10.

Il **box** è riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di **Aversa** al **foglio 5**, **p.lla 5324 sub. 7,** cat. C/6, cl. 6, consistenza 18 mq, rendita € 51,13. Il descritto stato dei luoghi, limitatamente l'unità abitativa, non corrisponde alla consistenza catastale per diverse distribuzioni interne.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza della Licenza Edilizia n. 136 del 25.05.1970 cui è conforme lo stato dei luoghi eccetto per le diverse distribuzioni interne limitatamente l'unità abitativa ed a parare dello scrivente esperto è possibile presentare CILA per le diverse distribuzioni.

Non risulta ordine di demolizione per le unità in parola.

PREZZO BASE euro 142.000,00

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

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di **appartamento** e **box auto** ubicati in **Trentola Ducenta** alla via degli Olmi 39 (già via Nuziale Sant'Antonio), **Condominio La Carmen 3.**

L'appartamento è ubicato al **primo piano** della **scala C,** con accesso a destra di chi esce dall'ascensore. Si compone di salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e balconi, per una superficie complessiva calpestabile di circa 110 mq (oltre balconi per ulteriori 35 mq); confina nell'insieme a nord con unità sub. 89, a sud con vano scala C (b.c.n.c. sub. 86) e appartamento sub. 78, ad est con area esterna e ad ovest con area esterna condominiale, salvo se altri.

Il **box auto** è ubicato al **piano seminterrato** con accesso dallo spazio di manovra condominiale. Si compone di un unico ambiente di 18 mq. Confina nell'insieme a nord con box sub. 120, a sud con spazio condominiale (b.c.n.c. sub. 1), ad est terrapieno e ad ovest con corsia di manovra di accesso (bcnc sub. 1), salvo se altri.

L'appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Trentola Ducenta** al **foglio 1**, **p.lla 2044**, **sub. 79,** cat. A/2, cl. 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12.

Il **box auto** è riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di **Trentola Ducenta** al **foglio 1**, **p.lla 2044**, **sub. 119,** cat. C/6, cl. 2, consistenza 17 mq, rendita € 37,75. Il descritto stato dei luoghi, limitatamente l'unità abitativa, non corrisponde alla consistenza catastale per diverse distribuzioni.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 336 (pratica 112/04) e n. 337 (pratica 111/04) del 13.07.2004** nonché richiesta di **Permesso di Costruire in variante n. 219** (pratica 82/05) alla quale è stato espresso parere favorevole dal Responsabile dell'Area Tecnica dello stesso Comune in data 22.07.2005 ed è stato successivamente rilasciato il **Permesso a Costruire il 29.06.2006,** cui lo stato dei luoghi, limitatamente i cespiti oggetto di relazione, è parzialmente difforme per distribuzioni interne e chiusura con serramento di un piccolo angolo del balcone nord ovest ed a parare dello scrivente esperto è possibile presentare CILA per le diverse distribuzioni interne mentre andrebbe valutata una eventuale applicazione della recente l. n. 105/2024 (Decreto n. 69/2024) in quanto (eccezion fatta per le diverse distribuzioni interne che non costituiscono difformità urbanistiche e assoggettate solo a sanzione pecuniaria) potrebbero costituire tolleranze costruttive ex art. 34 bis del DPR 380/01, **nei limiti delle percentuali previste** od in mancanza, procedere nel ripristino dello stato dei luoghi *quo ante*, mediante smontaggio del serramento. Non risulta ordine di demolizione per le unità in parola.

PREZZO BASE euro 130.000,00

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

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 esecutat**o (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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti al debitore esecutato [..OMISSIS..] **per l'intera quota di proprietà** (in regime di comunione legale dei beni con [..OMISSIS..]) ed alla data del 28.11.2024 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di sua proprietà, in forza di:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Trascrizione nn. 14808/12387 del 16.07.1987 (vedi copia titolo allegato)

Atto di assegnazione a socio di cooperativa del 13.07.1987 rep. 24835 a rogito del notaio Domenico Farinaro con il quale la società cooperativa [..OMISSIS..] assegnava tra l'altro, al sig. [..OMISSIS..] (in regime di comunione legale dei beni con [..OMISSIS..]) la piena proprietà dei cespiti in **Aversa alla via Ovidio, e precisamente**

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

- L'ALLOGGIO. AL SECONDO PIANO. DISTINTO COL NUMERO INTERNO "QUATTRO", AVENTE ACCESSO DALLA PRIMA PORTA A DESTRA SALENDO LE SCALE, COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, CONFINANTE A NORD ED OVEST CON CORTILE CONDOMINIALE, AD EST CON CORTILE CONDOMINIALE E CON ALLOGGIO INT. 6, ED A SUD CON CORTILE CONDOMINIALE E CON CASSA SCALA, SALVO ALTRI E PIÙ ESATTI CONFINI.

È COMPRESO IL BOX A PIANO TERRA DISTINTO COL NUMERO "QUATTRO", CONFINANTE A NORD CON CORTILE CONDOMINIALE, A SUD COL BOX N. 1, AD EST CON QUELLO N. 7, E AD OVEST CON CORTILE CONDOMINIALE.

Il tutto in Catasto Fabbricati al **F. 5 p.lla 647 (poi 5324) sub. 7 e 16**.

Alla data del 13.07.1987 il sig. **[..OMISSIS..] risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [..OMISSIS..]** per aver contratto Matrimonio in Aversa il 13.08.1973 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Aversa in data 30.11.2024. Sullo stesso infatti non risultano annotazioni a margine.

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

Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Detto atto rappresenta un titolo *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Trascrizione nn. 13567/6444 del 22.02.2007 (vedi copia titolo allegato)

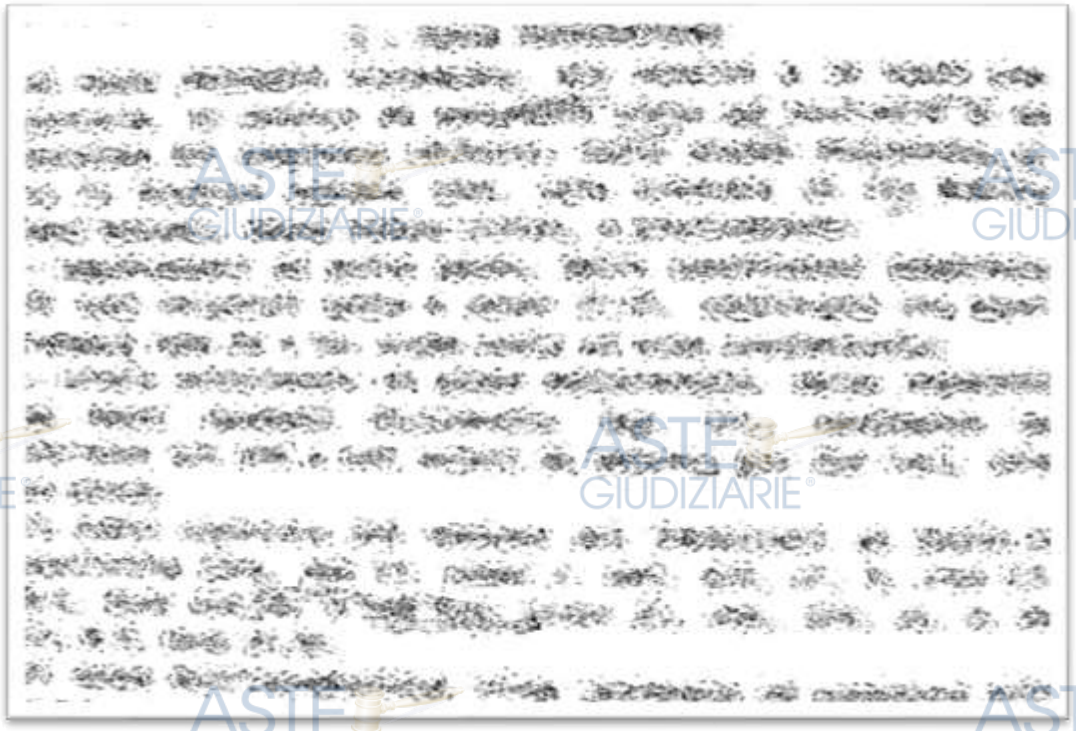
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto di assegnazione a socio di cooperativa del 05.02.2007 rep. 85776 a rogito del notaio Raffaele Orsi con il quale la **società cooperativa [..OMISSIS..]** avente CF 03049030616 assegnava tra l'altro, al sig. [..OMISSIS..] (in regime di comunione legale dei beni con [..OMISSIS..]) la piena proprietà dei cespiti in **Trentola** Ducenta alla via Nuziale Sant'Antonio,

e precisamente:

- APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, DELLA CONSISTENZA COMPLESSIVA DI VANI CATASTALI SETTE E MEZZO (7,5), CONFINANTE CON APPARTAMENTI SUBB 89 E 78, CASSA SCALA ED AREA CONDOMINIALE;
- LOCALE AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO, DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI DICIASSETTE (MQ. 17), CONFINANTE CON BOX-AUTO SUB 120 E CON CORSIA DI MANOVRA PER DUE LATI, SALVO SE ALTRI;

il tutto riportato nel catasto dei fabbricati al F. 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119



Stralcio atto di assegnazione del 05.02.2007

Alla data del 05.02.2007 il sig. **[..OMISSIS..] risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [..OMISSIS..]** per aver contratto Matrimonio in Aversa il 13.08.1973 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Aversa in data 30.11.2024. Sullo stesso infatti non risultano annotazioni a margine.

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

Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

la società cooperativa [..OMISSIS..] aveva edificato i cespiti su terreno pervenuto in forza di:

Trascrizione nn. 22742/16571 del 11.06.2004
Atto di compravendita del 28.05.2004 rep. 56104 a rogito del notaio Giovanni Lupoli il quale la società cooperativa [..OMISSIS..] avente CF 03049030616 acquista da [..OMISSIS..], [..OMISSIS..],

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

[..OMISSIS..]; [..OMISSIS..], che vendevano i terreni in Trentola Ducenta, in Catasto terreni F. 1 p.lla 5124, 5125 e 5126

Detto atto rappresenta un titolo *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo.

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;

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

- 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

- 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa è emerso che i cespiti fanno parte di un più **ampio complesso edilizio** edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 136 del 25.05.1970** rilasciata dal Sindaco del Comune di Aversa alla [..OMISSIS..] con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni.

I lavori ebbero inizio in data 31.12.1970 e si ultimarono in data 18.08.1971.

Inoltre per il detto fabbricato fu rilasciato Certificato di Collaudo in data 12.09.1973 dall'ing. Francesco Chianese.

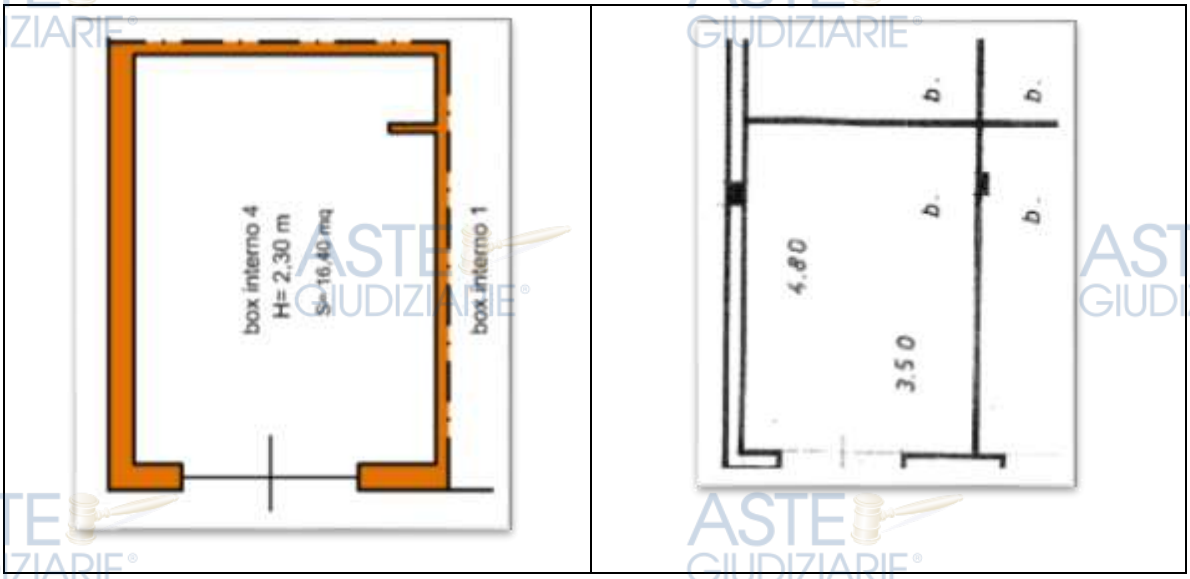
Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta licenza edilizia, si è accertato che lo stato dei luoghi, limitatamente i cespiti oggetto di procedura, è conforme a quanto autorizzato, eccetto differenze interne (zona salone e camera da letto) ma comunque non costituenti difformità edilizia. Il tutto come si evince dal confronto dei grafici sotto riportati.

La **mancata comunicazione** di dette modifiche, **potrà essere regolarizzata** mediante presentazione di C.I.L.A. (previo versamento delle dovute oblazioni).

Per cui in questa sede si quantificano in via presuntiva in **€ 3.500,00** i costi da sostenere per la presentazione detta pratica edilizia.

RILIEVO DEI LUOGHI	GRAFICI DI LICENZA

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



Confronto stato dei luoghi con grafici di licenza Edilizia

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta è emerso che i cespiti fanno parte di un più **ampio complesso edilizio** edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 336 (pratica 112/04) e n. 337** (pratica 111/04) **del 13.04.2004** e **Variante n. 219 (pratica 82/05)** del **29.06.2006** rilasciato alla società "[..OMISSIS..]", amm.re [..OMISSIS..], avente ad oggetto la costruzione di un edificio adibito a residenza ed uffici.

Non è stata rinvenuta nel fascicolo visionato dichiarazione di agibilità e neppure Certificato di Collaudo, ma non se ne esclude la eventuale sussistenza.

Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta licenza edilizia, si è accertato che lo stato dei luoghi, limitatamente i cespiti oggetto di procedura, è conforme a quanto autorizzato, eccetto differenze interne dell'appartamento (zona cucina), oltre la installazione di un infisso che chiude una parte del balcone

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

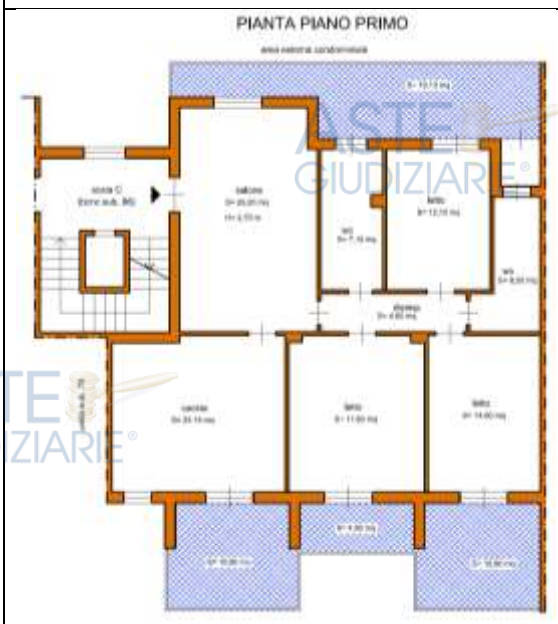
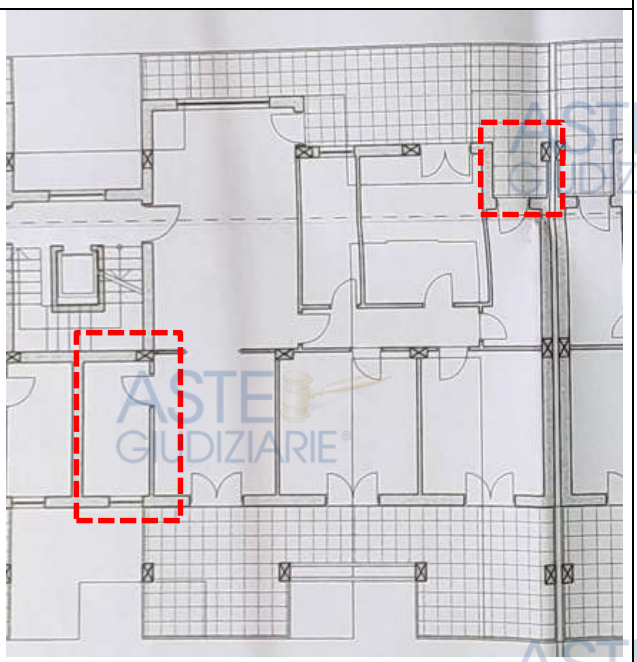
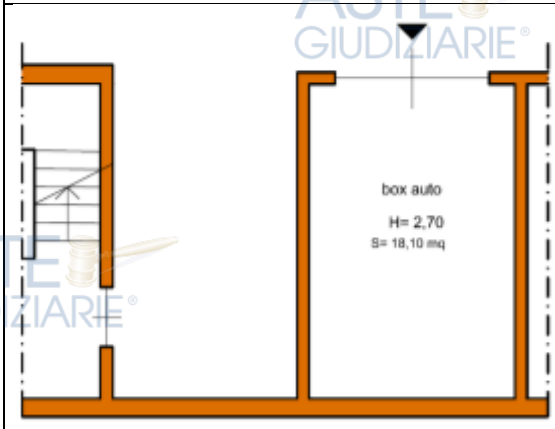
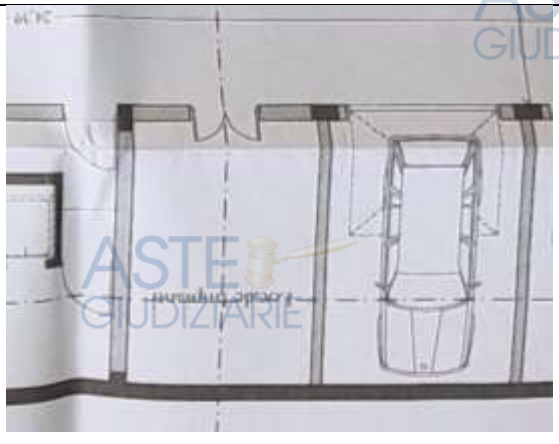
mentre per gli spazi condominiali al piano interrato si rileva la mancata realizzazione di un divisorio delimitante un locale tecnico ed adibito a passaggi pedonale al paino interrato. Dette differenze riguardano spazi comuni e non il locale box.

Trattasi ad ogni modo di difformità interne non costituenti difformità edilizie, eccetto la installazione dell'infisso sul balcone di cui se ne prevede lo smontaggio.

Il tutto come si evince dal confronto dei grafici sotto riportati.

La **mancata comunicazione** di dette modifiche, **potrà essere regolarizzata** mediante presentazione di C.I.L.A. (previo versamento delle dovute oblazioni).

Per cui in questa sede si quantificano in via presuntiva in **€ 3.800,00** i costi da sostenere per la presentazione detta pratica edilizi e lo smontaggio dell'infisso.

RILIEVO DEI LUOGHI	GRAFICI DI PERMESSO
	
	

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

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

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

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati **a titolo di residenza** dalla sig.ra **[..OMISSIS..]** in uno al suo nucleo familiare. La stessa dichiarava di occupare i cespiti in forza di contratto di locazione avente decorrenza dal 01.05.2024 e per la **durata di anni 4, tacitamente rinnovabile**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Aversa il 15.05.2020 al n. 3908 serie 3T (e quindi in data antecedente il pignoramento), previo versamento della somma mensile di **€ 430,00.**

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

Allo stato comunque, in attesa di accertare se vi è stata comunque comunicazione di rinnovo all'agenzia delle Entrate, di fatto lo stesso sarebbe da considerarsi tacitamente rinnovato per il prosieguo dell'occupazione e dei pagamenti, per cui in questa sede sarà considerato **opponibile alla presente procedura esecutiva**.

Detto importo appare congruo ai valori di mercato come già relazionato al Custode Giudiziario.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati **a titolo di residenza** dal sig. **[..OMISSIS..]** in uno al suo nucleo familiare. In sede di accesso, il coniuge dichiarava di occupare i cespiti in forza di contratto di locazione avente decorrenza dal 01.04.2024 e per la **durata di anni 3**, **tacitamente rinnovabile** registrato all'agenzia delle Entrate di Aversa il 30.05.2024 serie 3T, previo versamento della somma mensile di € 400,00.

Detto contratto è antecedente il pignoramento e quindi **opponibile alla presente** procedura esecutiva.

Detto importo appare congruo ai valori di mercato come già relazionato al Custode Giudiziario.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di

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

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).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta, ed alla data del 28.11.2024, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, **oltre al pignoramento alla base della presente procedura esecutiva**, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

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

- obblighi, divieti e limitazioni di cui al regolamento di condominio
- oneri condominiali insoluti (come per legge);
- difformità urbanistiche e catastali
- eventuali atti d'obbligo edilizio

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

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

1. **Iscrizione nn. 12659/4869 del 20.02.2007** - Ipoteca Volontaria a favore di Banca Popolare di Ancona SPA di € 225.000,00 a garanzia del capitale di € 150.000,00 e contro [..OMISSIS..] (esecutato) e gravante sulla piena proprietà dei cespiti (Aversa , Foglio 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16)

2. **Iscrizione nn. 47265/7727 del 16.12.2010** - Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit Banca di Roma SPA di € 400.000,00 a garanzia del capitale di € 332.000,00 e contro [..OMISSIS..] (esecutato) e gravante tra l'altro, sulla piena proprietà dei cespiti (Aversa , Foglio 5 p.lla 5324 sub. 7 e 16)
   Si precisa che alla data del 28.11.2024 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

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

- obblighi, divieti e limitazioni di cui al regolamento di condominio
- oneri condominiali insoluti (come per legge);
- difformità urbanistiche e catastali
- eventuali atti d'obbligo edilizio

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

1. **Iscrizione nn. 24539/8693 del 16.04.2007** - Ipoteca Volontaria a favore di Banca Popolare di Ancona SPA di € 150.000,00 a garanzia del capitale di € 100.000,00 e contro [..OMISSIS..] (esecutato) e gravante sulla piena proprietà dei cespiti (Trentola Ducenta, Foglio 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119)

2. **Iscrizione nn. 47265/7727 del 16.12.2010** - Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit Banca di Roma SPA di € 400.000,00 a garanzia del capitale di € 332.000,00 e contro [..OMISSIS..] (esecutato) e gravante tra l'altro, sulla piena proprietà dei cespiti (Trentola Ducenta, Foglio 1 p.lla 2044 sub. 79 e 119)
   Si precisa che alla data del 28.11.2024 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati 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.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Aversa e Trentola Ducenta è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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

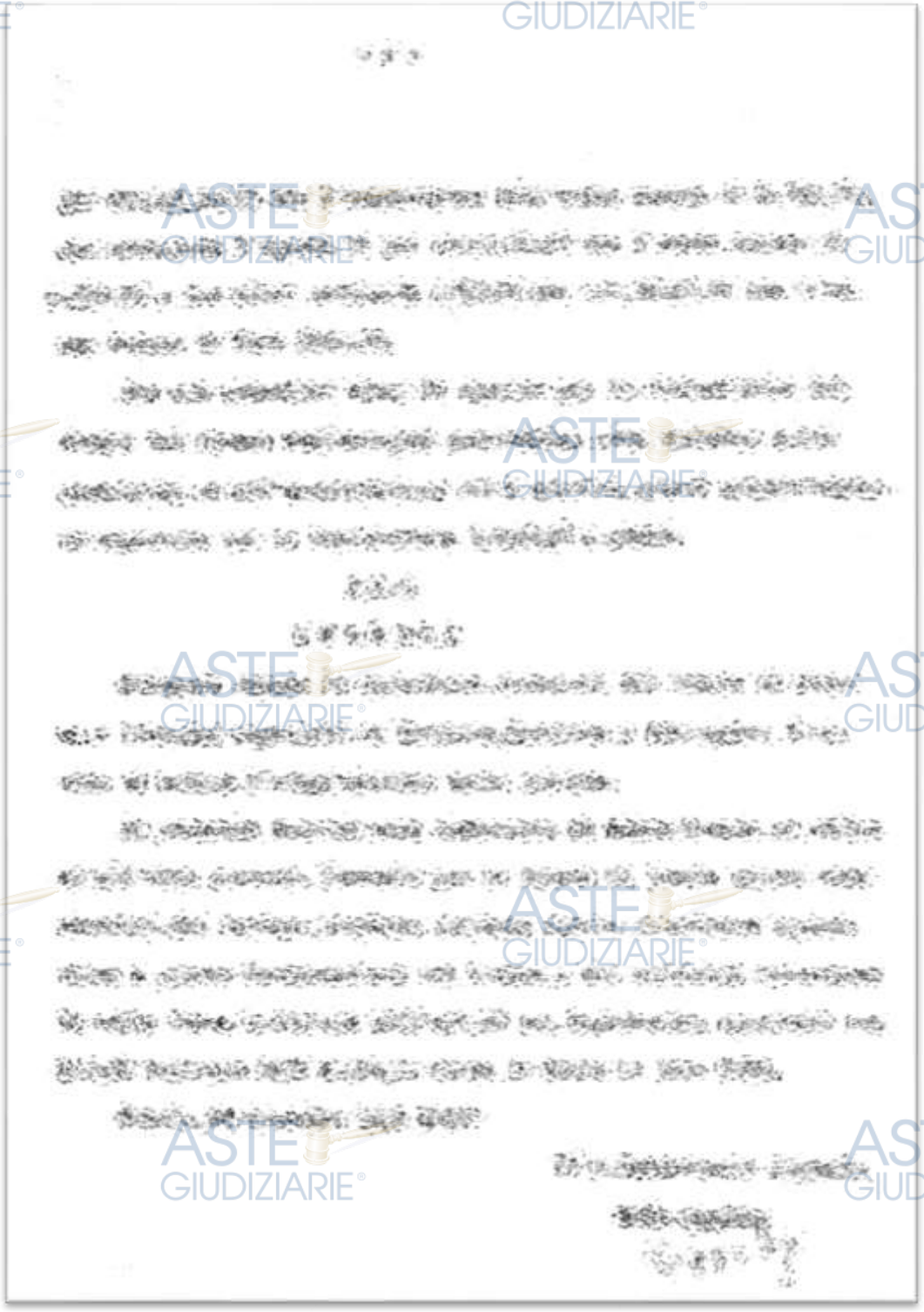
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Aversa (ad esso aggregati agli ex comuni di Carinaro, Lusciano e Gricignano d'Aversa) **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 20.12.1938 e che si allega.

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

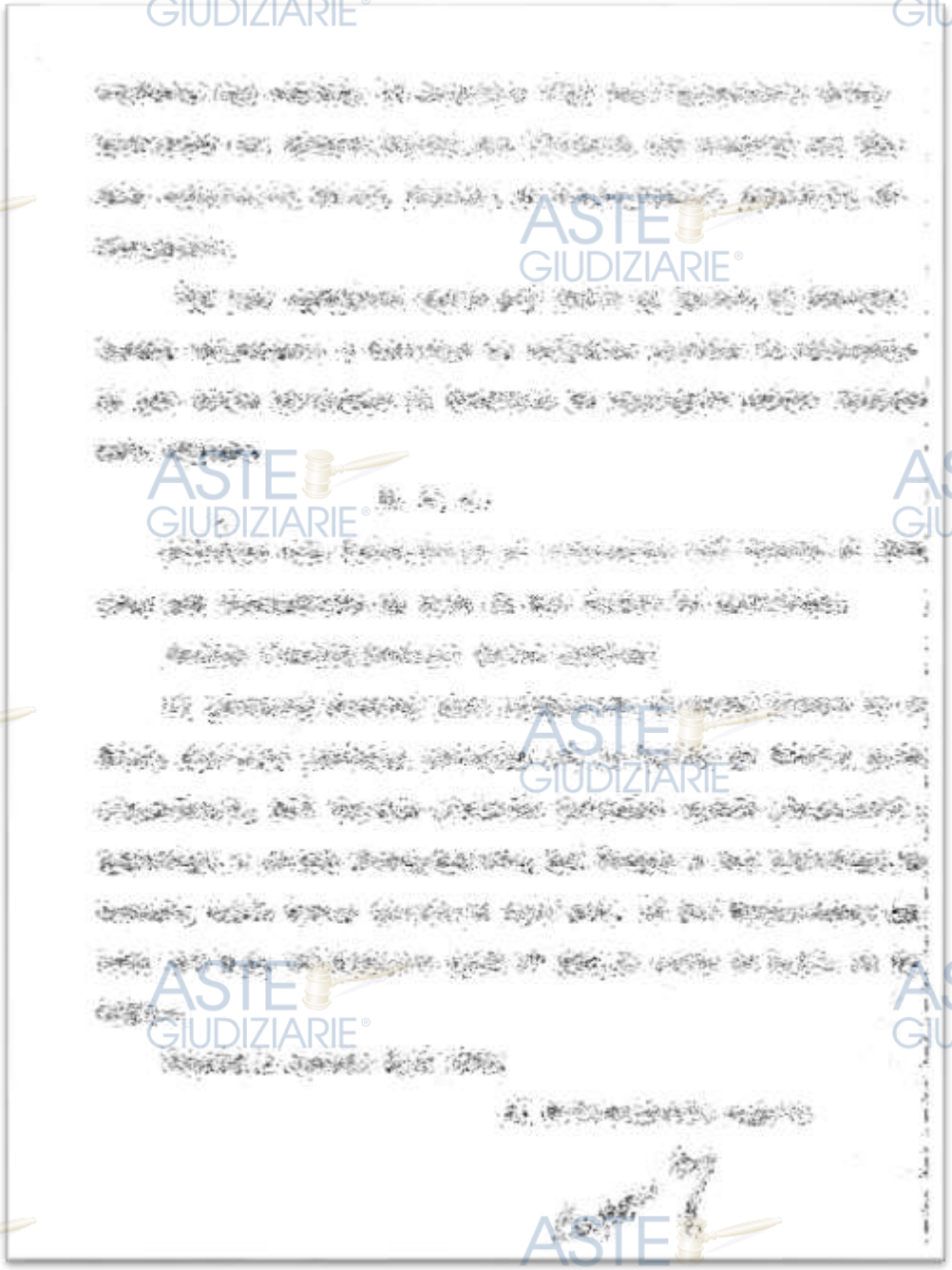


STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 20 DICEMBRE 1938

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

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

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Trentola e dell'ex comune di Ducenta **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 20.12.1938 e che si allega.



STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 2 AGOSTO 1938

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

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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Le unità immobiliari **di cui al lotto n. 1** fanno parte di un complesso edilizio ove risulta costituito un condominio denominato "Parco Mangiacapre C", avente codice fiscale **90006760616** di cui l'attuale amministratore p.t. è l'[..OMISSIS..]

Lo scrivente ha provveduto pertanto a richiedere tutte le informazioni di cui al presente quesito e la stessa con PEC del 30.10.2024 ha inviato allo scrivente nota scritta con documentazione allegata, riportante le seguenti informazioni:

RELATIVAMENTE ALLE SPESE CONDOMINIALI, SI PRECISA CHE NON ESISTE UN QUOTA MENSILE FISSA, MA VENGONO RISCOSSE MENSILMENTE LE SPESE ORDINARIE/STRAORDINARIE EFFETTUATE PER QUEL PERIODO DI RIFERIMENTO.

PER QUANTO CONCERNE L'IMMOBILE DI CUI ALL'OGGETTO, ATTUALMENTE ESISTE UNO SCOPERTO A CARICO DEL PROPRIETARIO DI EURO 124,56, MENTRE A CARICO DELL'INQUILINA [..OMISSIS..] UNO SCOPERTO PARI AD EURO 390,85.

IMPORTO MEDIO ANNO SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILE, SI STIMA UNA QUOTA PARI AD EURO 900,00 CIRCA.

AD OGGI NON SONO STATE DELIBERATE SPESE STRAORDINARIE, NÉ ESISTONO CONTENZIOSI IN CORSO.

I POSTI AUTO SONO STATI ASSEGNATI IN VIRTÙ DI ACCORDO BONARIO TRA I SOCI DELLA COOPERATIVA.

SI ALLEGA

-REGOLAMENTO CONDOMINIALE

-TABELLE MILLESIMALI

-CERTIFICAZIONE ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE

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

NOTA PERVENUTA DALL'AMMINISTRATRICE DI CONDOMINIO

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

Pertanto, ai soli fini della stima ed in congruità a quanto disposto nel verbale di Giuramento, saranno detratte dal valore di stima le quote ordinarie insolute pari ad **€ 515,41** (124,56 + 390,85), fermo restando gli eventuali oneri a carico del nuovo proprietario come per legge.

Si ribadisce che detto importo è stato calcolato solo ai fini della correzione ed adeguamento del valore di stima come indicato dal GE e non rappresenta ovviamente la situazione debitoria reale.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Le unità immobiliari **di cui al lotto n. 2** fanno parte di un complesso edilizio ove risulta costituito un condominio denominato "Condominio La Carmen S3" con sede in via Degli Olmi 35-37-39 avente codice fiscale 90030150610 di cui l'attuale amministratore p.t. è l'avv. [..OMISSIS..].

Lo scrivente ha provveduto pertanto a richiedere tutte le informazioni di cui al presente quesito e la stessa con PEC del 18.11.2024 ha inviato allo scrivente nota scritta con documentazione allegata, riportante le seguenti informazioni:

PREG.MO [..OMISSIS..], IN RISPOSTA ALLA SUA DEL 28/10/2024 SI COMUNICA QUANTO SEGUE:

1. CONDOMINIO LA CARMAN S3 VIA DEGLI OLMI 35-37-39 C.F. 90030150610.
2. L'IMPORTO MEDIO ANNUO PER LE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE È DI € 480,00.
3. NON CI SONO SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE E NON ANCORA SCADUTE.
4. ALLO STATO NON RISULTANO ANCORA PAGATE LE QUOTE ORDINARIE DA MAGGIO AD OTTOBRE 2024 PER € 240,00
5. NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

PER I PUNTI 6 E 7 PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI.

IN MERITO AI POSTI AUTO, ESISTE UN'ASSEGNAZIONE BONARIA TRA I CONDOMINI.

Pertanto, ai soli fini della stima ed in congruità a quanto disposto nel verbale di Giuramento, saranno detratte le quote ordinarie insolute pari ad **€ 240,00**, fermo restando gli eventuali ulteriori oneri a carico del nuovo proprietario come per legge.

Si ribadisce che detto importo è stato calcolato solo ai fini della correzione ed adeguamento del valore di stima come indicato dal GE e non rappresenta ovviamente la situazione debitoria reale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

L'esperto deve 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

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

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.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliari per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	*Valore €*	*Superficie* mq	*Valore unitario* €/mq
[..OMISSIS..]	-	-	€ 1.375,00
[..OMISSIS..]	-	-	1.430,00
[..OMISSIS..]	€ 180.000,00	120,00	€ 1.500,00
[..OMISSIS..]	€ 350.000,00	160,00	€ 2.187,00
	media aritmetica		**1.623,00**

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

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.650,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,80

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

ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,10
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore/occupato senza titolo	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

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

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	**Valutazione**	**Coeff.**
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo con ascensore	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**0,8756**

Quindi

Vm/mq= € 1.650,00 x 0,8756 = €/mq 1.444,75 approssimabile ad € 1.445,00

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

Vm= €/mq 1.445,00 x mq 120,95 (superficie commerciale) = **€ 174.772,75**

Vanno inoltre detratti i costi necessari presunti per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, i costi per gli oneri condominiali insoluti (relativi all'ultimo biennio antecedente la presente relazione), i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Costi presunti per redazione APE	€ 400,00
Costi presunti per regolarizzazione urbanistica	€ 3.500,00
Costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 700,00
Costi per oneri condominiali insoluti	€ 515,41
Costi presunti per verifica/adeguamento impianti	€ 2.000,00

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

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € (174.772,75 – 400,00 – 3.500,00 – 700,00 – 515,41 – 2.000,00) x 0,85 = **€ 142.508,74**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 1 sopra descritto,** può essere fissato in **€ 142.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	*Valore €*	*Superficie* mq	*Valore unitario* €/mq
[..OMISSIS..]	-	-	€ 1.250,00
[..OMISSIS..]	-	-	1.230,00
[..OMISSIS..]	€ 190.000,00	115,00	€ 1.652,00
[..OMISSIS..]	€ 140.000,00	150,00	€ 933,00
	media aritmetica		**1.266,25**

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.270,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE

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

Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,10
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95

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

Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore/occupato senza titolo	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	**Valutazione**	**Coeff.**
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**0,8935**

Quindi

Vm/mq= € 1.270,00 x 0,8935 = €/mq 1.134,71 approssimabile ad € 1.135,00

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

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

Vm= €/mq 1.135,00 x mq 140,15 (superficie commerciale) = **€ 159.070,25**

Vanno inoltre detratti i costi necessari presunti per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, i costi per gli oneri condominiali insoluti (relativi all'ultimo biennio antecedente la presente relazione), i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Costi presunti per redazione APE	€ 400,00
Costi presunti per regolarizzazione urbanistica	€ 3.800,00
Costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 1.200,00
Costi per oneri condominiali insoluti	€ 240,00

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € (159.070,25 – 400,00 – 3.800,00 – 1.200,00 – 240,00) x 0,85 = **€ 130.415,71**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 2 sopra descritto,** può essere fissato in **€ 130.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo al debitore esecutato.

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.

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Alla data di acquisto di tutti i cespiti pignorati, il sig. **[..OMISSIS..] risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [..OMISSIS..]** per aver contratto Matrimonio in Aversa il 13.08.1973 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Aversa in data 30.11.2024. Sullo stesso infatti non risultano annotazioni a margine.

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

Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

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

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..OMISSIS..]

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