

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE
Esecuzione Forzata

Promossa da
PENELOPE SPV S.r.l.

contro

N. Gen. Rep. 42/21

**Giudice Dott.
Antonio Cirma**

RAPPORTO DI STIMA
Lotto Unico
Casa Unifamiliare



Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta
al N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di S.
MARIA C. VETERE C.F. [REDACTED]

con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it

ALLEGATI: LOTTI UNICO

- 1.** Verbali sopralluoghi
- 2.** Rilievi Fotografici
- 3.** Rilievi Planimetrici
 - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
 - 3.2. Planimetria con ottici*
 - 3.3. Planimetria quotata e Stato di Fatto*
 - 3.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale*
- 4.** Visure Catastali – Foglio 23 P.IIIa 228 Sub. 1
 - 4.1. Visure Storiche*
 - 4.2. Estratto di Mappa Catastale*
 - 4.3. Planimetrie Catastali*
- 5.** Ispezioni Ipotecarie
- 6.** Certificazioni Pratiche Edilizie
 - 6.1. Stralcio Zonizzazione del PRG*
 - 6.2. Comunicazione dall'ufficio Tecnico*
 - 6.3. Volo IGM del 1954 del Centro Abitato*
 - 6.4. Foglio n°172 della Carta d'Italia Territorio Casal di Principe*
 - 6.5. Aerofotogrammetria Alisud Dicembre 1972*
- 7.** Certificati rilasciati dal Comune di Casal di Principe
 - 7.1. Certificato di Residenza Storica*
 - 7.2. Certificato di Famiglia*
 - 7.3. Certificato di Stato Civile*
 - 7.4. Estratto di matrimonio*
- 8.** Atto di Compravendita
 - 8.1. Atto di Compravendita del Notaio G. Reccia del 19/07/2007*
 - 8.1. Atto di Compravendita del Notaio R. Orsi del 20/12/1990*
- 9.** Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
- 10.** Verbale Giuramento
- 11.** Ricevute
 - 11.1. Invio elaborato peritale a Creditore procedente ed Esecutati*
 - 11.4. Istanze all'Uff. Tecnico e Stato Civile e versamenti.*
 - 11.1. Atti Notarili e versamenti*
 - 11.4. Agenzie Immobiliari*
- 12.** Certificati Usi Civici
- 13.** Onorario

PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 25/11/2022 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 42/21:

Penelope S.p.v. S.r.L. contro

In data 30/11/2022, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: Servizi di Pubblicità Immobiliare (*cfr. all. n°5*) e Servizi Catastali (*cfr. all. n°4*) di Caserta. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode dott. Piccolo Antonio, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, ubicato nel Comune di Casal Di Principe (CE), Via Isonzo, 8.

- **1° sopralluogo**, il giorno 16/12/2022, ore 9,00. In questa data era presente la sig.ra xxxxx, esecutata e l'avv. xxxxx, difensore dell'esecutata, consentono alla sottoscritta e al custode, l'accesso all'immobile, ovvero: unità immobiliare unifamiliare.

Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Si invitò la sig.ra xxxxx a produrre ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Casal Di Principe (CE), ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Nel contempo ho richiesto il certificato di stato civile dell'esecutata.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

In merito alle ricerche svolte presso il Comune di Casale, la sottoscritta fa presente che il primo inoltro della richiesta di certificazioni è avvenuta a mezzo pec in data 03/ 02/2023.

Successivamente, a seguito di numerosi solleciti telefonici, la sottoscritta apprende, in una di queste

telefonate intercorse, che, affinché la richiesta fosse evasa bisognava registrarsi al portale del comune, fare una nuova richiesta e pagare tutti i diritti di segreteria.

In data 27 aprile 2023 la sottoscritta avvia procedimenti S.U.E. (registrazione, richiesta e oneri di segreteria) e dopo quasi una settimana si reca presso gli uffici comunali per capire se la procedura fosse andata a buon fine e se erano in corso ricerche per l'evasione delle richieste fate. In tale data il responsabile dell'ufficio tecnico rilascia alla sottoscritta un'attestazione in cui si evincono le risposte all'istanza presentata. (cfr. all. n°11)

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare

sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed il relativo *modulo per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato (*vedi alleg. n°9*). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** che risale, in riferimento all'immobile pignorato, ad un atto derivativo di Compravendita del 20/12/1990, la cui trascrizione del 16/01/1991 è antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto il 10/03/2021.

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 superficaria; 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.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento riguarda una casa unifamiliare sita nel Comune di Casal di Principe in Via Isonzo,8. L'immobile presenta due piani fuori terra ovvero un piano rialzato e primo piano con copertura a tetto con falda inclinata e con area cortilizia antistante. L'epoca di costruzione del fabbricato è ante'67.

Il cespite in esame è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe alla via Isonzo, n.8 come segue:

- Foglio 23, p.la 228, sub.1, di proprietà per la quota 1/2 ciascuno i sig.ri:

residenti entrambi alla via Isonzo, n.8.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di Atto di Compravendita del 19/07/2007 del Notaio G. Reccia di San Cipriano D'Aversa (CE) (cfr. all. n° 8). Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

Difformità riscontrate:

Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che il fabbricato staggito:

1. è riportato in cartografia (mappa catastale) in modo erroneo perché presenta la corte retrostante e non antistante come da stato reale e da planimetria catastale;
2. è riportato in mappa (catasto terreni) una vecchia p.la, la 519 asteriscata (*vedi alleg. n°3*), che è da attribuire ad un vecchio cortile con cui non si è creato il collegamento tra catasto terreni e catasto fabbricato, ovvero, con la p.la 228, una parte della quale è oggetto di pignoramento)

Delle suddette difformità, la sottoscritta ha presentato due istanze, a mezzo pec, all'Agenzia dell'Entrate, sia per l'introduzione in mappa dell'esatta posizione del fabbricato sia del collegamento Catasto Terreni Catasto Fabbricato.



Confini dell'immobile:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud	Con p.lla 209
Est	Con p.lla 5372
Nord	Con p.lla 208 sub.2
Ovest	Con Via Isonzo

QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

▪ **INFORMAZIONI SULLA ZONA**



Casal di Principe è un comune italiano della provincia di Caserta in Campania, dista 25 km da Caserta e 20 km da Napoli. È situato nel bel mezzo della pianura di Terra di Lavoro specificamente tra il bacino inferiore del Volturno e l'agro aversano in zona bonificata, a tre chilometri a sud dei Regi Lagni, corsi d'acqua minori che corretti ed inalveati in occasione delle opere di bonifica, costituiscono insieme al fiume Volturno la rete idrografica della zona.

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica	Zona climatica	Gradi giorno
2	C	1.094

Attualmente la città è una delle più vive e presenti della provincia di Caserta e raggiunge circa le 20.000 unità, diventando un centro propulsore del commercio e dell'imprenditoria in genere, a discapito della sua tradizione contadina, che è detenuta solo in piccola parte, da proprietari terrieri locali.

Molto importante è la produzione di mozzarella DOP, che viene esportata in tutto il mondo.

La località è servita dalla fermata di Albanova, che sorge nell'adiacente comune di San Cipriano d'Aversa. Tale fermata è posta sul tronco comune alle linee Roma-Formia-Napoli e Villa Literno-Cancello ed è servita da treni regionali svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania. Il comune, inoltre, è servito dalle autolinee suburbane operate dalla Air Campania.

Il Lotto Unico è ubicato nel centro storico del paese a poca distanza dai principali servizi cittadini.

▪ DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO

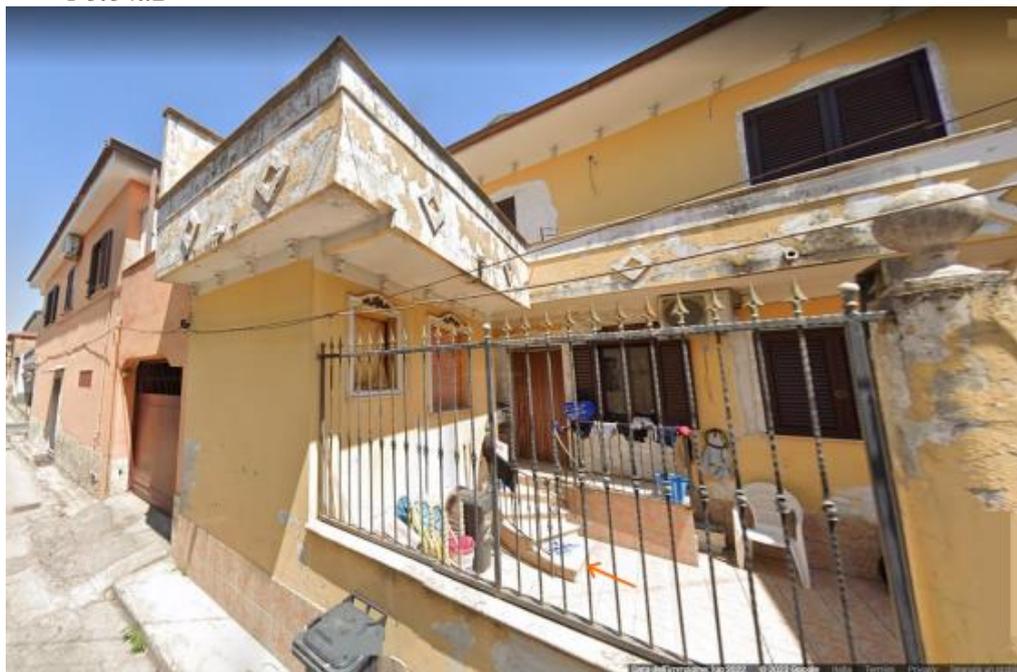
Foto n.1



Il cespite in esame riguarda una casa unifamiliare edificata negli anni ante'67, composta da piano rialzato e primo piano con copertura a tetto con falde inclinate e con area cortilizia antistante. Presenta accesso da Via Isonzo, 8, attraverso cancello carrabile perdonale in ferro di colore grigio (cfr. foto n.1).

Essendo una costruzione a confine con le altre mostra affacci solo sui prospetti nord e ovest (cfr.foto n.2), il piano rialzato presenta, piccolo balcone davanti al portoncino d'ingresso e poi affacci con finestre mentre al primo piano troviamo lungo il lato est il balcone che continua lungo il lato nord-ovest aprendosi a terrazzo.

Foto n.2



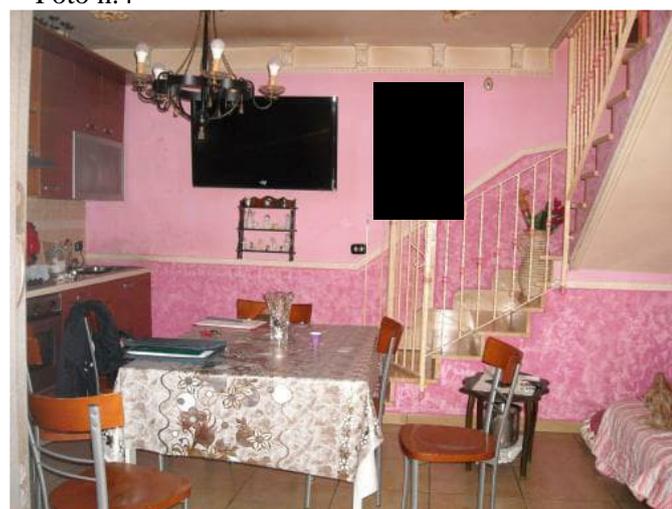
Le facciate esterne della casa sono intonacate e intinate di colore giallo ma presentano segni evidenti di ammaloramento per mancanza di manutenzione nel tempo. L'area di corte antistante l'abitazione si presenta interamente pavimentata con mattonelle in simil porfiro.

Varcato il cancello e percorso un breve tratto dell'area di corte, nell'angolo nord-ovest (cfr. foto n.3), troviamo una piccola rampa di 5 gradini, rivestiti in travertino e con balaustra in ferro, che conduce al portoncino d'ingresso dell'appartamento.

Foto n.3



Foto n.4



Il primo ambiente che troviamo, varcato il portoncino è l'ingresso-cucina (cfr. foto n.4) con finestra che affaccia nell'area di corte antistante e nell'angolo sud est di fronte all'ingresso, una scala ad 'L' che conduce al primo piano.

A sinistra della cucina procedendo verso ovest troviamo un ripostiglio (*cfr. foto n.5*) e a seguire un bagno con sanitari, lavabo e doccia (*cfr. foto n.6*); entrambi con finestra che affacciano nell'area di corte. A destra della cucina, troviamo una camera da letto con finestra che affaccia nell'area di corte.

Foto n.5



Foto n.6



A destra della cucina, troviamo una camera da letto con finestra che affaccia nell'area di corte, (*cfr. foto n.7*).

Foto n.7



La scala interna alla cucina che conduce al primo piano presenta gradini rivestiti in travertino e balaustra in ferro di colore beige (*cfr. foto n.8*),

Foto n.8



Foto n.9



Allo smonto della seconda rampa (*cf. foto n.9*) troviamo:

- a destra, una cameretta (*cf. foto n.10*) con porta che apre sul balcone antistante il lato nord (*cf. foto n.11*);
- a sinistra, una camera da letto (*cf. foto n.12*) con porta che apre sulla terrazza antistante il lato nord-ovest (*cf. foto n.13*);

Foto n.10



Foto n.11



Foto n.12



Foto n.13



Sia il balcone che la terrazza presentano parapetto in muratura con coprimuro in cemento di colore beige e pavimentazione in grès porcellanato per esterno di colore beige.

Gli ambienti interni, come mostrano le foto via via allegate, presentano pareti intonacate e tintate di color rosa forte per gli ambienti al piano rialzato, eccetto le pareti del bagno che presentano rivestimento in mattonelle di colore beige; mentre al primo piano troviamo rifinite con pittura di colori chiari che vanno dal beige al rosa tenue. I pavimenti, per il piano rialzato, sono in grès porcellanato di forma quadrata e di color cotto, ad eccezione del bagno che presenta mattonelle di colore beige come il rivestimento delle pareti; per il primo piano la pavimentazione è in maioliche di colore beige.

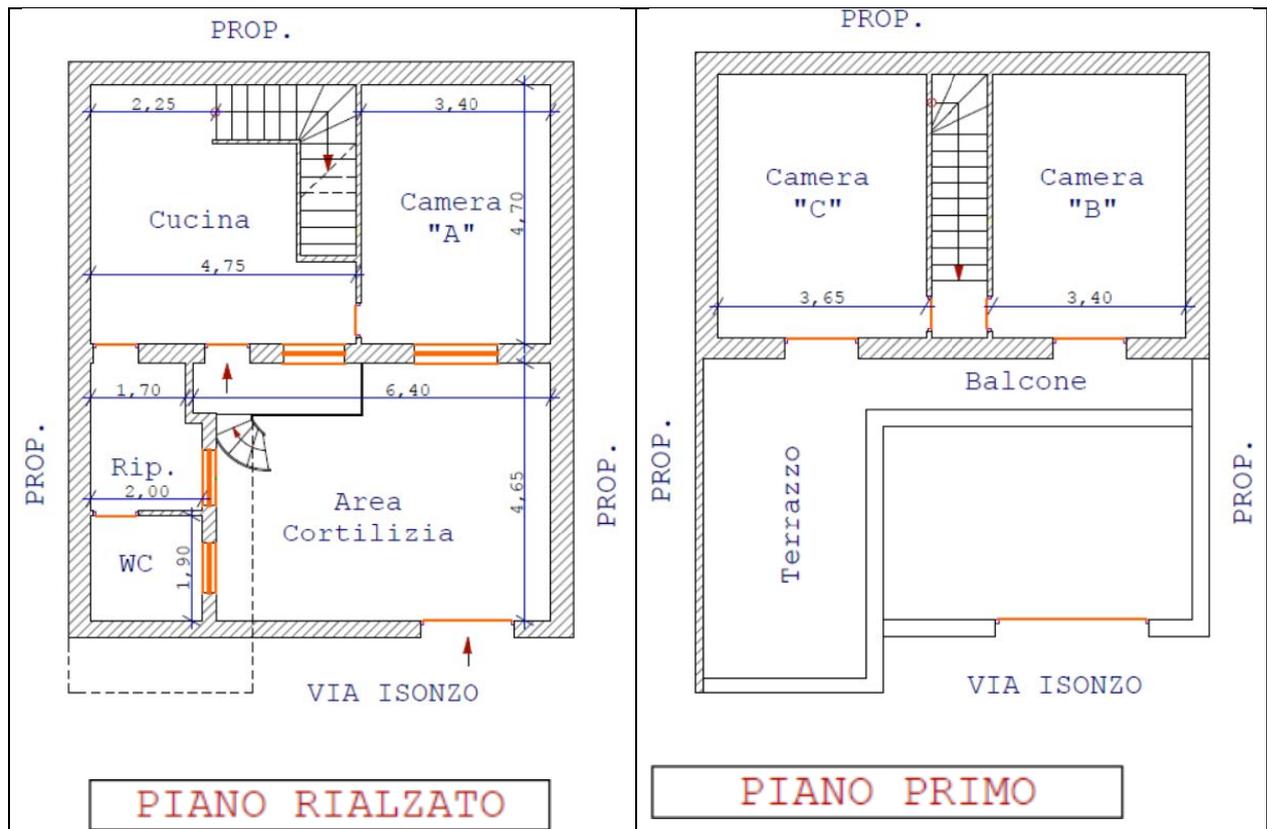
Le porte interne sono in laminato color ciliegio e quelle esterne sono in alluminio a doppia anta con oscuranti napoletane di colore marrone scuro.

L'immobile è fornito di impianto, idrico, elettrico, gas, climatizzatori e impianto tv.

Non presenta Certificato di prestazione energetica.

Lo stato manutentivo inerente alle forniture, le rifiniture, le qualità degli ambienti si presenta in mediocre stato di conservazione. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70m per il piano rialzato e 2,85m per il piano primo.

Foto n.8 - Planimetria dello Stato dei fatti (Scala 1:100)



Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al Bene Censito

APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff	*Sup. Comm.	H	Esposizione	condizioni
Ingresso-Cucina	17,40	19,20	1	19,20	2,70	Ovest	Sufficienti
Camera 'A'	16,00	17,30	1	17,30	2,70	Ovest	Sufficienti
Ripostiglio	5,00	5,60	1	5,60	2,70	Sud	Mediocre
Wc	3,80	5,20	1	5,20	2,70	Sud	Mediocre
Ingombro scala	4,60	5,20	1	5,20		Interna	Sufficiente
Camera 'B'	16,50	18,40	1	18,40	2,85	Ovest	Sufficienti
Camera 'C'	17,70	19,60	1	19,60	2,85	Ovest	Sufficienti
TOTALE PARZIALE 1	81,00	90,50		90,50			
Area Cortilizia	25,00	26,50	0,10	2,65		Ovest	Sufficienti
Terrazzo	16,30	18,40	0,30	5,52	-----	Ovest	Sufficienti
Balconi 3,30+5,20	8,50	10,40	0,25	2,60	-----	Ovest	Sufficienti
TOTALE PARZIALE 2	49,80	55,30	-----	10,77	-----	-----	-----
Sup. Commerciale							
TOTALE				101,27			

*La **Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato (abitazione unifamiliare) la scrivente ha provveduto ad acquisire **l'estratto storico catastale** del bene, aggiornato all'attualità e risalente fino alla meccanizzazione.

Il Lotto Unico è riportato catastalmente come segue, (cfr. all. n° 3):

➤ Casa Unifamiliare

Nuovo Catasto Urbano di Caserta, Comune Casal Di Principe (CE),

Foglio 23, p.lla 228, sub 1, cat. A/4, cl. 3, cons. 6 vani, Sup. Cat. tot: 119 m² Totale escluse aree scoperte 109 m², Rendita € 278,89

Indirizzo catastale: Via Isonzo n. 9 piano T.

Dati catastali derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.

2.

Situazione Storica Catastale p.lla 228 sub. 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.		
1		23	228	1			A/4	3	6 vani	Tot.: 119m² Totale:escluse aree scoperte 109 m²	€ 278,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		Via Isonzo n.9 Piano T											
Notifica							Partita		1860		Mod. 58		-
Mappali Terreni Correlati			Codice Comune B872 - Foglio 23 - Particella 228										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.		
1		23	228	1			A/4	3	6 vani		€ 278,89 L.540.000	Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.	
Indirizzo		Via Isonzo n.9 Piano T											
Notifica							Partita		1860		Mod. 58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.		
1		23	228	1			A/4	3	6 vani		L.1.128	Variazione del 6/10/1990 in atti dal 12/10/1990 Ampliam.-Classamento (n.2383/B.1/1990)	
Indirizzo		Via Isonzo n.9 Piano T											
Notifica							Partita		1860		Mod. 58		-
Mappali Terreni Correlati			Codice Comune B872 - Foglio 23 - Particella 228										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.		
1		23	228	1			A/5	3	1 vani		L.160	Impianto Meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		Via Isonzo n.9 Piano T											
Notifica							Partita		1860		Mod. 58		-

Situazione degli intestati dal 19/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) Repertorio n. 25894 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Mod. Unico n.22626.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/07/2007	

Situazione degli intestati dal 20/12/1990			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/07/2007
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/07/2007
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/12/1990 Pubblico ufficiale NOTAIO ORSI RAFFAE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 16507 - COMPRAVENDITA Voltura n. 79499.1/2006 - Pratica n. CE0338238 in atti dal 12/12/2006	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 20/12/1990
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

- ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
19/07/2007	Foglio 23, p.lla 228, sub.1, A/4		Oggi
26//10/1990	Foglio 23, p.lla 228, sub.1, A/4		19/07/2007
Impianto (30/06/1987)	Foglio 23, p.lla 228, sub.1 A/5 cl.3 1 vano		26//10/1990

Si evidenzia che:

- ✓ **Non sussistono difformità** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto ed i dati catastali;

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 9 P.LLA 5080 SUB.7				
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negoziato d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Casal di Principe			
Foglio	23	23	23	23
Particella	228	228	228	228
Sub	1	1	1	1

✓ **Sussistono difformità** in merito alla corrispondenza tra la stato attuale reale dei luoghi e la situazione riportata in cartografia catastale (estratto di mappa). Infatti, nella cartografia catastale, il lotto staggito, è riportato:

1. con corte retrostante e non antistante come da stato reale e da planimetria catastale;
2. con una vecchia p.lla, la 519 asteriscata (catasto terreni) (vedi alleg. n°3) che è da attribuire ad un vecchio cortile con cui non è stato creato il collegamento tra catasto terreni e catasto fabbricato, ovvero, manca il collegamento con la p.lla 228, una parte della quale è oggetto di pignoramento.

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in colore rosso.

Delle suddette difformità, la sottoscritta ha presentato due istanze, a mezzo pec, all'Agenzia dell'Entrate, sia per l'introduzione in mappa dell'esatta posizione del fabbricato sia del collegamento Catasto Terreni Catasto Fabbricato.



✓ **Sussistono difformità** in merito alla corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale per gli immobili pignorati, in ordine a:

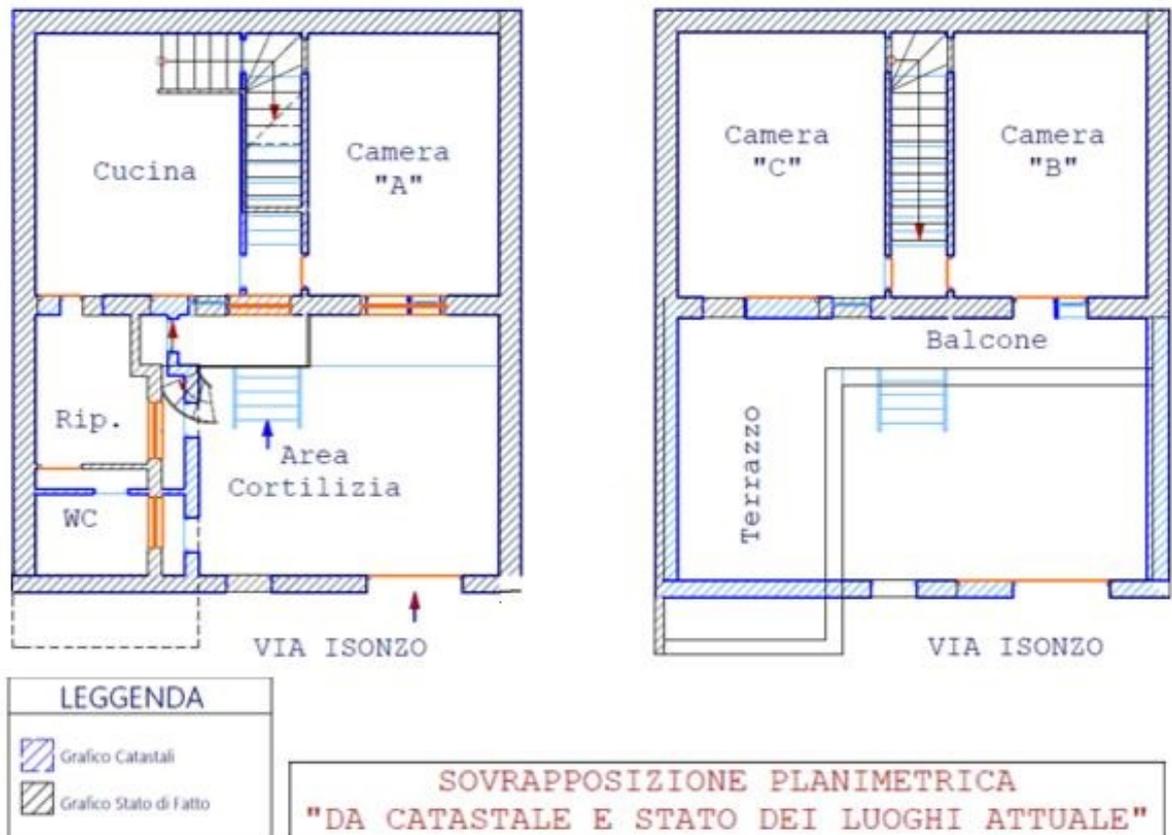
1. *abolizione di parte del balcone del piano rialzato sul quale apriva una porta, attualmente abolita, che conduceva all'attuale ripostiglio;*
2. *traslazione del tramezzo divisorio tra ripostiglio e bagno;*
3. *diversa forma della scala, sia esterna che interna.*

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in colore azzurro.

Le difformità ai punti 1, 2, 3, vanno notificate al Catasto mediante istanza DOCFA.

Il costo per la presentazione dell'istanza DOCFA, comprensivo di spese tecniche e di € 500,00 circa.

Il totale dei costi previsti per regolarizzare suddette difformità sarà detratto dal prezzo Base d'Asta



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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà per la quota 1/2 ciascuno dei sig.ri:

Il Lotto Unico, ubicato nel di Casal di Principe in Via Isonzo,8 è un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra ovvero un piano rialzato e primo piano con copertura a tetto con falda inclinata e con area cortilizia antistante. L'epoca di costruzione del fabbricato è ante '67 è costituito da un appartamento al Piano Rialzato, di un fabbricato per civile abitazione con cortile pertinenziale. L'abitazione al suo interno è composta da: un ingresso-cucina, un ripostiglio, un bagno, una camera ed un vano scala al piano rialzato mentre al piano primo presenta altre due camere un balcone ed un terrazzo. Il Lotto Unico confina: a sud con p.lla 209 , a nord con p.lla 208 sub.2 , ad ovest con Via Isonzo, e ad est con p.lla 5372 .

Esso è riportato in catasto come segue: Foglio 23, p.lla 228, sub. 1

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di vani porta e balconi. Il Lotto Unico è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, non presenta pratiche edilizie. Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

Il totale di tali costi previsti per la regolarizzazione del Lotto Unico sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

PREZZO BASE euro 69.000;

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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

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

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

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

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni 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.

5) 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.

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuto fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 10/03/2021, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede le stesse, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

• **LOTTO UNICO (casa unifamiliare)**

1. **In data 19/07/2007** (cfr. all. n° 7), Atto di Compravendita del Notaio Giovanni Reccia di San Cipriano d'Aversa Repertorio n. 25894, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta- Santa M. C. Vetere il 20/07/2007 ai nn. 45119 registro generale e n. 22626 registro particolare con il quale i sig.ri xxxxx in regime di comunione legale **acquistavano** dai coniugi xxxxx in regime di comunione legale l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Casal Di Principe alla Via Isonzo n. 8 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 228 sub. 1 natura A4 di 6 vani al piano T-1.

2. **del 20/12/1990**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Compravendita del notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere repertorio n. 16507, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 16/1/1991 ai nn. 2077 registro generale e n. 1939 registro particolare, con il quale i coniugi xxxxx **acquistavano** dai **germani** xxxxx per la quota di un settimo di proprietà ciascuno l'unità immobiliare in Casal Di Principe alla Via Isonzo n. 8 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 228 sub. 1.

- **ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO**

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
19/07/2007	Foglio 23, p.lla 228, sub.1-A/4		Oggi
26//10/1990	Foglio 23, p.lla 228, sub.1 A/4		19/07/2007
Impianto (30/06/1987)	Foglio 23, p.lla 228, sub.1 A/5 cl.3 1 vano		26//10/1990

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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

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

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

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

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

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

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

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

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

Per il lotto unico oggetto di stima, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Casal di Principe (CE) a nominativo dei diversi proprietari che si sono susseguiti negli anni non è emersa alcuna pratica edilizia, come riportato nell'attestazione dell'ufficio Tecnico (cfr. all. n. 6). La sottoscritta, non potendo comprovare la liceità dell'originario corpo di fabbrica attraverso ricerche presso gli uffici comunali preposti, procede con indagini presso l'Agenzia delle Entrate, da cui non emerge alcun atto o vecchie planimetrie. Infine, la stessa procede, così come previsto dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001, introdotto dal d.l. 76/2020 ove recita *...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato ...*, all'acquisizione dall'Istituto Geografico Militare di foto aeree militari (cfr. all. n. 6):

1. **Volo IGM del 1954** del centro abitato dal quale, anche se l'immagine risulta un po' sfocata, si notano degli edifici nei pressi dell'immobile staggito.
2. **Foto 172 del 1957** dove è riportato l'intero territorio del Comune di Casal di Principe ed emerge il primo tracciato del centro storico del paese su cui, la sottoscritta, sovrappone l'attuale tessuto urbano e ricalcando il tracciato viario storico si nota che il fabbricato oggetto di stima risulta essere già presente nella cartografia del 1957.
3. Infine, **Aerofotogrammetria Alisud del 1972** dalla quale si nota come l'isolato a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento è completamente costruito

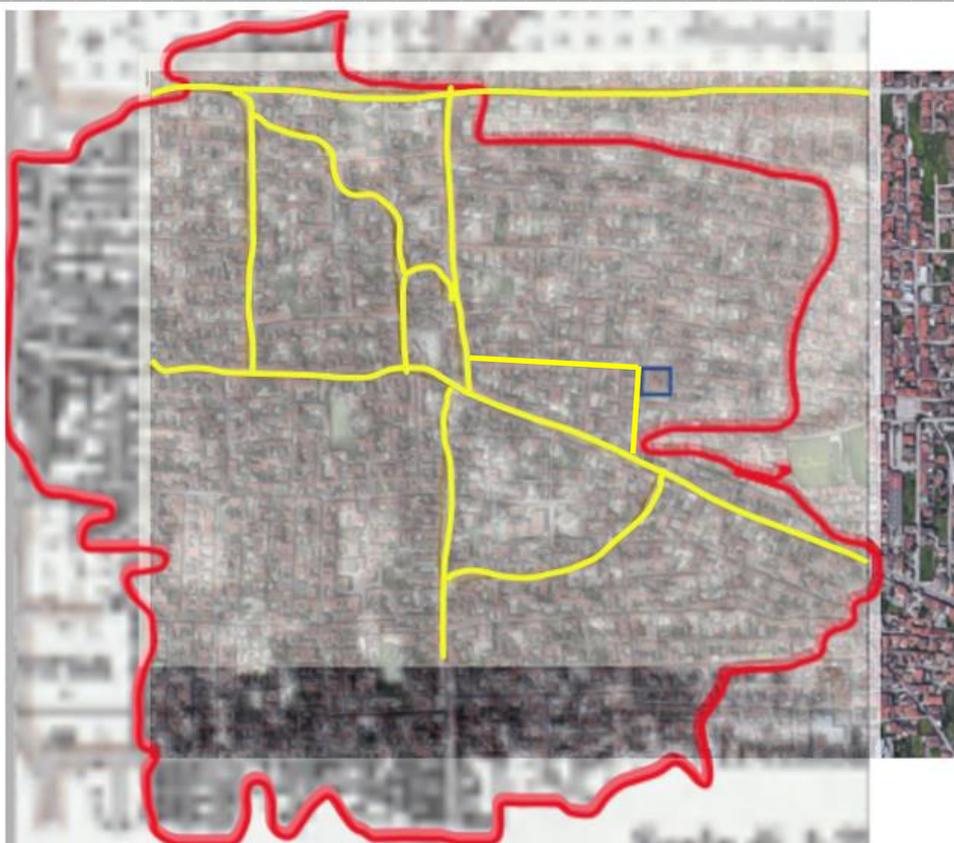
In virtù di quanto sopra esposto si conclude che il Lotto Unico, quale fabbricato unifamiliare, risale ad una costruzione ante '67 come dimostrano le carte sopra menzionate e di seguito allegate. Pertanto, la sua costruzione è da ritenersi legittima.

Foto Aerea risalente ad un volo militare dell'anno 1954



Foto Storica IGM del 1957

<p>Foglio: 172 Anno Produzione: 1957 Modalita': Cartografia ultima prodotta</p>	
<p>○ = Stralcio del Foglio 172 del 1957</p>	



	Tracciato Storico abitativo
	Tracciato Storico viario
	Immobile staggito

Sovrapposizione del tracciato storico urbano risalente al 1957 con foto satellitare attuale

Aerofotogrammetria Alisud risalente all'anno 1972



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.).

Il Lotto Unico allo stato attuale risulta occupato dai debitori i sig.ri xxxxx e figlia minorenni.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

- 4) 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 l'Agenzia dell'Entrata ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta, ed alla data del 14.12.2022, è emerso che gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici,

A carico dell'acquirente per il Lotto Unico in oggetto:

- ***Non Risultano: domande giudiziali***
- ***Non Risultano ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa***
- ***Non Risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.***
- ***Non Risultano limitazioni d'uso***
- ***Non Risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo***
- ***Non Risulta convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.***

Cancellati o regolarizzati dalla procedura, per gli immobili in oggetto:

- Iscrizione:

1. ***ISCRIZIONE del 20/07/2007 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del Pubblico ufficiale [REDACTED] registrata al n. 15635 del Registro Particolare e al n. 45120 del Registro Generale.***
2. ***ISCRIZIONE del 18/09/2009 di IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 del Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 119400/28 del 16/09/2009 registrata al n.8552 Particolare e al n. 40332 del Registro Generale.***

- Pignoramenti ed altre Trascrizioni: Non Risultano

- Difformità catastali: Risultano, come riportato al punto 3.

- Non Risultano difformità urbanistico/edilizie

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

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

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Casal di Principe (CE) è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

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

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

richiamati.

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

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

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

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

Il stimatore deve precisare se l'immobile pignorato

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Casal di Principe (già Comune di Albanova aggr. a Caserta) **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 20.01.1937(*cfr. all. n°12*)

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.

Per l'unità immobiliari non risulta costituito alcun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata**

dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

Il mandato ricevuto affida alla scrivente il compito di formulare un giudizio di stima del bene oggetto di pignoramento. Tale finalità prevede, come primo passo, un aspetto economico che passi attraverso la scelta dell'approccio di mercato più adatto al segmento di appartenenza dell'immobile da stimare. Tenuto conto della difficoltà nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), si opta nell'identificare beni omogenei ovvero beni con caratteristiche principali simili al bene da valutare. Una volta identificato il valore medio dalle trattative dei beni omogenei, si adotta un coefficiente correttivo per giungere ad una stima quanto più verosimile.

Pertanto, il valore di mercato **V_m** si determinerà come **PRODOTTO** del **Valore Medio** di riferimento per il **Coefficiente Correttivo**.

Le indagini si sono svolte nelle seguenti fasi:

1. Raccolta sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "normale";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente del bene globale;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Caserta)
- ✓ Borsino Immobiliare (Servizi e valutazioni immobiliari nazionali)
- ✓ Quotazioni Immobiliari Comune Casal di Principe (CE)
- ✓ Arkè Immobiliare S.r.l.s. Villa Literno CE
- ✓ Arkè Immobiliare (Seconda Sede - San Cipriano d'Aversa (CE)
- ✓ Agenzia immobiliare San Cipriano D'Aversa (CE)
- ✓ Romano Servizi Imm. e Finanziari C. Umberto I, 23, San Cipriano d'Aversa (CE)
- ✓ Affiliato Tecnocasa Via IV Novembre 18, Trentola-Ducenta (CE)
- ✓ Perizie Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;

Risultato interrogazione: OMI Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASAL DI PRINCIPE

Fascia / zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zone: B6

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	1,9	2,8	L

BORSINO IMMOBILIARE.IT

Servizi e valutazioni immobiliari nazionali

Casal Di Principe – Zona Centro Storico – Via Isonzo, n. 8.

Abitazioni in stabili di 2^ FASCIA media

QUOTAZIONI DI APPART. IN STABILI DI QUALITÀ INFERIORE ALLA MEDIA DI ZONA

Valore Minimo	Valore medio	Valore Massimo
539 €/mq	667 €/MQ	794 €/mq

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Servizi e valutazioni immobiliari nazionali

QUOTAZIONI IMMOBILIARE NEL COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE

Valore Minimo	Valore medio	Valore Massimo
605 €/mq	820 €/MQ	945 €/mq

Quotazione del mese di Gennaio 2023

WIKICASA

Servizi e valutazioni immobiliari nazionali

QUOTAZIONI IMMOBILIARE NEL COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE

Valore Minimo	Valore medio	Valore Massimo
750 €/mq	996 €/MQ	1.232 €/mq

Quotazione del mese di maggio 2023

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Casale di Principe.

Fonte	Valore	Superficie	Valore al mq
Aste Giudiziarie	€ 38.896,00	60 mq	648,00 €/mq
Aste Giudiziarie	€ 155.250,00	226 mq	686,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			667,00 €/mq

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Casale di Principe.

Fonte	Valore	Superficie	Valore al mq
Arkè Immobiliare	165.000,00	450 mq	366,00 €/mq
Arkè Immobiliare (Seconda Sede)	104.062,00	240 mq	433,00 €/mq
Ag. Immobiliare San Cipriano d'Aversa	120.000,00	220 mq	545,00 €/mq
Romano Servizi Imm. e Finanziari	130.000,00	140 mq	928,00 €/mq
Affiliato Tecnocasa	110.250,00	129 mq	928,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			640,00 €/mq

COEFFICIENTI CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con meno di 20.000 abitanti)		
CENTRALE (1,40) - SEMICENTRALE(1,20) - PERIFERIA(1,00) - DEGRADATA(0,90)– AGRICOLA(0,60)		1,40
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE(1,00) – MANCANTI(0,90)		1,10
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1.10) – NORMALI (1,00) – SCARSE(0,90) MANCANTI(0,80)		1,10
QUALITA' URBANISTICA		
RESIDENZIALE PREGIATA(1,..30) – NUOVA ESPANSIONE(1,10) – DEGRADATA(0,85)		1,10
QUALITA' AMBIENTALE		
VERDE(1,30) – MICROCRIMINALITA'(0,85) – INQUINAMENTO (0,85)		0,95
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	P. Terra e Primo con corte	1,05
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA -INSEDIATIVA	Unifamiliare Medio	0,95
TIPOLOGIA SRUTTURALE	Muratura	1,00
VETUSTA'	Oltre 40 anni	0,80
DIMENSIONE	Medio (3 o 4 locali), da 70 a 120 mq	1,10
FINITURE	Scadenti	0,80
FUNZIONALITA'	Terrazzo e balconi	1,20
ASCENSORE	Assente	1,00
SERVIZI IGIENICI	Singolo	1,10
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,02
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,03
FINISTRATURE	Doppio vetro	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Da mettere a norma	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	Mediocre	0,80
SPAZI COMUNI	Assenti	0,90
POSTO AUTO	Presente	0,90
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,00
DISPONIBILITA'	Occupato da proprietari	1,00
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO		1,01

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati forniti (come sopra riportato)*dall'OMI risulta un valore medio di mercato di **800,00 €/mq**; dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **667,00 €/mq**; dalla Quotazione Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **820,00 €/mq**; dalla quotazione di Wiki risulta un valore medio di mercato di **996,00 €/mq**; dalle aste giudiziarie risulta un valore medio di mercato di **667,00 €/mq**. Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **640,00 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 765,00 €/mq**. La sottoscritta, come sopra chiarito e calcolato, ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente correttivo (1,01)** in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€ 772,65 €/mq** arrotondato per difetto, di **€ 770,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO (Appartamento Posti Auto)			
<i>Tipo</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie ponderata</i>
Residenziale	90,50	1,00	90,50
Area Cortilizia	26,50	0,10	2,65
Balconi	10,40	0,25	2,60
Terrazzo	18,40	0,30	5,52
	Valore di riferimento		€ 770,00
	Superficie convenzionale		101,27
	Valore Totale		€ 77.977,90

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

€ 78.000,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 78.000,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare)	- € 7.800,00
Costi presunti redazione APE	- € 500,00
Spese per la regolarizzazione catastale	- € 500,00
Totale	€ 69.200,00

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 69.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato

Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è **presenza di quota indivisa**.

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

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

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

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

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

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

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

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.
stimatore deve precisare se l'immobile pignorato

Dai certificati di **residenza storica, stato civile e di famiglia** richiesti (*cfr. all. n°12*) risulta che:

✓ Il Sig. **xxxxx** con la moglie sig **xxxxx** **entrambi**

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno risultano con la propria figlia minorenni essere residenti nel comune di Casal di Principe alla via Isonzo n. 8 dal giorno 17/03/1999;

Dall' **estratto di matrimonio** richiesto (*cfr. all. n°12*), risulta che:

✓ Gli esecutati sig.r **xxxxx** hanno contratto matrimonio in data

14/08/1999 nel Comune di Casal di Principe, da cui si evince un provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 15/06/2022 n.353 dove è stata Omologata la separazione consensuale tra i coniugi

1. SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/21			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		€ 69.000,00	
Comune	Provincia	Indirizzo	Zona
Casal di Principe	Caserta	Via Isonzo	Ricade in Zona "B8" Urbane Sature da P.R.G del 2017
Diritto reale:		Due Proprietari per la quota di ½ ciascuno	
Tipologia di immobile:		Abitazione Unifamiliare Piano Rialzato e Primo	
Pertinenze:		Area Cortilizia	
Stato conservativo:		Sufficienti	
Descrizione sintetica:		Piano rialzato: ingresso - cucina, camera, ripostiglio, wc e cortile pertinenziale Piano primo: due camere, balcone e terrazzo.	
Dati Catastali		F. 23, p.lla 228, sub 1, cat. A/4 cl.3, cons. 6 vani, rendita € 278,89	

Mercoledì, 21/06/2023

L'ESPERTO

Arch. Cristina Bocchetti

