

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 121/2021 R.G.E. promosso da  
RED SEA SPV s.r.l.**

contro

**OMISSIS OMISSIS, nato a Caivano il OMISSIS**



**LOTTO UNICO**

---

1

*Geom. Agostino Baldassarre*  
*Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)*  
*e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it*  
*Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607*

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 121/2021 R.G.E. promosso da  
RED SEA SPV s.r.l.**  
contro  
**OMISSIS OMISSIS**, nato a Caivano il OMISSIS

---

**RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G. E. Dott. Paola Caserta

**1. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

**1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 121/2021**

La **RED SEA SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n. 1, è creditrice nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caivano il OMISSIS, della somma di € **153.543,70**, oltre spese e interessi maturati e maturandi, in forza di atto di mutuo fondiario stipulato in data 21.06.2006 per notaio Raffaele Orsi (rep. n. 82.469 e racc. 45.195) con la Banca Popolare di Novara s.p.a. In data 29.12.2021, il creditore procedente notificava all'esecutato atto di precetto per la suddetta somma e, rimasto infruttuoso tale atto, in data 19.03.2021, veniva notificato al debitore l'atto di pignoramento che investe i seguenti beni, di proprietà dello stesso, ubicati nel comune di Caivano (NA), vicolo Spinelli, n.4, e precisamente:

*"[...] compendio immobiliare, di seguito descritto, di proprietà per la quota di 1/1 del sig. OMISSIS OMISSIS [...], nato a Caivano (NA) il OMISSIS: Comune Caivano, Catasto Fabbricati, [...] Foglio 31, particella 376, subalterno 8, natura A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, indirizzo vicolo Spinelli, n. civico 4, piano 1"*

Il GE, nell'ambito del decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 31.10.2022 nominava il sottoscritto esperto stimatore e successivamente lo scrivente procedeva al deposito telematico di accettazione dell'incarico; la perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 11.07.2023. Nel limite fissato di 30gg dal giuramento, il sottoscritto ha altresì depositato telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il sottoscritto fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Enrico Della Volpe, la data per il sopralluogo per il giorno 24.11.2022 per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Caivano (NA), vicolo Spinelli, n. 4. In tale data è stato effettuato l'accesso agli immobili (così come dettagliato nella relazione del custode giudiziario).

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo il sottoscritto si è recato in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano, l'Ufficio Anagrafe del comune di Caivano, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

### **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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

*(stralciandole dalla descrizione).*

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, viene pignorato il "[...] **compendio immobiliare, di seguito descritto, di proprietà per la quota di 1/1 del sig. OMISSIS OMISSIS** [...], nato a Caivano (NA) il OMISSIS: Comune Caivano, Catasto Fabbricati, [...] Foglio 31, particella 376, subalterno 8, natura A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, indirizzo vicolo Spinelli, n. civico 4, piano 1"

Difatti, anche nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 17667 – R.P. 13021 del 13.04.2021), si desume che i diritti pignorati sono pari a 1/1 di proprietà del bene pignorato, **in danno dell'esecutato**.

Relativamente alla **titolarità sui beni oggetto di pignoramento**, si segnala che all'esecutato il cespite staggito è pervenuto in forza di atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 21 giugno 2006 (numero 82.468/45.194 di repertorio, trascritto a Napoli 2, il 23 giugno 2006 ai numeri 23950/47379), con il quale lo stesso esecutato acquistava dal signor OMISSIS OMISSIS, nato a Caivano (NA) il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, il diritto di intera e piena proprietà, tra gli altri, dell'immobile in comune di CAIVANO (NA) censito al NCEU **folio. 31, part. 376, sub. 8, cat. A/3, vani 5.5, piano 1, Vicolo Spinelli n. 4**.

In merito al regime patrimoniale del debitore, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Fasano (BR); da detto certificato si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 28.03.1981, con la sig. OMISSIS, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Tuttavia, dal certificato anagrafico di stato civile reperito dallo scrivente (datato 08.11.2022, vedi allegato), risulta che lo stesso sig. OMISSIS OMISSIS è di stato civile libero dal 24/05/2005 per decesso del coniuge (vedi anche certificato di morte della sig. OMISSIS).

Pertanto, all'atto dell'acquisto del cespite, occorso nel 2006, il debitore era di stato civile libero.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo i seguenti beni in Caivano (NA):

*“[...] compendio immobiliare, di seguito descritto, di proprietà per la quota di 1/1 del sig. OMISSIS OMISSIS [...], nato a Caivano (NA) il OMISSIS: Comune Caivano, Catasto Fabbricati, [...] Foglio 31, particella 376, subalterno 8, natura A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, indirizzo vicolo Spinelli, n. civico 4, piano 1”*

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dal sottoscritto mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



*Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale*

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, il sottoscritto ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

*Appartamento*

<i><b>Orientamento</b></i>	<i><b>Confinante</b></i>
Nord	P.lla 406 cortile comune, scala comune e Vico Spinelli
Ovest	Altra u.i. p.lla 407 – p.lla 406 e cortile comune
Est	Vico Spinelli.
Sud	P.lla 492 cortile comune.

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- appartamento posto al piano primo, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Caivano al **Foglio 31, particella 376, subalterno 8**, natura A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, indirizzo vicolo Spinelli, n. civico 4, piano 1.

**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.



I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo (con annessi balcone e veranda), facente parte di un fabbricato a corte per civile abitazione, sito in Caivano (NA), vico Spinelli, 4.

Gli immobili sono inseriti in un contesto fortemente urbanizzato con alta densità abitativa, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "Fabbricati a corte per civili abitazioni". I cespiti si trovano nel centro storico del comune, ad una distanza di circa 500m dal municipio di Caivano e a circa 20,0 km dal centro di Napoli.

Il comune di Caivano, che conta circa 36.000 abitanti, fa parte della città metropolitana di Napoli; Caivano è situato nella vasta Pianura campana a nord dell'Area Metropolitana di Napoli, in posizione baricentrica tra il

capoluogo di regione, Caserta, l'agro aversano, l'agro nolano e la Valle Caudina.

Il fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati è del tipo a corte, di remota edificazione (verosimilmente intorno agli anni 1920-30), sebbene l'ingresso pedonale del lotto sia indipendente e prospiciente direttamente il vico Spinelli (vedi foto sopra riportata). Dal portoncino metallico al piano terra, che si apre su vico Spinelli, come già detto, si accede ad una scala interna comune che conduce al piano primo, dove si trova l'ingresso dell'appartamento staggito.

Il fabbricato, che si sviluppa su n. 2 livelli fuori terra, fa parte del nucleo storico del tessuto edilizio comunale e presenta una struttura portante in tufo, con copertura a falde (dotata di struttura in legno) e sottotetto.

L'intero fabbricato si trova in mediocri condizioni di conservazione.

Relativamente a pertinenze e dotazioni condominiali, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del cespite (vedi allegato), *“La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova ed è comprensiva di ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso od eccettuato.”* Dalla planimetria catastale e dal suddetto atto di compravendita, si desume che non è presente alcuna pertinenza del cespite pignorato.

Per completezza di trattazione, si rappresenta che l'esecutato, in forza dell'atto di compravendita del 2006, acquistava il subalterno pignorato, nonché *“un vano a piano terra e stanza al primo piano sovrastante, con annesso suolo antistante ed accessori, posti all'interno del cortile del fabbricato al vico Spinelli n. 17 [...], riportata nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 31, particella 357, sub 1, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. euro 31,50; sub 3, cat. A/5, cl. 5, vani 1, R.C. euro 37,18.”* I subalterni 1 e 3 non sono oggetto del presente pignoramento.

Si rappresenta, infine, che la scala condominiale che collega i piani terra, primo e sottotetto, è stata resa inaccessibile dal primo piano in su, mediante la realizzazione di una parete verosimilmente in cartongesso. L'accesso a detta porzione di scala comune (dal piano primo al sottotetto), in forza della posa in opera di detta parete di chiusura e la realizzazione di un'apertura all'interno dell'appartamento pignorato, è, ad oggi, effettuabile solo tramite il bene staggito. In particolare, dall'appartamento pignorato, mediante una porta interna è, allo stato, possibile accedere in via esclusiva alla porzione di scala comune che collega il piano primo con il sottotetto che, di fatto, risulta accessibile solo dal bene oggetto di pignoramento. Detto sottotetto non risulta menzionato né nell'atto di compravendita, né è riportato nella planimetria catastale del cespite, per cui deve ritenersi che rientri nelle dotazioni



condominiali del bene staggito e che, impropriamente e abusivamente, sia stato inglobato, in via esclusiva, al cespite in parola, sebbene sia di proprietà comune.

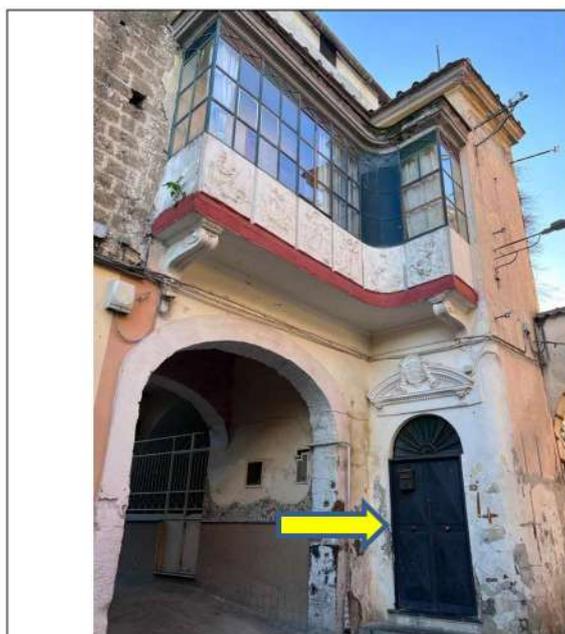
Per tale motivo, si procederà alla descrizione di detto bene condominiale, al pari degli altri presenti, ma lo stesso non sarà considerato ai fini della stima dell'immobile pignorato in questa sede.

Inoltre, come desumibile dalla allegata planimetria, redatta dal sottoscritto, a metà della scala di accesso al piano primo (salendo a dx), è presente un piccolo terrazzo scoperto, con accesso condominiale, il quale può ritenersi, alla luce del contenuto dell'atto di compravendita sopra riportato, anch'esso facente parte delle dotazioni condominiali del lotto pignorato.

Dette dotazioni condominiali, comprendenti l'ingresso dalla strada, la scala comune, il sottotetto, il terrazzo al piano ammezzato, nonché le altre parti comuni del fabbricato a corte, versano in mediocri condizioni di manutenzione, come desumibile dall'allegato fotografico.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, due camere da letto, cucina, servizio igienico e soggiorno per una superficie di circa 96 mq, con altezza utile interna variabile da mt 3.12, a mt 3.97, oltre ad un balcone di circa 5mq ed una veranda di circa 4 mq.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del cespite pignorato.



*Ingresso pedonale*



*Scala condominiale*



*Portoncino di ingresso*



*Corridoio*



*Cucina*



*Servizio igienico*



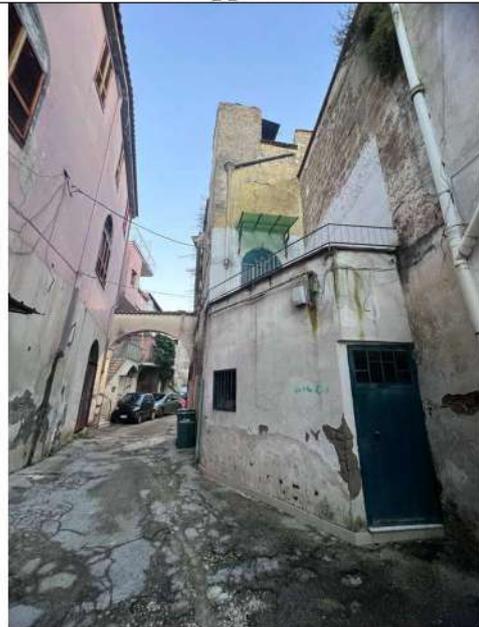
*Camera da letto*



*Soggiorno*



*Balcone*



*Vista esterna terrazzo condominiale*

In generale l'appartamento versa in mediocri condizioni di manutenzione e presenta rifiniture di mediocre/insufficiente fattura e comunque ricade in un contesto edilizio alquanto degradato con presenza di numerosi fabbricati fatiscenti ed abbandonati.

Le condizioni di manutenzione generali dei cespiti possono, come detto, ritenersi mediocri.

I cespiti sono attualmente adibiti ad uso residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale che è A/3 (di tipo economico e popolare).

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

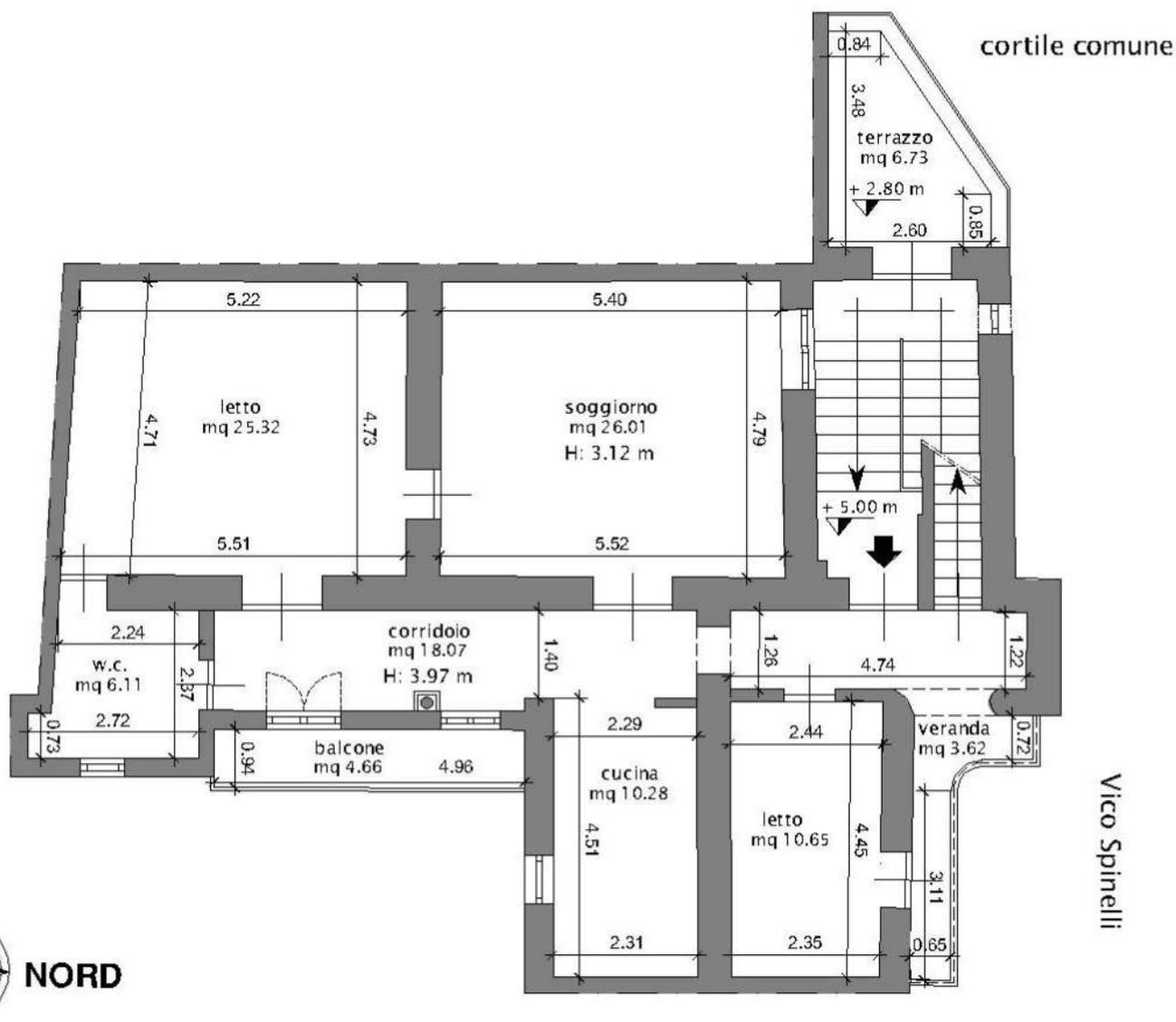
**Tabella superfici**

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
<b>Appartamento</b>			
<i>Primo</i>	Letto	10,65	H=3.97
<i>Primo</i>	Cucina	10,28	H=3.97
<i>Primo</i>	Ingresso - Corridoio	18,07	H=3.97
<i>Primo</i>	WC	6,11	H=3.12
<i>Primo</i>	Letto	25,32	H=3.12
<i>Primo</i>	Soggiorno	26,01	H=3.12
<b>TOTALE</b>		<b>96,44 Mq</b>	
<b>Accessori</b>			
<i>Primo</i>	Balcone	4,66	---
<i>Primo</i>	Veranda	3,62	---

\* le superfici sono nette

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dal sottoscritto, al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

**PIANTA PIANO PRIMO**  
SCALA 1:100



Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-est.

Con riferimento alle caratteristiche interne dell'immobile, l'appartamento presenta pavimentazioni in piastrelle ceramiche di mediocre fattura e pitturazioni interne anch'esse di mediocre fattura; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in legno di sufficiente fattura, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco con scuri in legno in mediocri condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare presenta diverse microlesioni in corrispondenza degli orizzontamenti (solai di calpestio e copertura) dovuti alle caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca con murature in tufo prive di cordolatura in.c.a. e pertanto spingenti.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario; nel servizio igienico è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

**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.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA), vico Spinelli, 4 piano 1, come di seguito indicato:

- unità immobiliare individuata al **foglio 31, p.lla 376, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, classe 3, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67;

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali. Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dal sottoscritto, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

### Situazione dell'unità immobiliare:

#### - **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:**

- Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA), **foglio 31, p.lla 376, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2007 protocollo n. NA0261198 in atti dal 02/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15808.1/2007);
  - VARIAZIONE del 31/05/2006 protocollo n. NA0316795 in atti dal 31/05/2006 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE;
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987

### Situazione degli intestatari:

#### - **Situazione degli intestati dal 21/06/2006**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/1.
  - VOLTURA D'UFFICIO del 21/06/2006 protocollo n. NA0685795 Voltura in atti dal 13/11/2006 Repertorio n.: 82468 Rogante: ORSI Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE. Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.23950/2006 (n. 94551.1/2006);
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006 Repertorio n.: 82468 Rogante: ORSI RAFFAELE Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 23950.1/2006).

#### - **Situazione degli intestati dal 30/05/2006**

- **OMISSIS OMISSIS** nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 fino al 21/06/2006;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 fino al 21/06/2006;
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2006 protocollo n. NA0536517 Voltura in atti dal 17/10/2006 Repertorio n.: 3458 Rogante: SANTANGELO STEFANO Sede: CAIVANO. Registrazione: PU Sede: CAIVANO n: 99999 del 09/06/2006 ATTO DI RETTIFICA CATASTALE (n. 77471.1/2006)

#### - **Situazione degli intestati dal 29/04/1996**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI il OMISSIS OMISSIS, Proprieta' fino al 30/05/2006
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1996 protocollo n. 108088 Voltura in atti dal 05/10/2000 Repertorio n.: 130708 Rogante: PARISIO Sede: CAIVANO Registrazione: PU Sede: NAPOLI Volume: 99999 n: 99999 del 15/05/1996 COMPRAVENDITA (n. 16315.1/1996).

#### - **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a FRATTAMINORE il OMISSIS, Proprieta' per 500/1000 fino al 29/04/1996;

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 500/1000 fino al 29/04/1996;
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il bene è presente al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico; la relativa particella a terreni è la n.376 del foglio 31, di cui lo scrivente ha reperito la visura catastale storica (vedi allegato).

Si rappresenta che il sottoscritto ha reperito anche la planimetria catastale storica presentata il **22.12.1939**, che riporta, anche se in maniera parziale, il lotto pignorato.

\*\*\*\*\*

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 21.06.2006*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Vicolo Spinelli, 4	Vicolo Spinelli, 4	Vico Spinelli, 4
Località	Caivano (NA)	Caivano (NA)	Caivano (NA)
Partita	---	---	---
Foglio n°	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
Particella n°	<b>376</b>	<b>376</b>	<b>376</b>
Sub n°	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Categoria	A/3	A/3	A/3
Classe	---	3	3
Consistenza	5,5	5,5	5,5
Rendita (in euro)	---	397,67	397,67

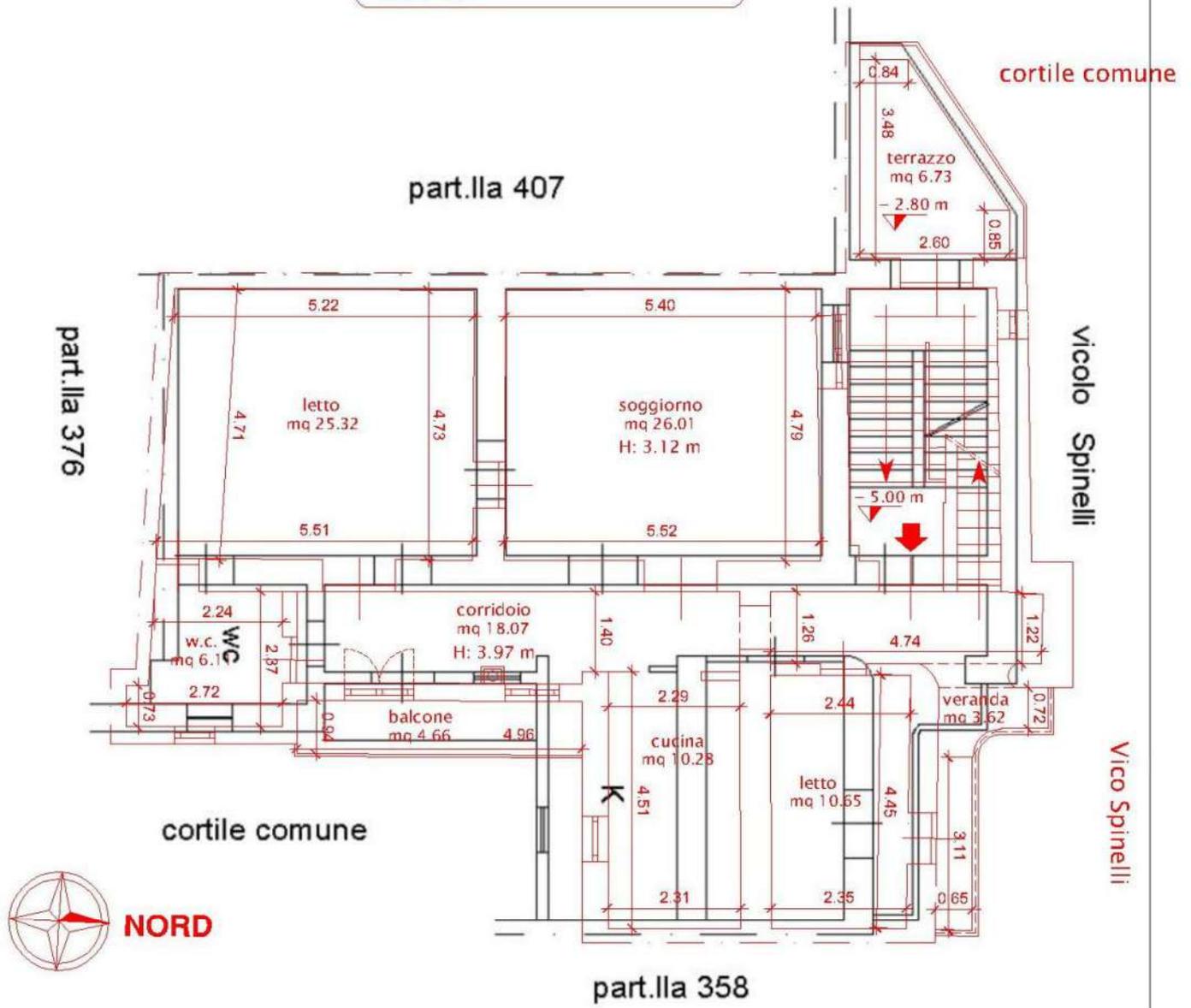
\* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 23 giugno 2006 ai numeri 23950/47379)*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli attuali e quelli riportati nel titolo di acquisto.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi rilevata nel corso del sopralluogo (tratto rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale (tratto nero), si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie in atti.

Per completezza, si riportano nel seguito le planimetrie di sovrapposizione elaborate dal sottoscritto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, da cui si deduce la conformità testè richiamata.

**PIANTA PIANO PRIMO**  
SCALA 1:100



**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.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** –Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Caivano (NA), vico Spinelli, 4. L'appartamento, di remota costruzione, è composto da ingresso/corridoio, n. 2 camere da letto, cucina, soggiorno e servizio igienico per una superficie di circa 96 mq, con altezza utile interna variabile tra mt 3,12 e mt 3,97, oltre ad un balcone di circa 5 mq ed una veranda di circa 4mq; l'appartamento confina con p.lla 406 cortile comune, scala comune, e Vico Spinelli, a Nord, con altra u.i. p.lle 407, e p.lla 406 cortile comune, ad Ovest, con Vico Spinelli ad Est e con p.lla 492 cortile comune a sud; è riportato nel C.F. del comune di Caivano (NA) al **foglio 31, p.lla 376, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, classe 3, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; il lotto risulta edificato prima del 1942 e quindi può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico, l'UTC, in merito, non ha fornito alcun titolo autorizzativo successivo.

**PREZZO BASE euro 48.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa 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.*

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti. Si precisa che il primo atto di provenienza è un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

**I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 23 giugno 2006 ai numeri 23950/47379)**

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caivano (NA) il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 21 giugno 2006 (numero 82468/45194 di repertorio, trascritto a Napoli 2 il 23 giugno 2006 ai numeri 23950/47379), con il quale lo stesso esecutato acquistava dal signor **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caivano (NA) il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, dell'immobile in comune di Caivano (NA) censito al NCEU fg. 31, part. 376, sub. 8, nat. A/3, vani 5.5, piano 1, Vicolo Spinelli n. 4.

In particolare, in detto atto, si riporta che *“Con il presente atto, con ogni garanzia di legge, il costituito OMISSIS OMISSIS, vende e trasferisce in favore del costituito OMISSIS OMISSIS, che accetta ed acquista, la piena proprietà delle seguenti porzioni di fabbricato in Caivano (NA), e precisamente:*

- *Unità immobiliare ad uso abitativo posta al primo piano di vicolo Spinelli n.4, per una consistenza catastale di vani cinque e mezzo, [...]; riportata nel catasto fabbricati di detto comune al **foglio 31, particella 376, sub 8, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. euro 397,67”.***

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:*
  - *Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA), foglio 31, p.lla 376, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67;*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2007 protocollo n. NA0261198 in atti dal 02/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15808.1/2007);*
    - *VARIAZIONE del 31/05/2006 protocollo n. NA0316795 in atti dal 31/05/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE;*
    - *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;*
    - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 21/06/2006*
  - *OMISSIS OMISSIS, nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/1.*
    - *VOLTURA D'UFFICIO del 21/06/2006 protocollo n. NA0685795 Voltura in atti dal 13/11/2006 Repertorio n.: 82468 Rogante: ORSI Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE. Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.23950/2006 (n. 94551.1/2006);*

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006 Repertorio n.: 82468 Rogante: ORSI RAFFAELE Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 23950.1/2006).*

**II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 2 maggio 1996 ai numeri 9692/13037)**

**III. ATTO di DONAZIONE (trascritto l'11 ottobre 1978 ai numeri 19245/21105)**

Al signor **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caivano (NA) il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, l'immobile di cui sopra pervenne in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, per atto di compravendita a rogito del notaio Luciano Parisio di Caivano del 29 aprile 1996 (numero 135708 di repertorio, trascritto a Napoli 2 il 2 maggio 1996 ai numeri 9692/13037);
- quanto alla restante quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà per atto di donazione a rogito del notaio Bianca Fusto di Caivano del 25 settembre 1978 (trascritto a Napoli 2 il giorno 11 ottobre 1978 ai numeri 19245/21105, rettificato con atto rogito notaio Stefano Santangelo di Caivano in data 30 maggio 2006 numero 3458 di repertorio, trascritto a Napoli 2 il 20 giugno 2006 ai numeri 23377/46126).

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 30/05/2006*
  - *OMISSIS OMISSIS nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/2 fino al 21/06/2006;*
  - *OMISSIS OMISSIS, nata a CAIVANO il OMISSIS OMISSIS, Proprieta` per 1/2 fino al 21/06/2006;*
    - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2006 protocollo n. NA0536517 Voltura in atti dal 17/10/2006 Repertorio n.: 3458 Rogante: SANTANGELO STEFANO Sede: CAIVANO. Registrazione: PU Sede: CAIVANO n: 999999 del 09/06/2006 ATTO DI RETTIFICA CATASTALE (n. 77471.1/2006)*
- *Situazione degli intestati dal 29/04/1996*
  - *OMISSIS OMISSIS, nato a NAPOLI il OMISSIS OMISSIS, Proprieta` fino al 30/05/2006*
    - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1996 protocollo n. 108088 Voltura in atti dal 05/10/2000 Repertorio n.: 130708 Rogante: PARISIO Sede: CAIVANO Registrazione: PU Sede: NAPOLI Volume: 99999 n: 99999 del 15/05/1996 COMPRAVENDITA (n. 16315.1/1996).*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
  - *OMISSIS OMISSIS, nata a FRATTAMINORE il OMISSIS, Proprieta` per 500/1000 fino al 29/04/1996;*
  - *OMISSIS OMISSIS, nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 500/1000 fino al 29/04/1996;*
    - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale del debitore, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Fasano (BR); da detto certificato si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 28.03.1981 con la sig. OMISSIS, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Tuttavia, dal certificato anagrafico di stato civile reperito dallo scrivente (datato 08.11.2022, vedi allegato), risulta che lo stesso sig. OMISSIS OMISSIS è di stato civile libero dal 24/05/2005 per decesso del coniuge (vedi anche certificato di morte della sig. OMISSIS).

Pertanto, all'atto dell'acquisto del cespite, occorso nel 2006, il debitore era di stato civile libero.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto.

**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. \_\_\_\_\_; DLA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Caivano, (vedi allegati), è emerso che per il lotto pignorato, a nome dell'esecutato e dei suoi danti causa, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia; a tal proposito, come già anticipato, si rappresenta che il cespite è di remota costruzione, sicuramente antecedente al 1942, atteso che è presente agli atti una planimetria catastale dell'immobile (seppure rappresentato parzialmente) risalente al dicembre 1939 (vedi allegato).

Pertanto, stante la regolarità del bene dal punto di vista urbanistico, non è comunque possibile confrontare lo stato dei luoghi con nessun atto autorizzativo, né accertare se vi siano state modifiche occorse anche in epoche successive alla edificazione del cespite.

Secondo quanto riportato nell'allegata attestazione urbanistica, l'area di sedime del fabbricato entro cui è ricompreso il cespite ricade in "zona A3 (Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato)" del vigente PRG approvato.

L'UTC ha inoltre certificato che l'area non ricade su suolo demaniale, non è gravata da censo, livello od uso civico, né è sottoposto a vincoli artistici, archeologici, ecc.

L'UTC, sebbene richiesto, non ha fornito gli eventuali certificati di agibilità/abitabilità del cespite pignorato.

**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.).*

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode avv. Enrico Della Volpe, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dall'esecutato, come dichiarato anche nell'ambito del verbale di accesso.

A tal proposito, lo scrivente ha reperito l'allegato certificato di residenza storico del debitore, da cui si desume che lo stesso risulta residente presso il cespite staggito (sito in Caivano, vicolo Spinelli, 4), dal 2006 fino ad oggi.

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

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

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

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

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **ISCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 17579 Registro Generale 47380**  
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 82469/45195 del 21/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

*Tale iscrizione ipotecaria costituisce il titolo esecutivo della presente p.e.*

- ✓ **TRASCRIZIONE del 08/07/2016 - Registro Particolare 23136 Registro Generale 30060**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI AVERSA Repertorio  
4619 del 06/05/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*La trascrizione di cui sopra grava a favore di BPV MORTGAGES S.R.L. con sede in Verona (VR), codice fiscale 03157240239 contro OMISSIS OMISSIS nato a Caivano (NA) il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS sul diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di CAIVANO (NA) - NCEU fg. 31 part. 376 sub. 8 nat. A/3 vani 5.5 piano 1 Vicolo Spinelli n. 4.*

*Dalle informazioni assunte presso la cancelleria di codesto Tribunale (Dottoressa Antonella Diana), si è desunto che la p.e. generata dalla suddetta trascrizione di pignoramento risulta estinta.*

- ✓ **TRASCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare 13021 Registro Generale 17667**  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio  
2009/2021 del 19/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*La trascrizione di cui sopra ha originato la presente p.e.*

\*\*\*\*\*

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, il sottoscritto ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

#### **ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal sottoscritto (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

#### **ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali nè urbanistiche.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare 13021 Registro Generale 17667**  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio  
2009/2021 del 19/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Caivano è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

**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 sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Caivano e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato **non è gravata da censo, livello o uso civico.**

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.

Dalle informazioni assunte *in loco*, nonché da quanto dichiarato dall'esecutato all'atto del sopralluogo, è emerso che non è costituito alcun condominio e le spese di manutenzione ordinaria sono forfetariamente suddivise fra i vari occupanti degli immobili facenti parte del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.







# STIMA IMMOBILE ID 162 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < > ME NU

ID **162** Riferimento **1**  
 Creazione **24-05-2023** Modifica **24-05-2023**

Penzia **+** Riferimento **1** Data redazione perizia **162° di 162/162** Data di stima **maggio 2023**

Proprietà **+** Valore di mercato della proprietà **53.179**

Destinazione **Residenziale** Foglio **31** Particella **376** Subalterno **8** Categoria **A/3**

## Appartamento in vico Spinelli, 4 - Caivano - Napoli - Campania (piano 1)

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure **Non mostrare in stampa** Criterio di calcolo adottato **UNI 10750:2005**

UNI 10750:2005	DPR 138/88	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie mq <b>96,44</b>	Descrizione <b>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</b>			
Superficie al 100%				
Superficie al 60%	<b>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</b>			
Superficie al 50%	<b>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</b>			
Superficie al 35%	<b>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</b>			
Superficie al 25%	<b>Balconi e terrazze scoperti.</b>			
Superficie al 15%	<b>Giardini-cortili di appartamenti.</b>			
Superficie al 10%	<b>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</b>			
Sup. al	<b>Porzione di appartamento allo stato grezzo</b>			<b>99,34</b>

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO** Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq **99,34**

Arrotondamento **unita** Superficie commerciale netta mq **99,00** Superficie commerciale mq **99,00**

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

GENERALE

Geom. Agostino Baldassarre  
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it  
 Telefax: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607



# STIMA IMMOBILE ID 162 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < > ME NU

ID Riferimento: **162** di 162/162

Creazione: 24-05-2023 Modifica: 24-05-2023

Perizia: Riferimento Data redazione perizia: Data di stima: maggio 2023

Proprietà: **Appartamento in vico Spinelli, 4 - Caivano - Napoli - Campania (piano 1)**

Destinazione: Residenziale

Foglio: 31 Particella: 376 Subalerno: 8 Categoria: A/3

Valore di mercato della proprietà EUR: **53.179**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Metodo di stima: Valori di riferimento Stima per comparazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

**STIMA PER COMPARAZIONE**

Valore zona per mq EUR	800.00	x	Coefficiente correttivo	0.671446	=	Valore per mq EUR	537.16	x	Superficie commerciale mq	99.00	=	Valore di comparazione EUR	53.179
Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.													
Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.													
Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.													
Superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo: Unr 10750/2005													
Stima dei più probabile valore di mercato dell'immobile arrotondamento all'unità.													

Valore zona per mq EUR:

Valore medio immobili comparati per mq - EUR:

Prezzo marginale per mq EUR:

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

**GENERALE**

Geom. Agostino Baldassarre  
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it  
 Telefax: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate**  
**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** CAIVANO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice zona:** B4

**Microzona:** 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	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	640	970	L	2,4	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a € 800,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 53.179,00, approssimabili a:

**€ 53.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali, nè urbanistiche. Non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 48.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

<b>VALORE di MERCATO (actastime)</b>	<b>DECURTAZIONI</b>	<b>STIMA DECURTATA</b>	<b>RIDUZIONE del 10%</b>	<b>PREZZO a BASE d'ASTA</b>
53.000,00 €	- €	53.000,00 €	5.300,00 €	47.700,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 48.000,00**

**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 deve procedere alla valutazione della sola quota.*

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del cespite in capo all'esecutato, di stato civile libero all'atto dell'acquisto del bene.

**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.*

In merito al regime patrimoniale del debitore, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Fasano (BR); da detto certificato si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 02.04.1981 con la sig. OMISSIS, laddove detto estratto non riporta alcuna annotazione. Tuttavia, dal certificato anagrafico di stato civile reperito dallo scrivente (datato 09.11.2022, vedi allegato), risulta che lo stesso sig. OMISSIS OMISSIS è di stato civile libero dal 24/05/2005 per decesso del coniuge (vedi anche certificato di morte della sig. OMISSIS).

Pertanto, all'atto dell'acquisto del cespite, occorso nel 2006, il debitore era di stato civile libero.

Relativamente alla residenza del debitore, lo scrivente ha reperito l'allegato certificato di residenza storico, da cui si desume che lo stesso risulta residente presso il cespite staggito (sito in Caivano, vicolo Spinelli, 4), dal 2006 fino ad oggi.

### 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile

## CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo (con annessi balcone e veranda), facente parte di un fabbricato a corte per civile abitazione, sito in Caivano (NA), vico Spinelli, 4.

Il fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati è del tipo a corte, sebbene l'ingresso pedonale del lotto sia indipendente e prospiciente direttamente il vico Spinelli (vedi foto sopra riportata). Dal portoncino metallico al piano terra, che si apre su vico Spinelli, come già detto, si accede ad una scala interna comune che conduce al piano primo, dove si trova l'ingresso dell'appartamento staggito.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, due camere da letto, cucina, servizio igienico e soggiorno per una superficie di circa 96mq, con altezza utile interna variabile da mt 3.12 a mt 3.97, oltre ad un balcone di circa 5mq ed una veranda di circa 4 mq.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA), vico Spinelli, 4 piano 1, come di seguito indicato:

- unità immobiliare individuata al **foglio 31, p.lla 376, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, classe 3, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67;

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CAIVANO il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/1.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Caivano (NA), vico Spinelli, 4. L'appartamento, di remota costruzione, è composto da ingresso/corridoio, n. 2 camere da letto, cucina, soggiorno e servizio igienico per una superficie di circa 96 mq, con altezza utile interna variabile tra mt 3,12 e mt 3,97, oltre ad un balcone di circa 5 mq ed una veranda di circa 4mq; l'appartamento confina con p.lla 406 cortile comune, scala comune, e Vico Spinelli, a Nord, con altra u.i. p.lle 407, e p.la 406 cortile comune, ad Ovest, con Vico Spinelli ad Est e con p.la 492 cortile comune a sud; è riportato nel C.F. del comune di Caivano (NA) al **foglio 31, p.lla 376, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, classe 3, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza

catastale; il lotto risulta edificato prima del 1942 e quindi può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico, l'UTC, in merito, non ha fornito alcun titolo autorizzativo successivo.

**PREZZO BASE euro 48.000,00**

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del cespite ed è stato acquisito l'atto di compravendita del bene pignorato.

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode avv. Enrico Della Volpe, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dall'esecutato, come dichiarato anche nell'ambito del verbale di accesso.

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

*All. n°1:* verbale di sopralluogo;

*All. n°2:* rilievo fotografico;

*All. n°3:* rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

*All. n°4:* visure catastali storiche e planimetrie catastali;

*All. n°5:* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Caivano;

*All. n°6:* atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

*All. n°7:* copia dell'atto di provenienza del bene;

*All. n°8:* documentazione stato civile;

*All. n°9:* riepilogo spese sostenute;

*All. n°10:* richiesta liquidazione;

*All. n°11:* ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti;

L'esperto stimatore



*Baldassarre Agostino*