



Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Relazione di stima

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Auletta

Procedura esecutiva immobiliare n. 76-2024 R.G. Esec.

Creditore procedente:



Debitore:



L'esperto estimatore

Ing. Giulio Palma

Procedura esecutiva immobiliare RG n. 76-2024 Esec.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giulio Palma, C.F. [REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16985, domiciliato in [REDACTED] in relazione alla procedura promossa da [REDACTED] R.G. Esec. Imm. 76-2024 TRIB. NAPOLI NORD veniva nominato quale esperto estimatore dal Giudice dell'esecuzione Giudice Dott Alessandro Auletta ricevendo l'incarico come descritto nei quesiti contrassegnati dal numero 1 al numero 14 del verbale di accettazione incarico, contestualmente veniva nominato come custode la Dott.ssa Erika Capobianco.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

È stata esaminata la documentazione agli atti ed in particolare il certificato notarile ipo-catastale ultraventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevandone la completezza; tutta la documentazione prodotta è stata verificata e riscontrata dal sottoscritto mediante proprie indagini (tutte poste in allegati), ulteriori accertamenti sono stati svolti presso:

Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Caserta, Ufficio di Pubblicità Immobiliare Caserta, Comune di Villa di Briano.

Il 12/07/2024 previo appuntamento congiunto con la Dott.ssa Erika Capobianco; si è proceduto a fissare la data del sopralluogo presso il cespite oggetto di esecuzione in Villa di Briano (CE) alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore); sui luoghi era presente il [REDACTED]

[REDACTED] il il Sig. XXXX XXXXXXX si qualificava come conduttore giusto contratto di locazione (ALLEGATO XI) stipulato con la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX (esecutata e locatore) e registrato il 10-2-2022 e prorogato l'8-3-2024 (scadenza 1-2-2025) per € 200/mese il tutto con protocollo [REDACTED] registrato presso ufficio DPCE UT AVERSA anno [REDACTED]. Il sig. XXXXXXX disponeva dei sub. 1 e 5 mentre i sub. 8 e 9 sono stati ritrovati vuoti e non occupati. Il sig. XXXXXXX chiedeva di continuare l'occupazione dei sub. 1 e 5 come da contratto di locazione.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

All'esito dell'accesso ai luoghi , in accordo con il custode viene formulata dallo scrivente una richiesta di messa in sicurezza dei luoghi inerenti il sub. 5 ed un frontalino prospiciente il sub. 8 del chè l'esperto estimatore è informato che risulta scelta la ditta esecutrice e che è in corso di definizione la data di messa in sicurezza dei luoghi in accordo con l'occupante.

All'esito dell'accesso ai luoghi , in accordo con il custode viene formulata una richiesta di valutazione di indennità di occupazione ai sub 1 e 5 che lo scrivente esperto produce (XII ALLEGATO) e conferma € 200,00/mese .

L'esecutata XXXXXXXX XXXXXXXX risulta irreperibile all'anagrafe del Comune di [REDACTED] come da risposta dello stesso ufficio anagrafe che ha aperto un fascicolo per irreperibilità a carico [REDACTED] (XV ALLEGATO)

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà);

usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

a) 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:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

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 acquisendo);

☐ 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 Firmato

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;
2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;
3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;
4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

-

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con p.tà [REDACTED]

L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale.

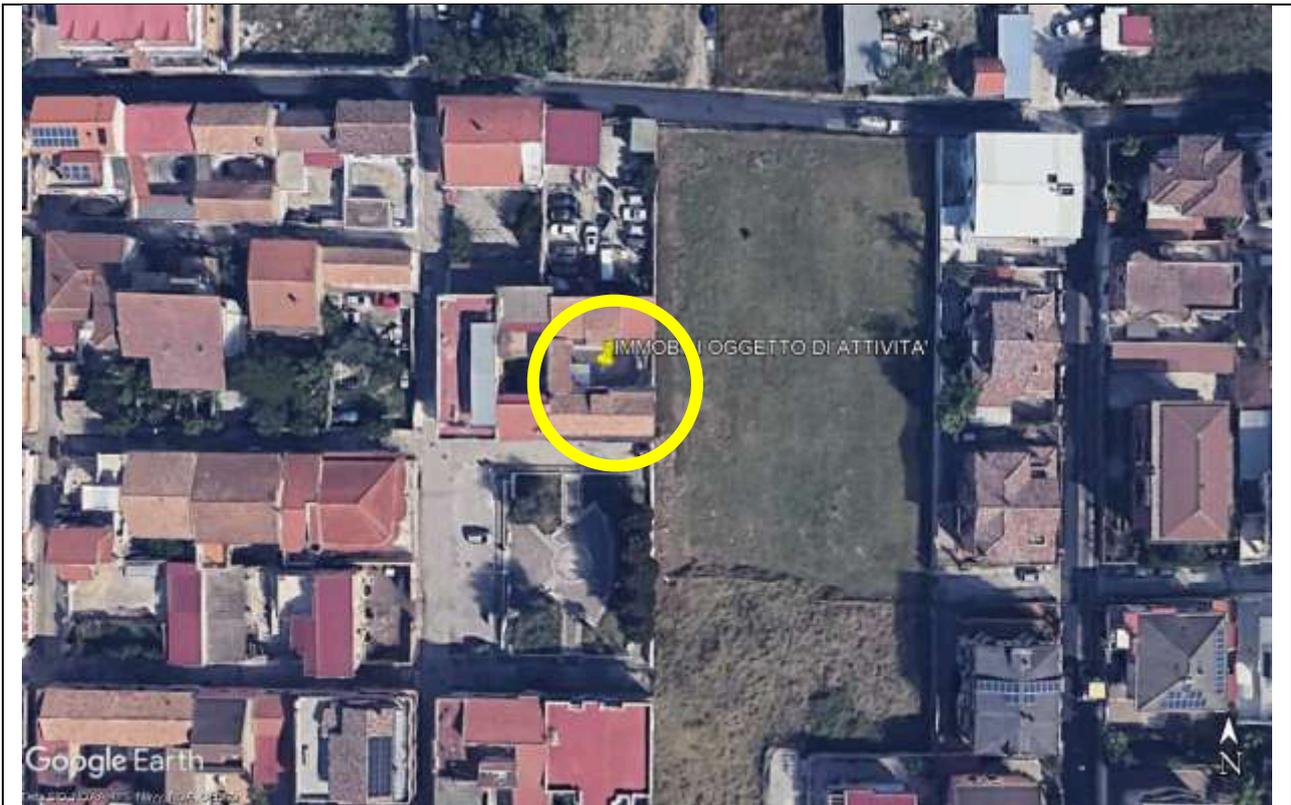
L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.1.

L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tàXXXXXXXXX XXXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXX Sub.5.

Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

Lo scrivente precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto nei loro favori –(ALLEGATO III)- Atto del 18/05/2021 Notaio GAETANO GIULIANO Repertorio n. 7268 – COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.

Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.



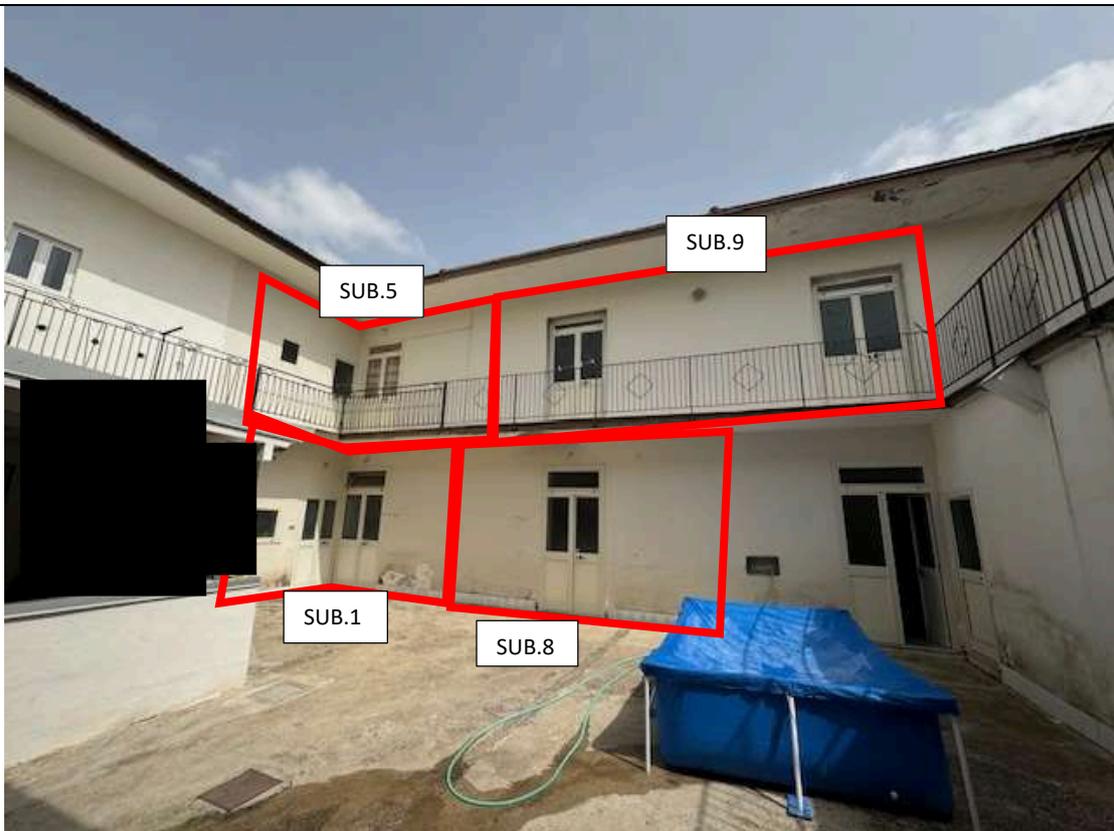
Inquadramento territoriale dei luoghi di causa



Estratto di mappa catastale



Accesso al maggior complesso immobiliare



Contesto immobiliare

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 allegare 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;
2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;
3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;
4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

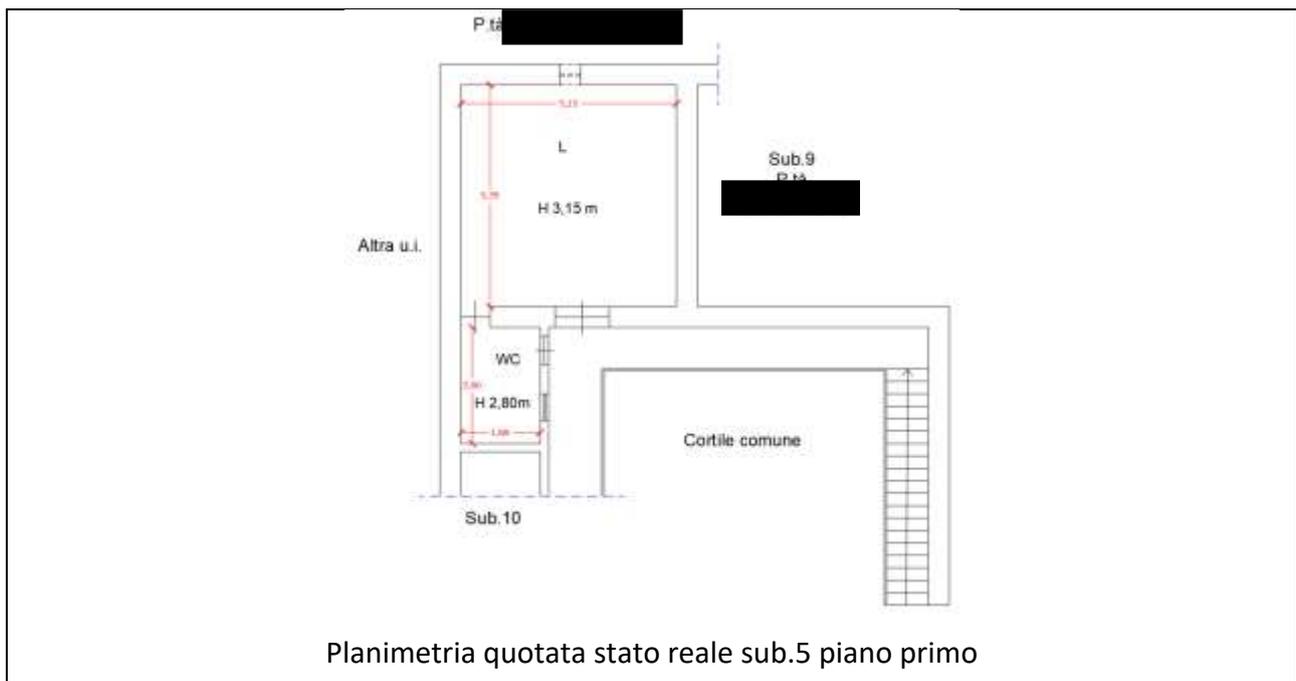
Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

L' u.i. sub.1 ad uso residenziale è posta al piano terra e prende accesso dal cortile comune, internamente si compone due ambienti, di cui uno ad uso cucina ed uno ad uso camera, i due ambienti non risultano in collegamento tra loro internamente ma hanno due ingressi separati.

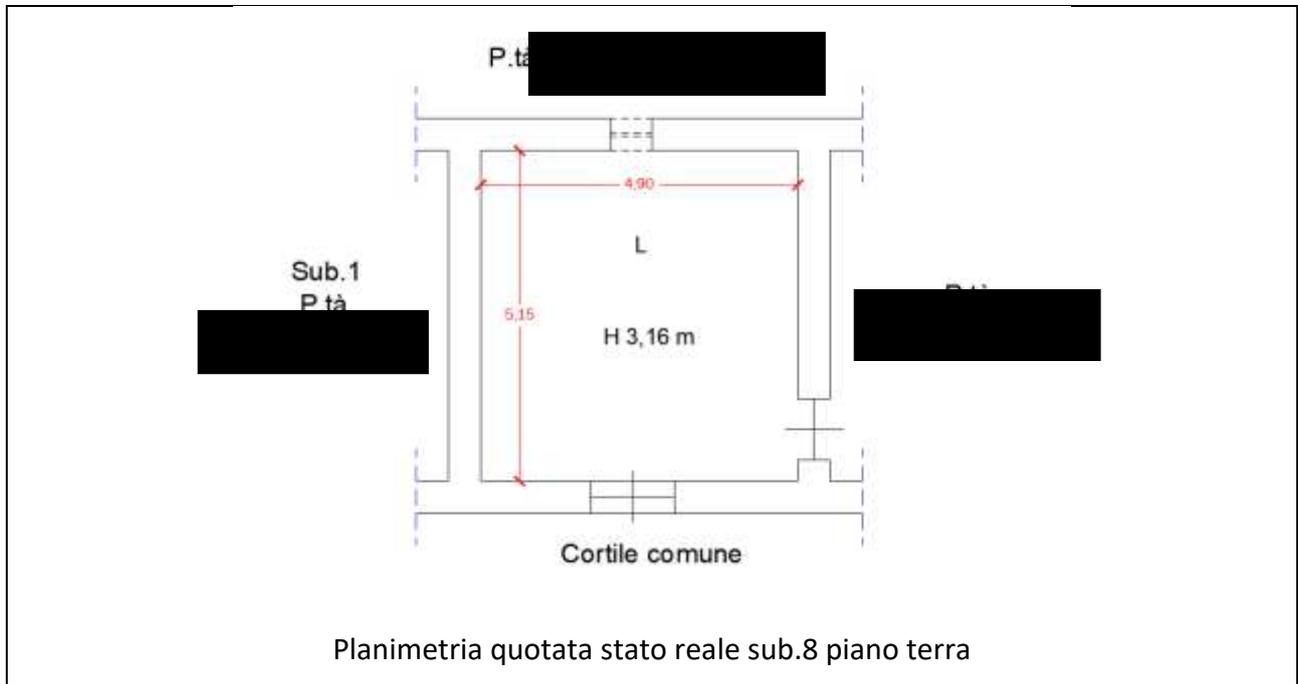


L' u.i. sub.5 ad uso residenziale è posta al piano primo e prende accesso dal ballatoio presente sul fronte Sud al quale si arriva mediante il corpo scala comune presente ad Est, internamente si compone di due ambienti di cui uno ad uso bagno ed uno ad uso camera.



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

L'u.i. sub.8 ad uso residenziale è posta al piano terra e prende accesso dal cortile comune, internamente si compone un ambiente unico ad uso camera, all'attualità il presente immobile risulta fuso con altre unità immobiliare non oggetto della presente attività.



L'u.i. sub.9 ad uso residenziale è posta al piano primo e prende accesso dal ballatoio presente sul fronte Sud al quale si arriva mediante il corpo scala comune presente ad Est, internamente si compone di due ambienti uno ad uso camera.



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

A seguire si riporta il calcolo delle superfici delle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

Sub.1

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 32,85 mq

La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 45,25 mq

L'altezza utile netta è pari a 3,60m – 3,20m.

La superficie commerciale del sub. 1 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 46,85 mq (ALLEGATO V)

Sub.5

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 32,85 mq

La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 45,25 mq

L'altezza utile netta è pari a 3,15m – 2,80m.

La superficie commerciale del sub. 5 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 46,85 mq (ALLEGATO V)

Sub.8

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 25,25 mq

La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 33,20 mq

L'altezza utile netta è pari a 3,16m.

La superficie commerciale del sub. 8 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 33,20 mq (ALLEGATO V)

Sub.9

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 50,20 mq

La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 67,65 mq

L'altezza utile netta è pari a 3,20m.

La superficie commerciale del sub. 9 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 67,65 mq (ALLEGATO V)

Si riporta a seguire tabella riepilogativa della superficie commerciale dei cespiti oggetto della presente procedura F.7 P.IIa 5427 Sub.1-5-8-9.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.1	Residenziale	PT	45,25	1,00	45,25
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.1					45,25

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.5	Residenziale	P1	45,25	1,00	45,25
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.5					45,25

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.8	Residenziale	PT	33,20	1,00	33,20
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.8					33,20

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.9	Residenziale	P1	67,65	1,00	67,65
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.9					67,65

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari rispetto allo stato legittimato (in assenza di titoli edilizi la superficie viene computata sulla scorta della documentazione presente in banca dati Agenzia delle Entrate), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Si precisa che gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica e si quantificano i costi per l'acquisizione dello stesso in € 250,00 cadauno (250 € cad x n. 4 immobili con caldaie fittizie).

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.1 piano terra residenziale con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa **(ALLEGATO VI)**.

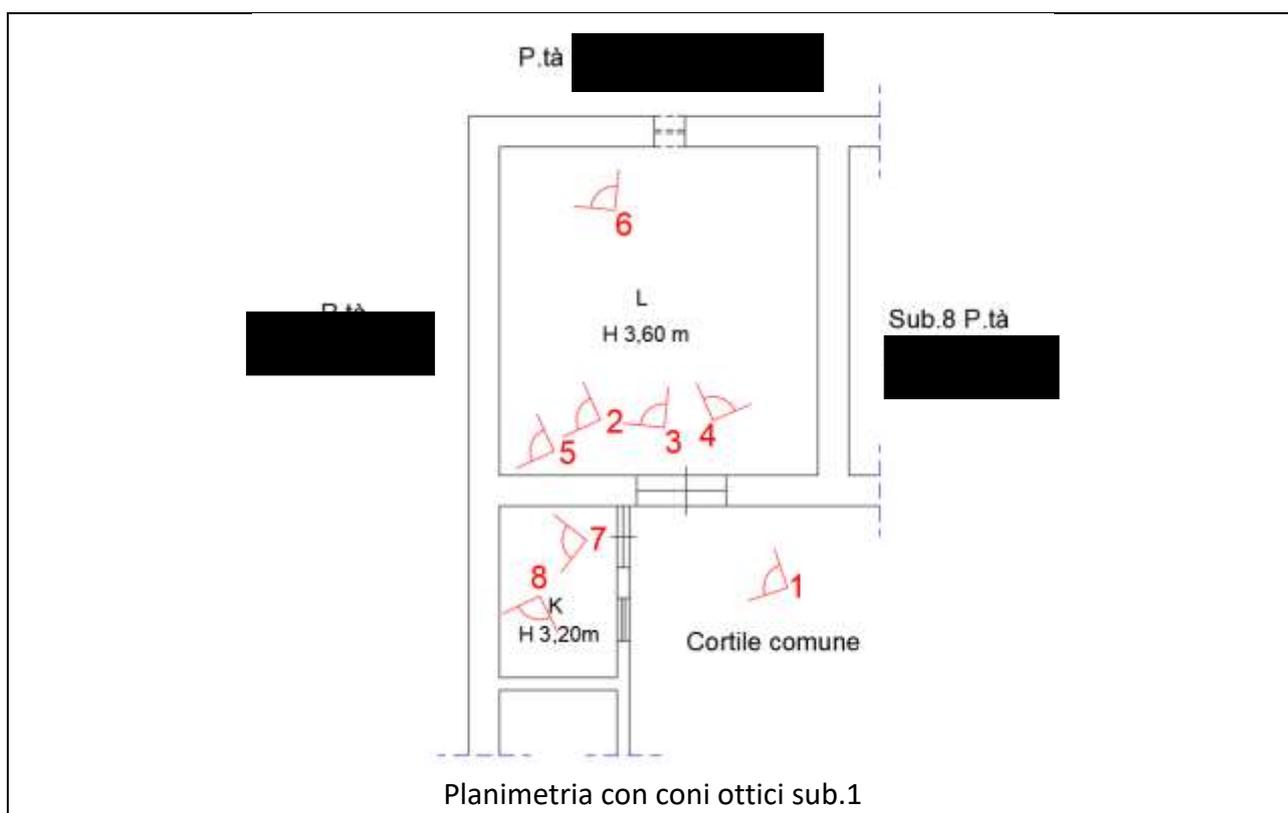




Foto 1
Sub.1



Foto 2
Sub.1

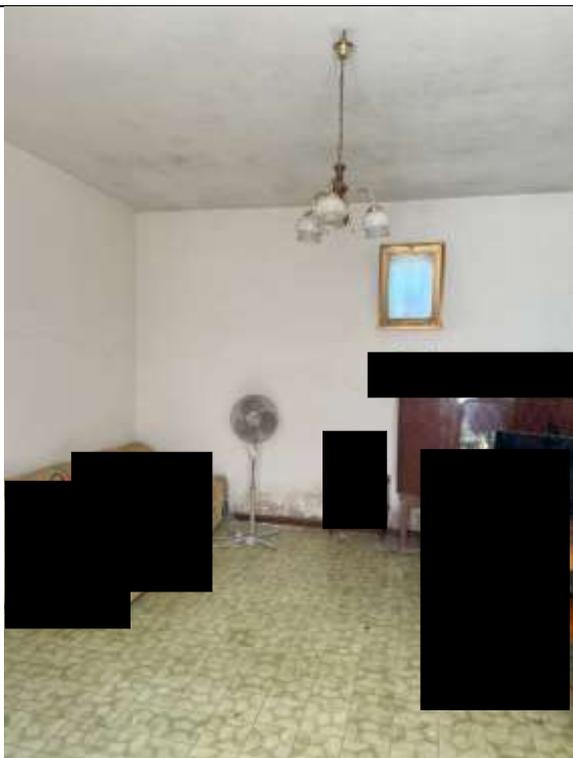


Foto 3
Sub.1



Foto 4
Sub.1



Foto 5
Sub.1



Foto 6
Sub.1



Foto 7
Sub.1



Foto 8
Sub.1

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.5 piano primo residenziale con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa **(ALLEGATO VI)**.

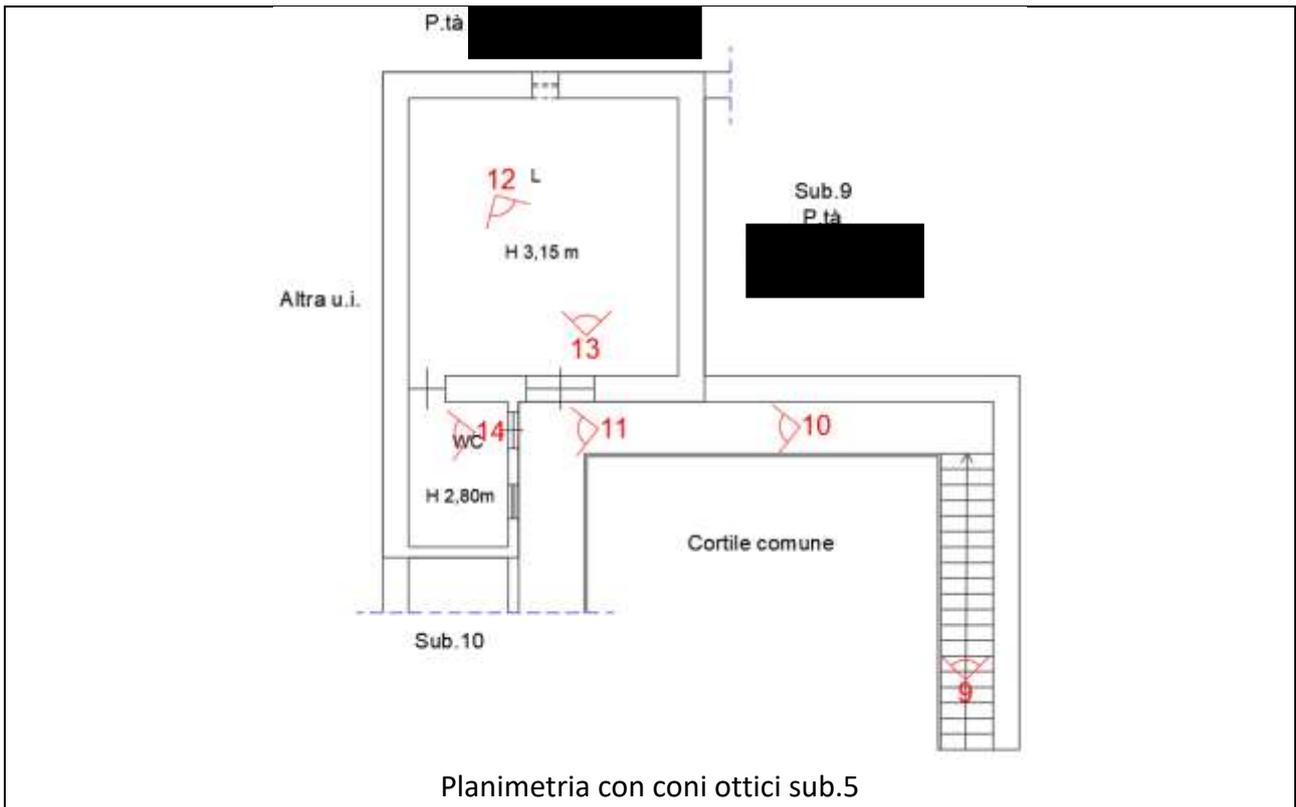


Foto 9
Scala di accesso al P1

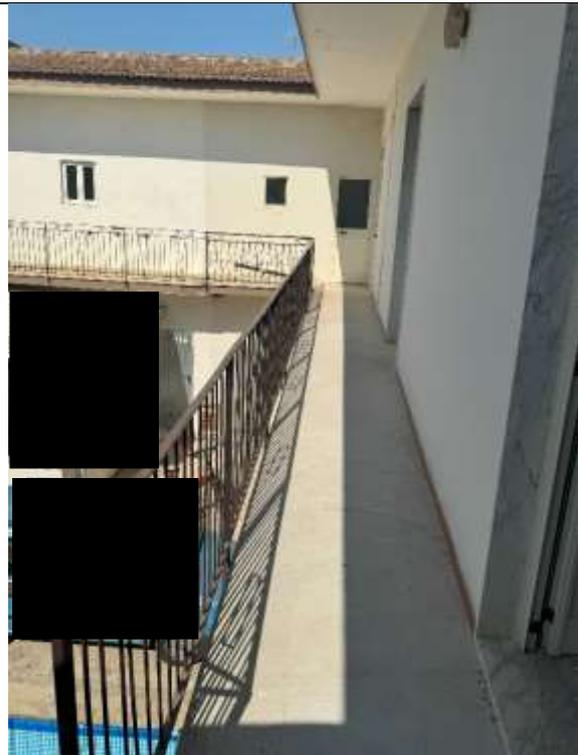


Foto 10
Sub.5



Foto 11

Sub.5



Foto 12

Sub.5



Foto 13

Sub.5



Foto 14

Sub.5

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.8 piano terra residenziale con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa **(ALLEGATO VI)**.

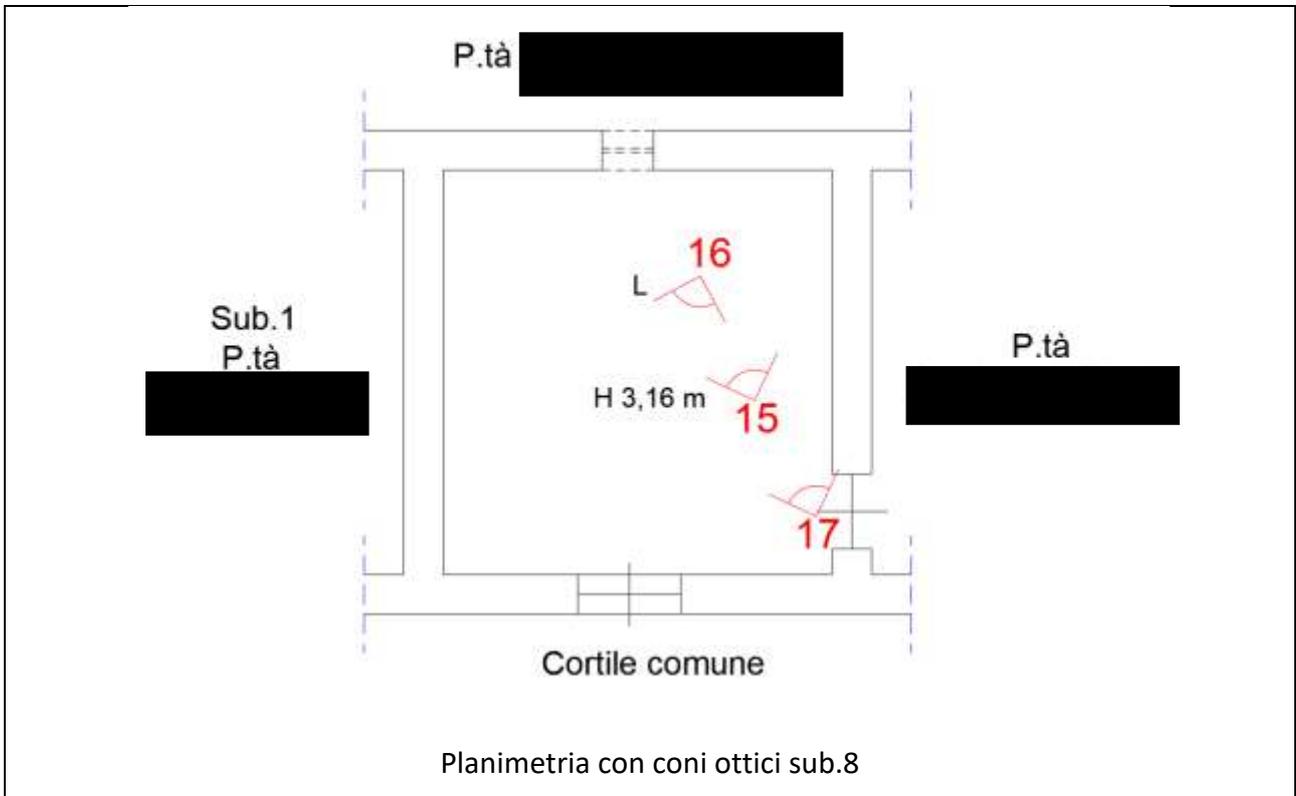


Foto 15
Sub.8



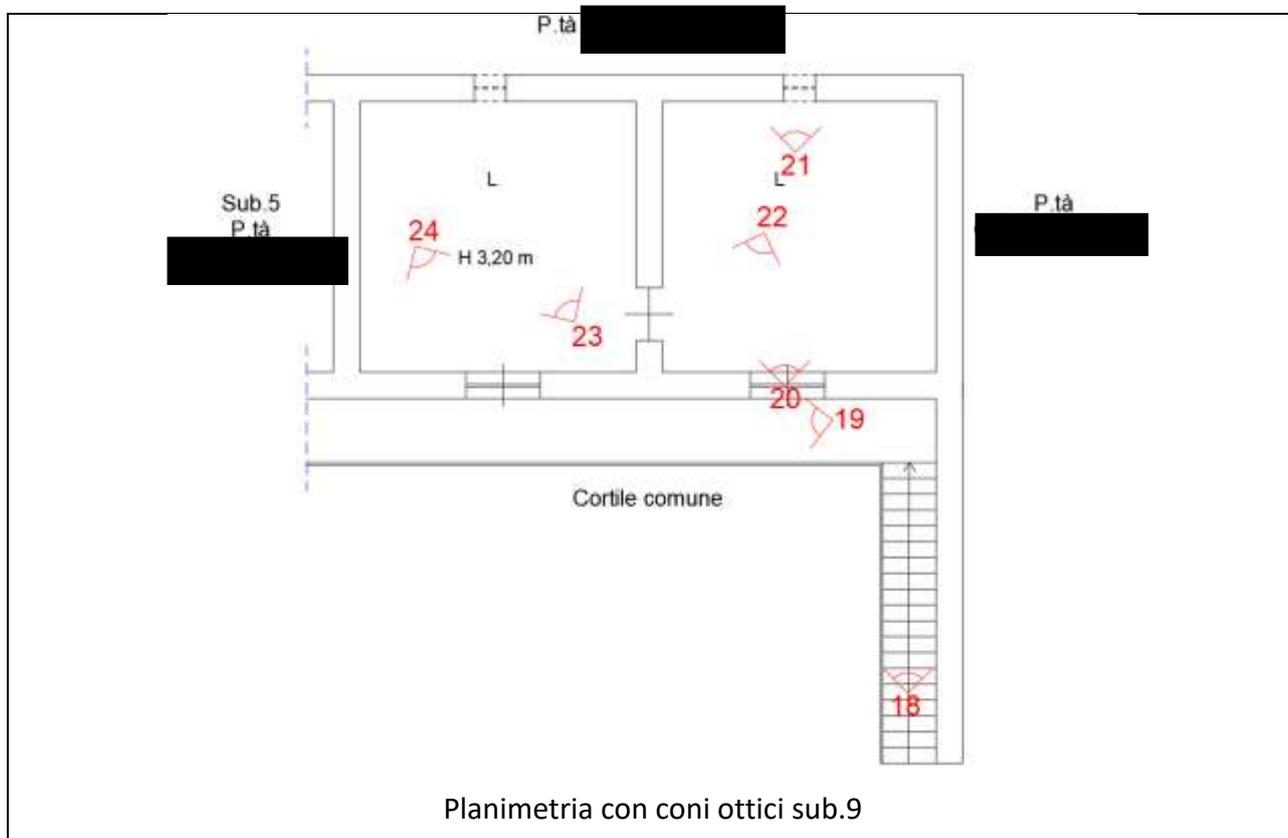
Foto 16
Sub.8



Foto 17

Sub.8

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.9 piano primo residenziale con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa (ALLEGATO VI).



Planimetria con coni ottici sub.9



Foto 18
Scala di accesso al P1

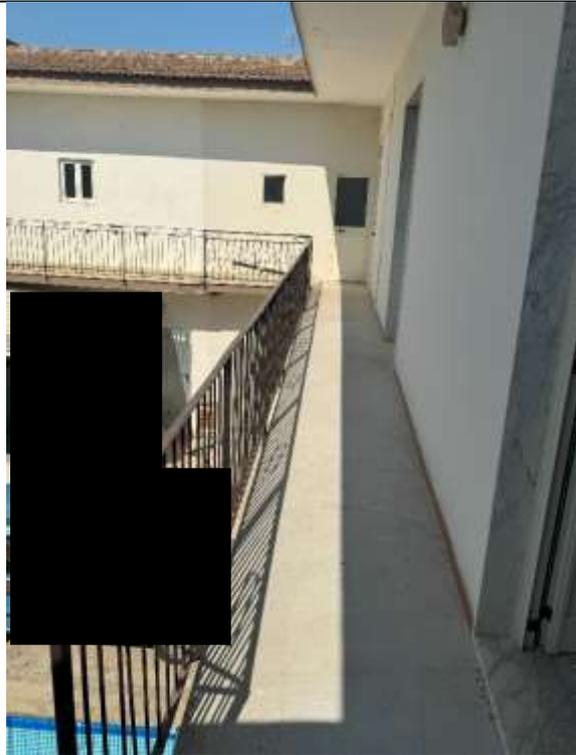


Foto 19
Sub.9



Foto 20
Sub.9



Foto 21
Sub.9



Foto 22

Sub.9

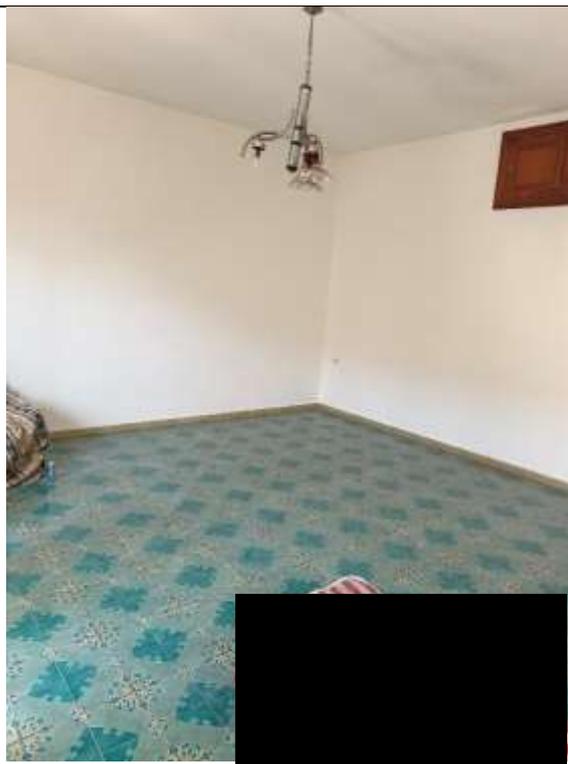


Foto 23

Sub.9



Foto 24

Sub.9

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra (**ALLEGATO II**);
2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo (**ALLEGATO II**);
3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra (**ALLEGATO II**);
4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo (**ALLEGATO II**);

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

-

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con

L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale.

L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.1.

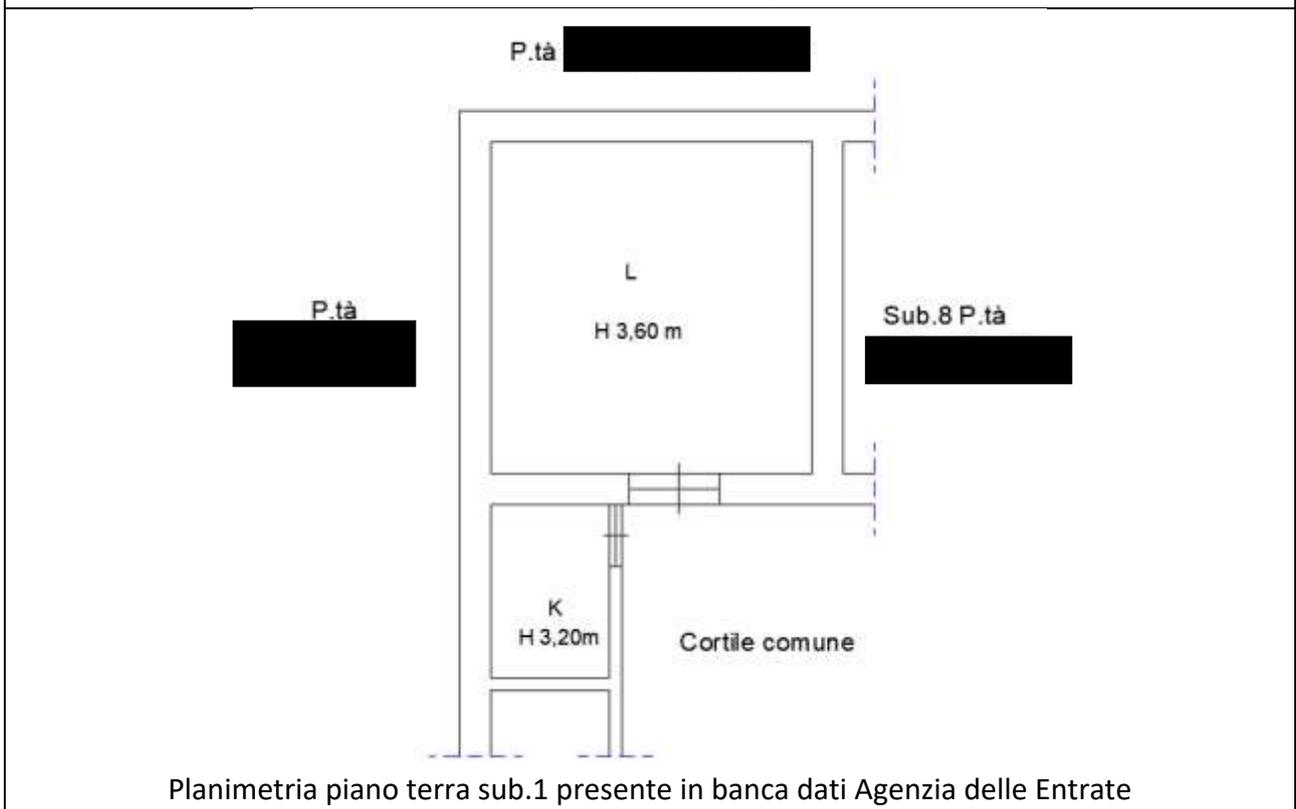
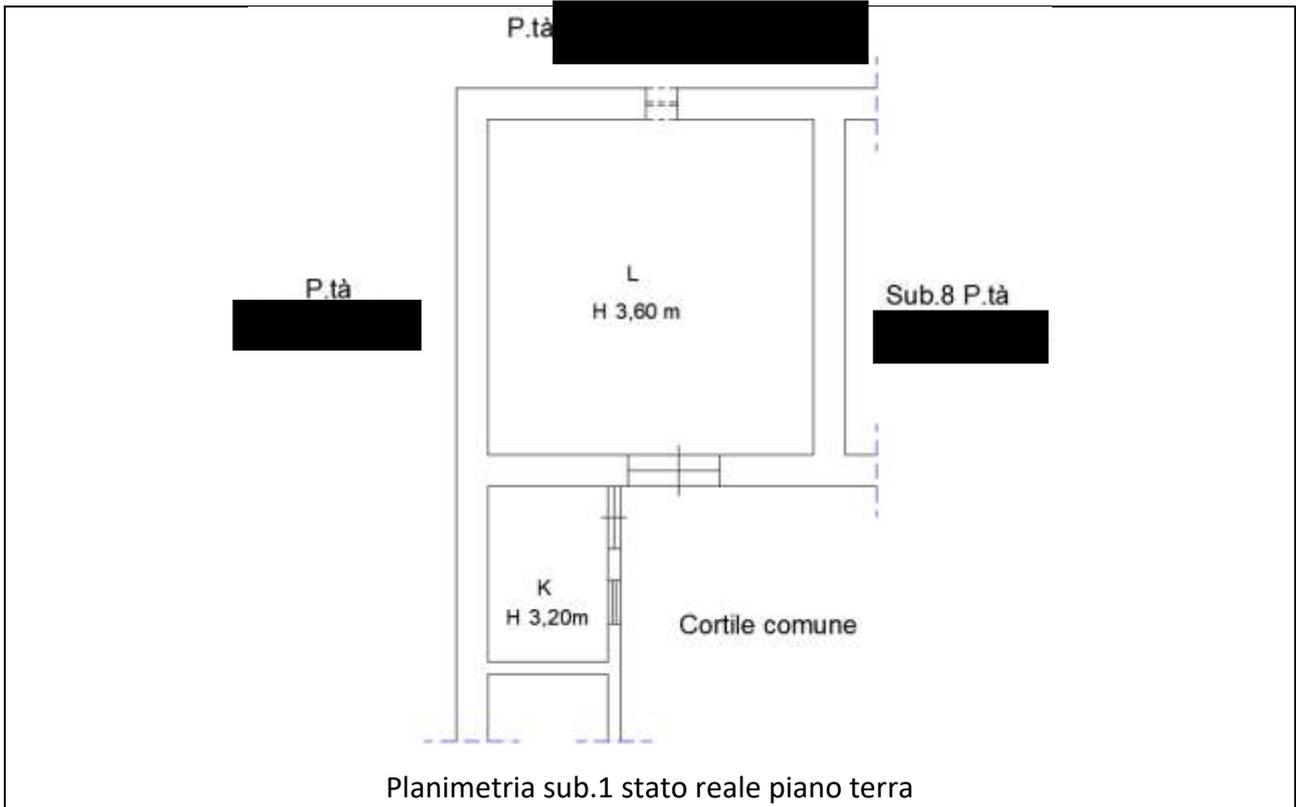
L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.5.

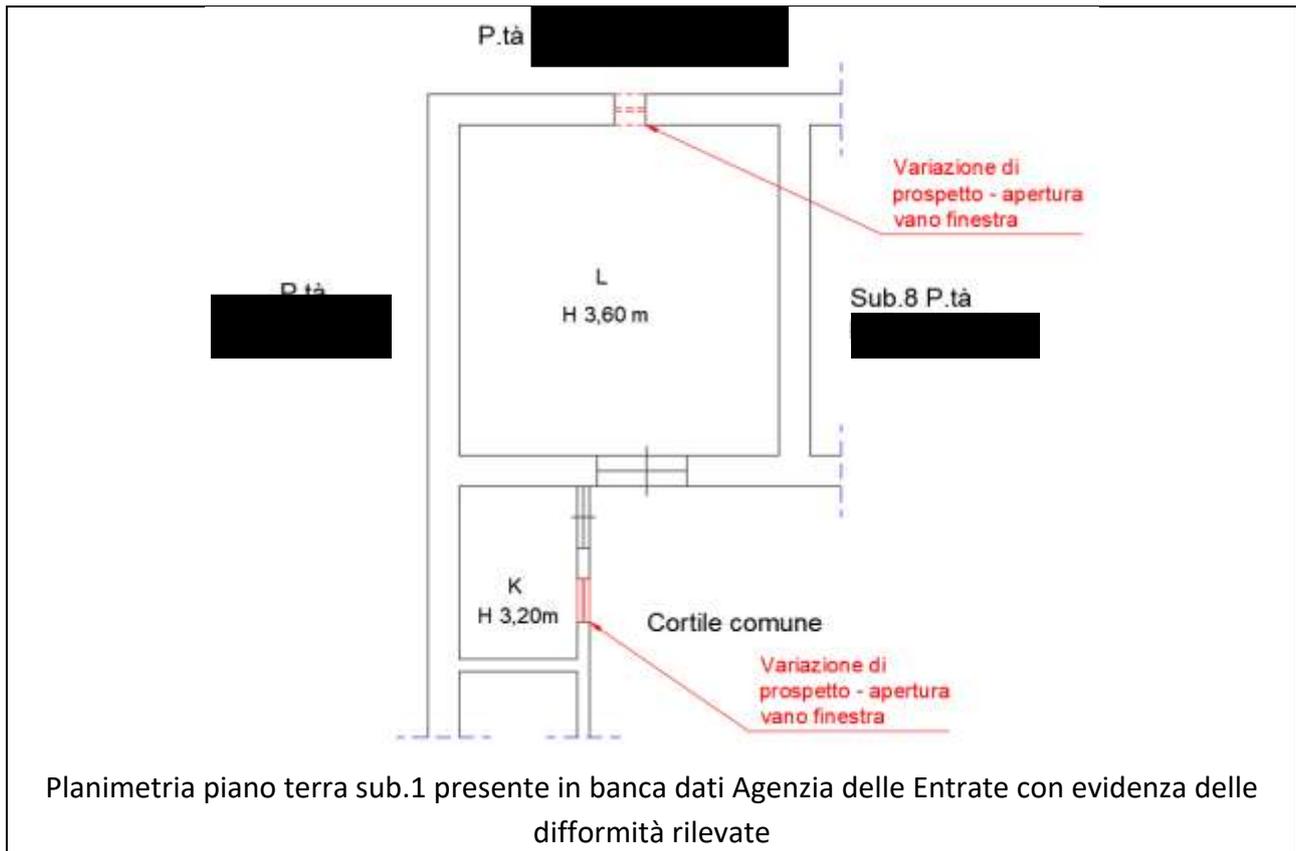
I cespiti F.7 P.IIa 5427 Sub.1-5-8-9 sono correttamente costituiti in anagrafica catastale.

Sub.1 (DIFFORME)

La planimetria catastale dell'u.i. sub.1 di piano terra risulta difforme dallo stato reale, le difformità consistono nell'apertura di un vano porta e di un vano finestra non rappresentato in planimetria catastale, di seguito l'elaborato di confronto (**ALLEGATO VII**) tra la planimetria dello stato reale, planimetria depositata in banca dati Agenzia delle Entrate e planimetria stato reale con evidenza delle difformità rilevate.

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità al sub.1 si necessita di atto di aggiornamento catastale attraverso la redazione di nuovo DO.C.FA. il cui costo è stimabile in € 450,00.

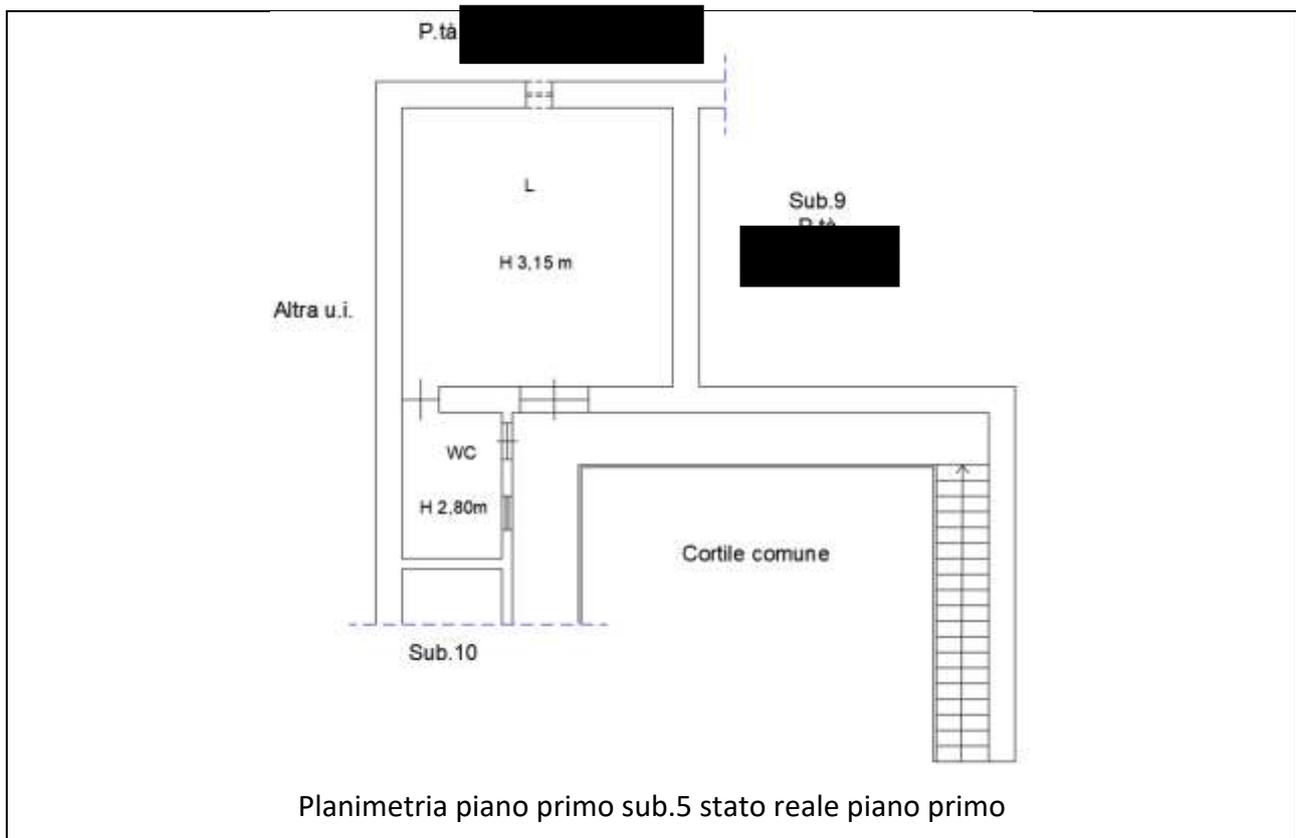


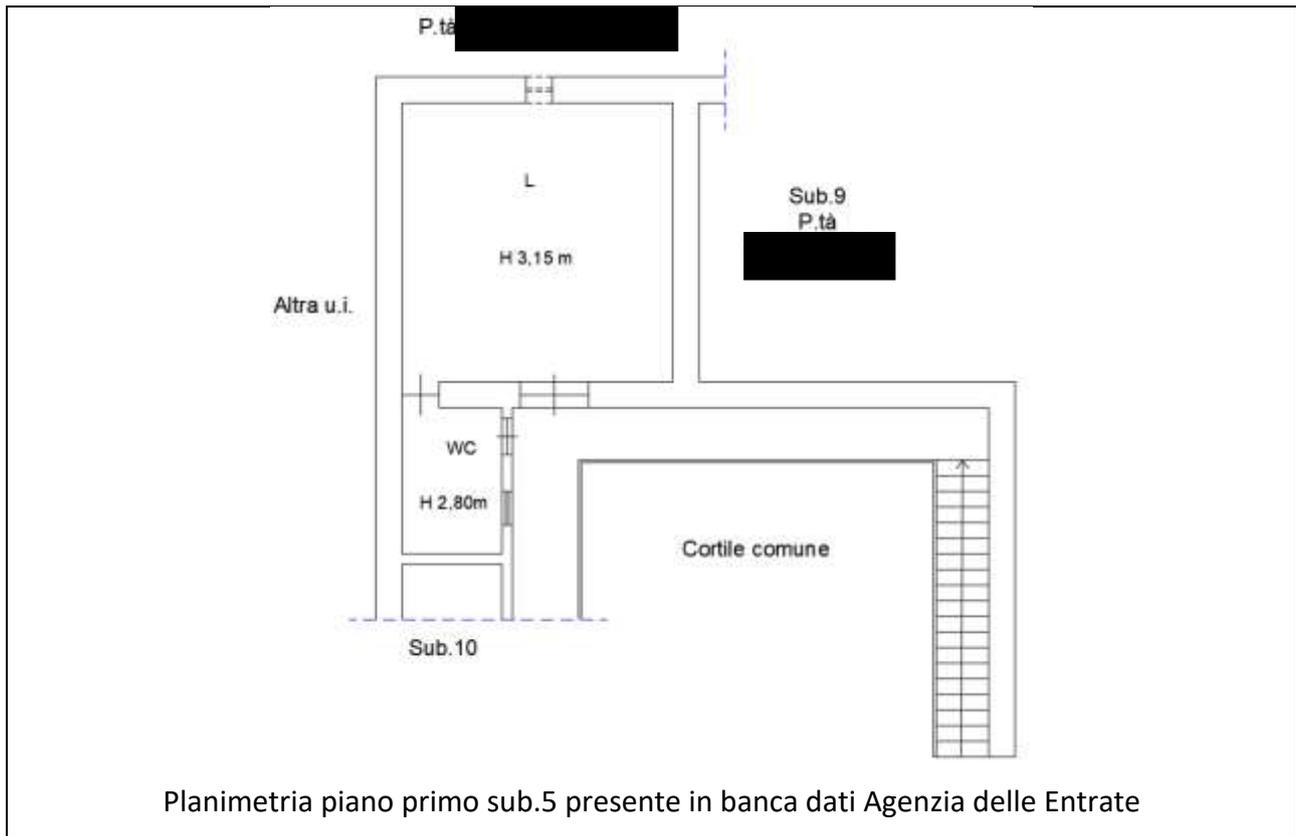


Sub.2 (CONFORME)

La planimetria catastale dell'u.i. sub.5 di piano primo risulta conforme rispetto allo stato reale rilevato dal CTU durante gli accessi ai luoghi di causa di seguito l'elaborato di confronto (**ALLEGATO VII**) tra la planimetria dello stato reale, planimetria depositata in banca dati Agenzia delle Entrate.

Per l'immobile sub.5 non si necessita di alcun atto di aggiornamento catastale in quanto la planimetria depositata in banca dati Agenzia delle Entrate risulta sovrapponibile allo stato attuale dell'u.i.

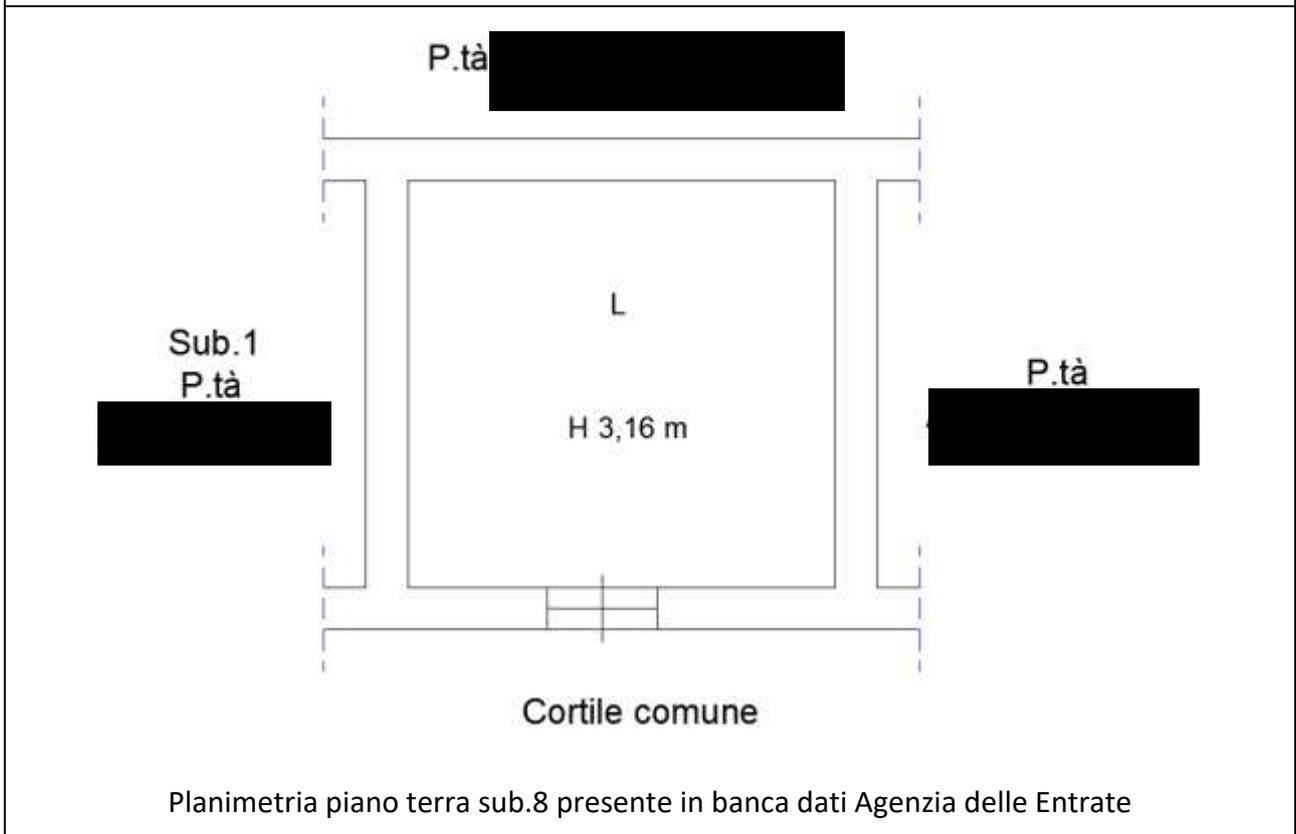
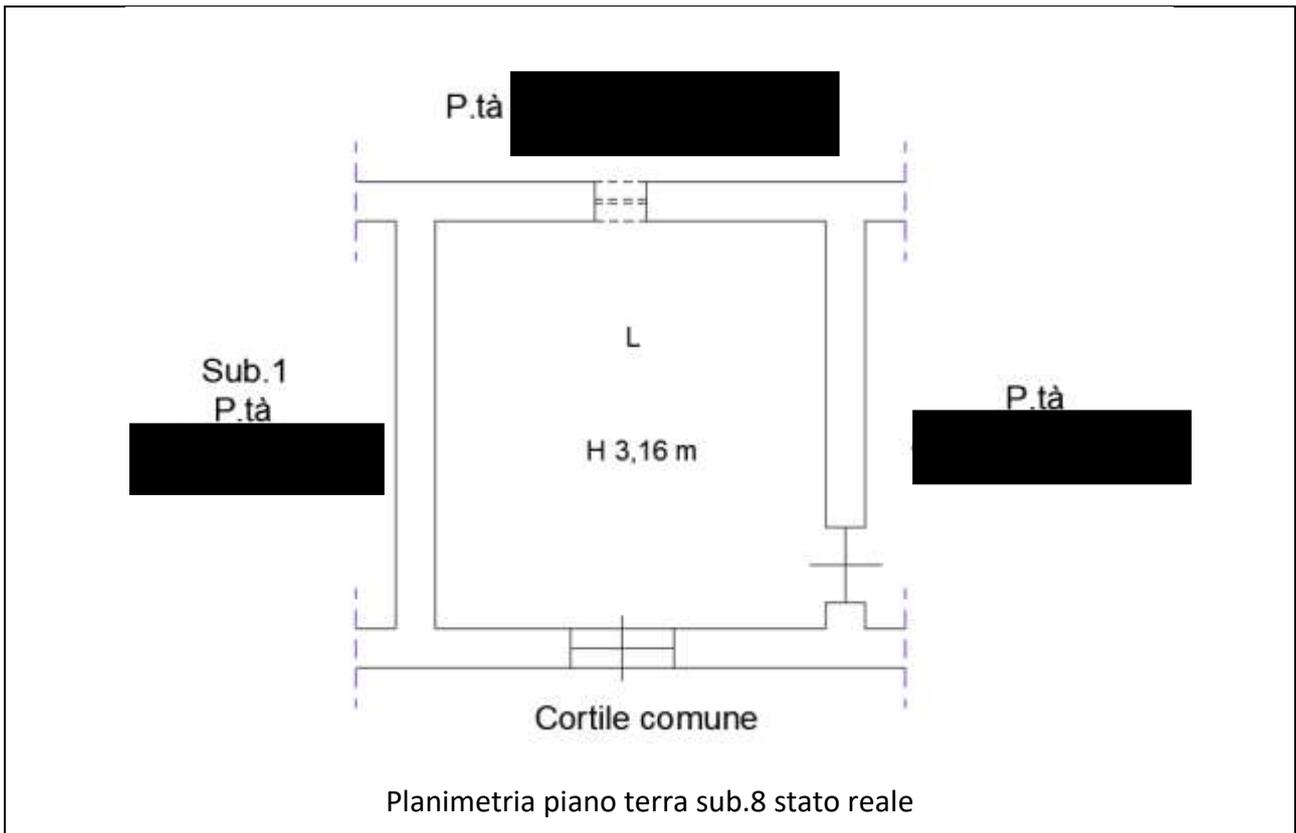


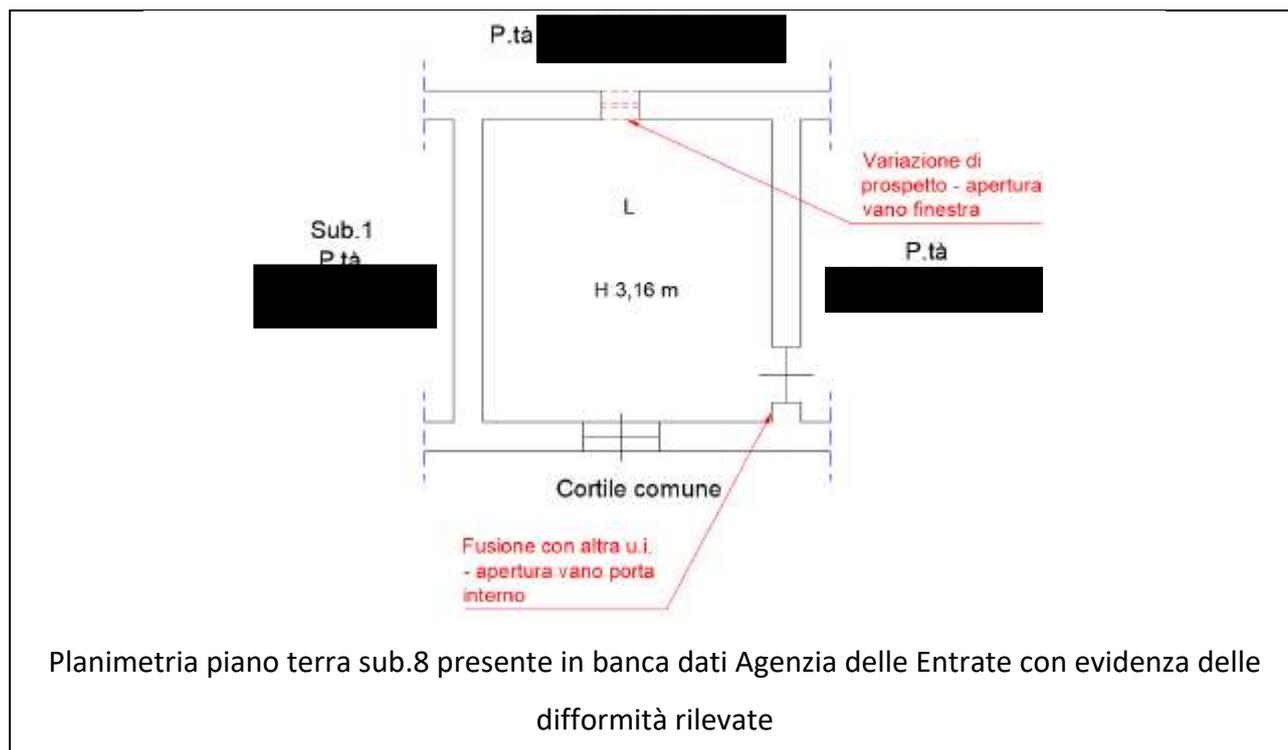


Sub.8 (DIFFORME)

La planimetria catastale dell'u.i. sub.8 di piano terra risulta difforme dallo stato reale, le difformità consistono nell'apertura di un vano finestra e fusione con altra unità immobiliare che avviene mediante apertura di vano porta interno, di seguito l'elaborato di confronto (**ALLEGATO VII**) tra la planimetria dello stato reale, planimetria depositata in banca dati Agenzia delle Entrate e planimetria stato reale con evidenza delle difformità rilevate.

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità al sub.8 si necessita di atto di aggiornamento catastale attraverso la redazione di nuovo DO.C.FA. il cui costo è stimabile in € 450,00.

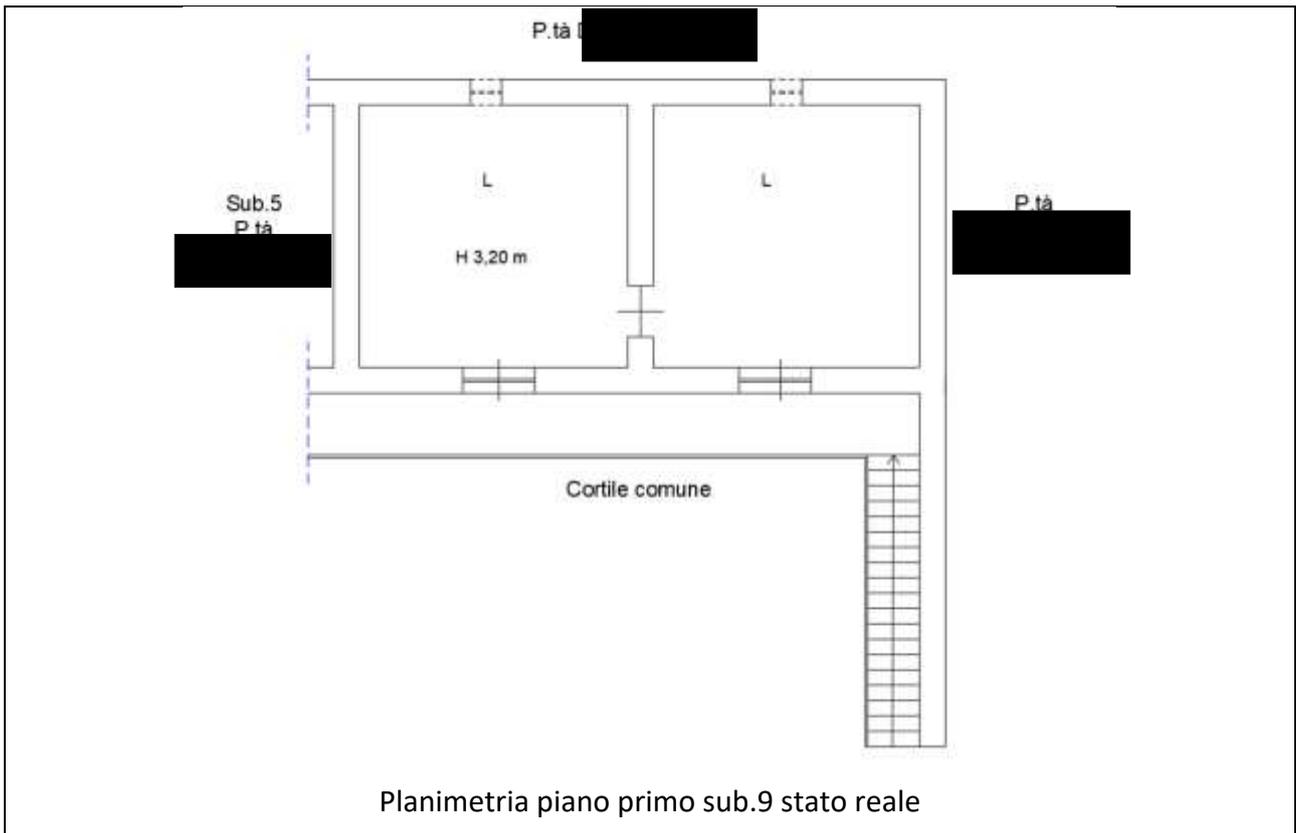




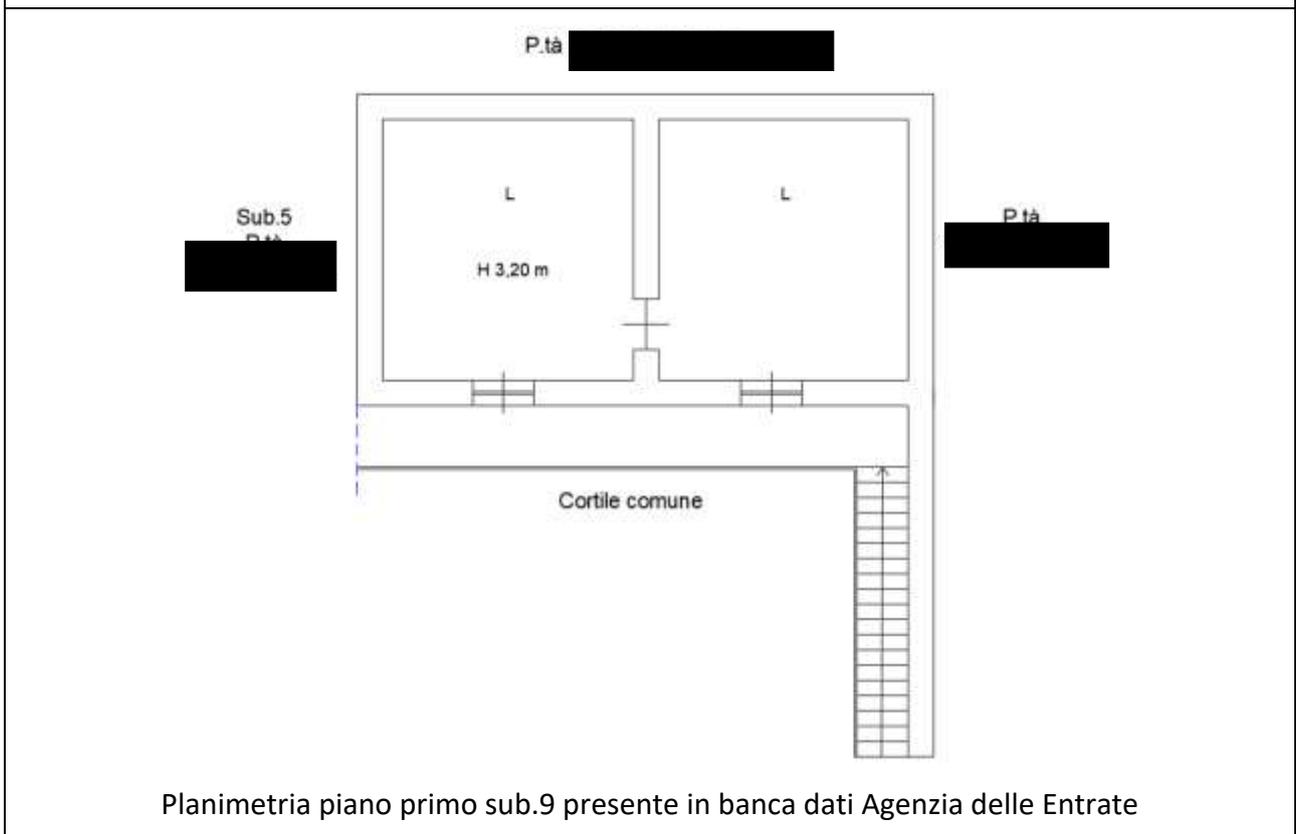
Sub.9 (DIFFORME)

La planimetria catastale dell'u.i. sub.9 di piano primo risulta difforme rispetto allo stato reale, le difformità consistono nell'apertura di due vani finestra, di seguito l'elaborato di confronto (**ALLEGATO VII** tra la planimetria dello stato reale, planimetria depositata in banca dati Agenzia delle Entrate e planimetria stato reale con evidenza delle difformità rilevate.

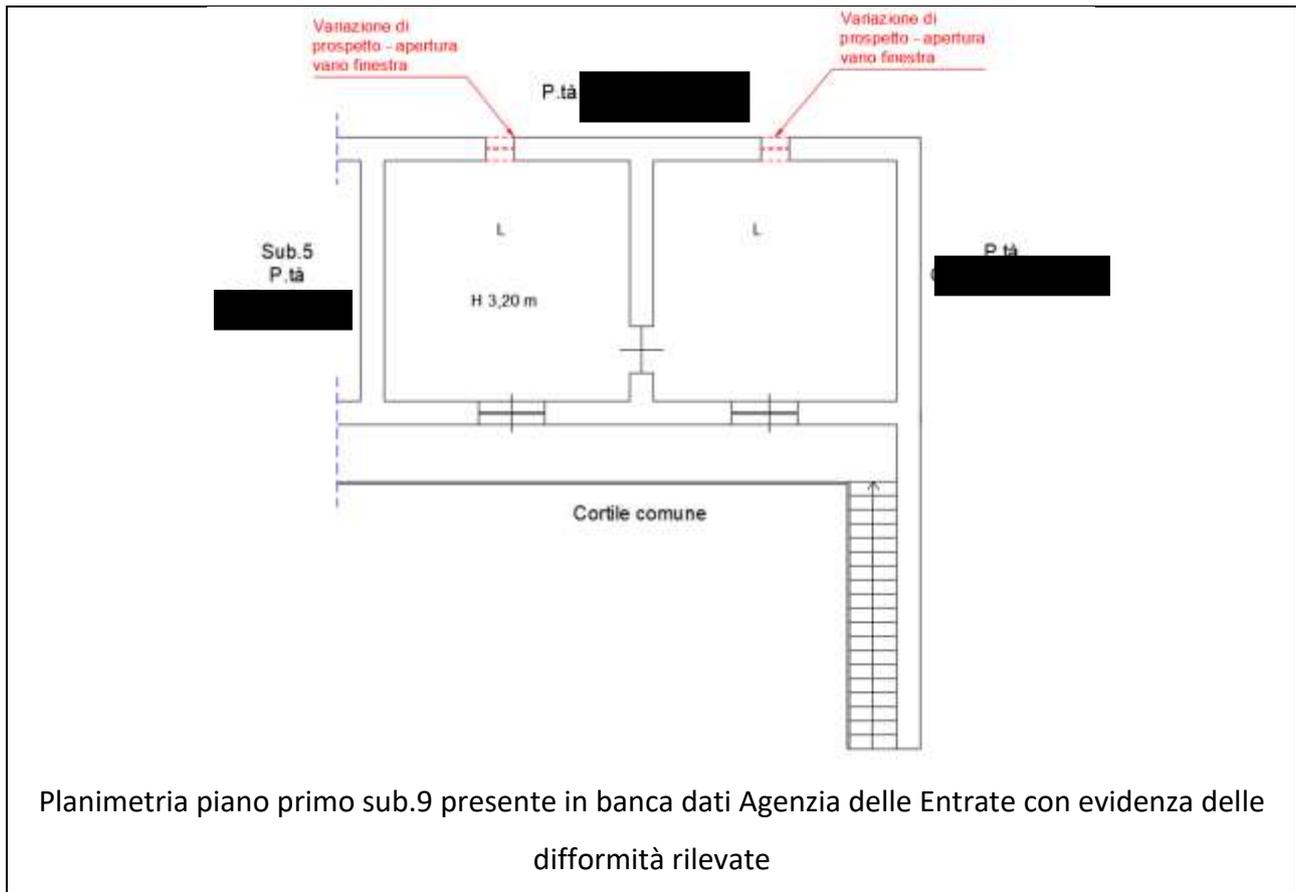
Per l'eliminazione delle riscontrate difformità al sub.9 si necessita di atto di aggiornamento catastale attraverso la redazione di nuovo DO.C.FA. il cui costo è stimabile in € 450,00.



Planimetria piano primo sub.9 stato reale



Planimetria piano primo sub.9 presente in banca dati Agenzia delle Entrate



Planimetria piano primo sub.9 presente in banca dati Agenzia delle Entrate con evidenza delle difformità rilevate

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

Quota di 1/1 di proprietà di unità identificate al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.Illa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra , Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo, Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra e Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo ; le quattro unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.Illa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.Illa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9. Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali. Gli immobili risultano essere in piena proprietà dell'esecutata [REDACTED].

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con p.tà [REDACTED] L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale. L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.1. L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.5.

All'esito della richiesta di accesso agli atti è stato possibile rilevare che complesso immobiliare di cui fanno parte le u.i. oggetto della presente procedura è edificato in diverse fasi temporali, un primo blocco inerente il sub. 1 ha origine in data antecedente al 1-9-1967 e trattasi di porzione di

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

fabbricato originato fuori dal centro abitato, si rileva variazione di prospetto rispetto alle planimetrie storiche catastali del 15-10-1968 ; una seconda fase inerente i sub. 8 e 9 legittimati con Permesso a Costruire in sanatoria pratica 173/2004 rilasciato in data 22-02-2005 rispetto alla originaria definizione si rileva variazione di prospetto rispetto, mentre il sub.5 risulta privo di titolo edilizio; per il sub. 5 risultante edificato in sopraelevazione non vi sono termini per una regolarizzazione; il prezzo a base d'asta tiene conto del valore d'uso quindicennale del sub. 5 e dei costi per la demolizione. **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO COMPOSTO DA QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI PROPOSTO È PARI A € 46.700,00**

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.

Al 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.

Al 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"

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra (**ALLEGATO II**);
2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo (**ALLEGATO II**);
3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra (**ALLEGATO II**);
4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo (**ALLEGATO II**);

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

-

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con

L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale.

L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.1.

L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tàXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.5.

Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato:

- Atto del 18/05/2021 Pubblico ufficiale GIULIANO GAETANO Sede PARETE (CE) Repertorio n. 7268 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14437.1/2021 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/05/2021 (**ALLEGATO III**).

Con il suddetto atto XXXXXXXXX XXXXXX, C.F. XXXXXXXXX XXXXXX nella sua qualità di procuratore speciale dei sig.ri :

a) XXXXXXXXX XXXXXX, (proprietario di 1/1 dei sub.8 e sub.9);

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

- b) XXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX XXXXXX
(proprietaria di 5/15 dei sub.1 e sub.5);
- c) XXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX XXXXXX
(proprietario di 2/15 dei sub.1 e sub.5);;
- d) XXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX XXXXXX
(proprietario di 2/15 dei sub.1 e sub.5);;
- e) XXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX XXXXXX
(proprietario di 2/15 dei sub.1 e sub.5);
- f) XXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX XXXXXX
(proprietario di 2/15 dei sub.1 e sub.5);
- g) XXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXX XXXXXX
(proprietario di 2/15 dei sub.1 e sub.5);

ciascuno per i diritti vendevano e trasferivano alla [REDACTED]
XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquistava la piena proprietà dei seguenti beni facenti parte
del fabbricato sito in Villa di Briano (CE), alla via Catone n.1 identificati al N.C.E.U. del Comune di
Villa di Briano al **F.7 P.Ila 5427 Sub.1-5-8-9.**

- ad XXXXXXXXXX XXXXXX il **sub.8** era pervenuto per averlo ricevuto in donazione dai genitori
XXXXXXXXXX XXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX XXXXXX [REDACTED]
con atto per Notaio Domenico Farinaro del 22 agosto 1974, Rep.5872/2383, reg.to a Caserta il 6
settembre 1974 al n.5852 e trascritto a Caserta - SMCV il 2 settembre 1974 ai nn.20379/17605 ed il
sub.9 per averlo edificato su di un basso ricevuto in donazione dai medesimo XXXXXXXXXX XXXXXX
e [REDACTED] on altro atto per Notaio Domenico Farinaro del 27 gennaio 1977, Reg.to a
Caserta il 14 febbraio 1977 al n.1199 e trascritto a Caserta - SMCV il 3 febbraio 1977 ai
nn.3001/2673;

- ad XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX i **sub. 1 e 5** sono pervenuti in virtù di successione al
rispettivo coniuge e padre XXXXXXXXXXXX XXXXXX, [REDACTED]

deceduto il [REDACTED]
[REDACTED]

Ad XXXXXXXXXX XXXXXX il **sub.1** era pervenuto per averlo ricevuto in donazione dai genitori XXXXXXXXXX XXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXXXX XXXXXX [REDACTED] con atto per Notaio Guglielmo Conte del 16 marzo 1968, reg.to ad Aversa il 22 marzo 1968 al n.845 e trascritto a Caserta - SMCV il 22 marzo 1968 ai nn.9516/8355 ed il sub.5 per averlo edificato in sopraelevazione sul detto sub.1.

Da verifiche effettuate dal presente CTU si è potuto constatare che oltre l'atto di pignoramento della [REDACTED] non vi sono altri pesi sulle unità in esame - In XVI ALLEGATO ispezioni ipotecarie.

QUESITO N.6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione

grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;
2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;
3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;
4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

-

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con p. 

L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale.

L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.1.

L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tàXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.5.

Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

Il CTU ha effettuato richiesta di accesso atti al Comune di Villa di Briano con lo scopo di rilevare i titoli edilizi con i quali è stato edificato il compendio immobiliare a corte all'interno del quale si collocano le unità immobiliari oggetto della presente procedura (**VIII ALLEGATO**); rispetto ai titoli riportati in atto di provenienza il Comune di Villa di Briano non ha riscontrato i titoli richiesti (**XIII ALLEGATO risposta**) ; da approfondite ricerche per nominativi è stato possibile accertare ,invece , che complesso immobiliare di cui fanno parte le u.i. oggetto della presente procedura è edificato in diverse fasi temporali (**X ALLEGATO**).

Un primo blocco inerente il sub. 1 ha origine in data antecedente al 1-9-1967 e trattasi di porzione di fabbricato originato fuori dal centro abitato, non vi sono grafici o concessioni rilasciate; è possibile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

identificare una recente variazione di prospetto rispetto alle planimetrie storiche catastali del 15-10-1968 ;

Una seconda fase di costruzione avviene per i cespiti inerenti i sub. 8 e 9 edificati senza titolo e legittimati con Permesso a Costruire in sanatoria pratica 173/2004 rilasciato in data 22-02-2005 ; rispetto alla originaria definizione si rileva una variazione di prospetto rispetto con formazione di licernari su parete cieca ;

Il sub.5 risulta privo di titolo edilizio; per il sub. 5 risultante edificato in sopraelevazione ma non vi sono termini per una regolarizzazione; non vi sono istanze di condono e non possono identificarsi azioni di regolarizzazione; all'esito delle risultanze dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Villa di Briano, per l'unità immobiliare sub.5 non sono stati rilevati titoli edilizi così come descritti in atti, inoltre, dato lo strumento urbanistico vigente e la dimensione del lotto condominiale (saturo) sul quale è stata edificata l'u.i. non è possibile procedere con Permesso di Costruire in Sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Si precisa che per la suddetta unità immobiliare non sono stati rilevati ordini di demolizione dell'immobile. Il prezzo a base d'asta terrà , per il sub. 5 , del valore d'uso bene ipotizzando un termine di 10 anni entro i quali la PA interverrà per la definizione della demolizione del bene .

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità al sub.1 si necessita di titolo edilizio S.C.I.A. ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R.380/01 il cui costo è stimabile in € 4.500,00 (titolo in comune con sub 1 e sub 9) ,

Inoltre per l'adeguamento del cespite alla destinazione residenziale, si necessita della formazione di un servizio igienico con annessi impianti, il cui costo è stimato in € 5.000,00.

Per il sub. 5 i costi per la demolizione dell'immobile sono pari ad € 15.000 e tengono conto della istanza in autodemolizione, demolizione e smaltimento dei residui.

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità al sub.8 si necessita di titolo edilizio S.C.I.A. ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R.380/01 il cui costo è stimabile in € 4.500,00 (titolo in comune con sub 1 e sub 9) , inoltre, si necessita di chiusura vano porta che mette in collegamento l'unità immobiliare con immobile di proprietà terza estranea alla presente procedura al costo di € 1.000,00 .inoltre per l'adeguamento del cespite alla destinazione residenziale, si necessita della formazione di un servizio igienico con annessi impianti, il cui costo è stimato in € 5.000,00.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità al sub.9 si necessita di titolo edilizio S.C.I.A. ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R.380/01 il cui costo è stimabile in € 4.500,00 (titolo in comune con sub 1 e sub 9) , inoltre per l'adeguamento del cespite alla destinazione residenziale, si necessita della formazione di un servizio igienico con annessi impianti, il cui costo è stimato in € 5.000,00.

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.).

RISPOSTA AL QUESITO N.7

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

-

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con p.tà [REDACTED]

L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale.

L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.1.

L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tàXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Sub.5.

I cespiti sono stati costituiti correttamente in anagrafica catastale.

In sede di primo accesso sui luoghi era presente il Sig. XXXX XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] residente presso Villa di Briano via Catone 7 sub. 1 e sub 5 .

Il Sig. XXXX XXXXXXXX si qualificava come conduttore giusto contratto di locazione (ALLEGATO XI) stipulato con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (eseguita e locatore) e registrato il 10-2-2022 e prorogato l'8-3-2024 (scadenza 1-2-2025) per € 200/mese il tutto con protocollo [REDACTED]

Il sig. XXXXXXXX disponeva dei sub. 1 e 5 mentre i sub. 8 e 9 sono stati ritrovati vuoti e non occupati.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Il sig. XXXXXXXX chiedeva di continuare l'occupazione dei sub. 1 e 5 come da contratto di locazione.

All'esito dell'accesso ai luoghi, in accordo con il custode viene formulata una richiesta di valutazione di indennità di occupazione ai sub 1 e 5 che lo scrivente esperto produce (XII ALLEGATO) e conferma € 200,00/mese .

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 di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

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 giudice dell'esecuzione 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. Diffformità 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. Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

RISPOSTA AL QUESITO N.8

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

-

L' immobile (residenziale) –sub. 1, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con p.tà

L' immobile (residenziale) –sub. 5, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà in altra ditta catastale.

L' immobile (residenziale) –sub. 8, confina a Nord con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.1.

L' immobile (residenziale) –sub. 9, confina a Nord con p.tàXXXXXXXXX XXXXXX– Est con p.tà XXXXXXXXX XXXXXX – Sud con cortile comune– Ovest con p.tà XXXXXXXX XXXXXXXX Sub.5.

Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

Da verifiche effettuate dal presente CTU si è potuto constatare che oltre l'atto di pignoramento della non vi sono altri pesi sulle unità in esame; In XVI ALLEGATO ispezioni ipotecarie.

Durante il primo accesso si rilevava che il complesso immobiliare a corte del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura non risulta costituito in condominio.

Gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali, le stesse sono state trattate nelle risposte ai quesiti n.3 e n.6.

QUESITO N.9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.9

In risposta al quesito n.9 del giudice è possibile affermare che i cespiti oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

In risposta al quesito n.10 del giudice è possibile affermare che per i cespiti oggetto della presente non vi è l'esistenza di pesi . In XVI ALLEGATO ispezioni ipotecarie.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Da verifiche effettuate dal presente Esperto Valutatore si è potuto constatare che oltre l'atto di pignoramento della [REDACTED]

[REDACTED] non vi sono altri pesi sulle unità in esame - In XVI ALLEGATO ispezioni ipotecarie.

Durante il I accesso come anche dichiarato dal locatario dei sub.1-5 [REDACTED] gli immobili oggetto della presente procedura sub.1-5-8-9 non risultano costituiti in condominio, pertanto, non vi sono spese annue di gestione e manutenzione regolarmente pattuite; spese di manutenzione in comune con altre unità estranee al procedimento sono ripartite bonariamente ed equamente a necessita.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.12

Lo scrivente, Ing Giulio Palma, Esperto Valutatore nominato dal G.E. è un tecnico qualificato REV ed inserito nel registro REV di TEGoVA Certified REV-IT/IsIVI/2021/19 al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS –European Valuation Standards e garantisce che la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è svolta nel pieno 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 lo scrivente ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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. Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach - MCA) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali.

La stima del valore commerciale dell'immobile sarà fatta attraverso un metodo per comparazione diretta, che è un metodo di confronto di mercato. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. La ricerca del segmento di mercato per ottenere una corretta comparazione verte sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; le stesse sono gli elementi distintivi e i particolari specifici

dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Dopo aver analizzato le caratteristiche del cespite oggetto di valutazione si passa alla ricerca di beni comparabili.

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) – trattando immobili residenziali in un ambito geografico abbastanza attivo, il metodo comparativo MCA risulta appropriato.

Le caratteristiche estrinseche sono:

- Il comune di appartenenza del fabbricato: le città più grandi costituiscono maggior richiamo perché vi si concentrano tutte le offerte di lavoro;
- La fascia urbana di ubicazione del fabbricato: consiste nei diversi i prezzi tra centro storico, periferia, città
- Il tono sociale della zona del fabbricato: consiste nel ceto sociale medio della zona, le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, la presenza di centri per la vita mondana.
- Amenità e salubrità del luogo: consiste nella bellezza del paesaggio e le condizioni climatiche della zona;
- Accessibilità: consiste nella modalità con cui si può raggiungere quella zona;
- Dotazione di strutture: consiste nella presenza di asili, scuole, banche, attrezzature sportive.

Le caratteristiche intrinseche sono :

- Tipologia edilizia: se si tratta di ville, palazzi...
- Prospicienza dell'edificio: l'edificio è apprezzato in maniera diversa se la sua facciata gode un bel panorama, orientamento e luminosità.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

- Epoca di costruzione: si considera lo stile architettonico, la distribuzione interna degli spazi...
- Dotazioni comuni: il loro stato di conservazione ed efficienza (il modo in cui sono state conservate le parti dell'edificio come facciata, impianto, citofoni, scale...)
- Categorie catastale: se è un'abitazione signorile, economica...
- Livello del piano: in un palazzo costa più l'ultimo piano che i piani inferiori;
- Grandezza: ovvero gli appartamenti medio piccoli sono più richiesti dal mercato che quelli più grandi perché rispondono meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- Distribuzione interna: va presa in considerazione l'ubicazione della zona giorno e della zona notte;
- Dotazione di balconi e terrazze: sono sicuramente valori aggiunti ad un immobile;
- Dotazioni interne: vanno valutate le condizioni di pavimenti, intonaco, impianti...
- Dotazioni esterne complementari: posti macchina.

Trattasi di Lotto Unico composto da quattro cespiti:

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

Il sub. 8 di piano terra è comunicante con un'altra unità ad Est per la quale non è stato possibile identificarne la proprietà attraverso indagini ipo-catastali.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

L'u.i. sub.1 ad uso residenziale è posta al piano terra e prende accesso dal cortile comune, internamente si compone due ambienti, di cui uno ad uso cucina ed uno ad uso deposito, i due ambienti non risultano in collegamento tra loro internamente ed hanno due ingressi separati contigui.

L'u.i. sub.5 ad uso residenziale è posta al piano primo (in verticale con sub. 1) e prende accesso dal ballatoio presente sul fronte Sud al quale si arriva mediante il corpo scala comune presente ad Est, internamente si compone di due ambienti di cui uno ad uso bagno ed uno ad uso camera comunicanti tra loro.

L'u.i. sub.8 ad uso residenziale è posta al piano terra e prende accesso dal cortile comune, internamente si compone un ambiente unico ad uso camera, all'attualità il presente immobile risulta in comunicazione, al piano terra, con altra unità immobiliare non oggetto della presente attività (e di proprietà ignota).

L'u.i. sub.9 ad uso residenziale è posta al piano primo (in verticale con sub. 8) e prende accesso dal ballatoio presente sul fronte Sud al quale si arriva mediante il corpo scala comune presente ad Est, internamente si compone di due camere in comunicazione tra loro.

Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.1	Residenziale	PT	45,25	1,00	45,25
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.1					45,25

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.5	Residenziale	P1	45,25	1,00	45,25
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.5					45,25

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.8	Residenziale	PT	33,20	1,00	33,20
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.8					33,20

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.7 P.IIa 5427 Sub.9	Residenziale	P1	67,65	1,00	67,65
Superficie commerciale totale F.7 P.IIa 5427 Sub.9					67,65

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari rispetto allo stato legittimato (in assenza di titoli edilizi la superficie viene computata sulla scorta della documentazione presente in banca dati Agenzia delle Entrate), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

A seguire verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Per lo studio sulla ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero "il valore che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in "condizioni di libero mercato", si è strutturato sulla ricerca di condizioni di mercato di beni comparabili a quelli oggetto del nostro studio, quindi, attraverso la rilevazione dei prezzi di mercato di beni con caratteristiche ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; selezionando le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato – ricerca sul portale Stimatrix.it

Avendo riscontrato immobili residenziali compravenduti per i sub. 1-8-9 (**XIV ALLEGATO rapporto di valutazione e comparabili 1-2**), ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, per il contesto socio –economico attuale e per la particolare localizzazione dell'immobile in oggetto,

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

abbiamo selezionato i beni comparabili ed applicato MCA per rilevarne il prezzo e le caratteristiche, le quali sono allegate al separato rapporto di valutazione .

Il risultato per i cespiti sub 1, 8 e 9 è estremamente ottimale e frutto di una formale omogeneità dei due comparabili selezionati .

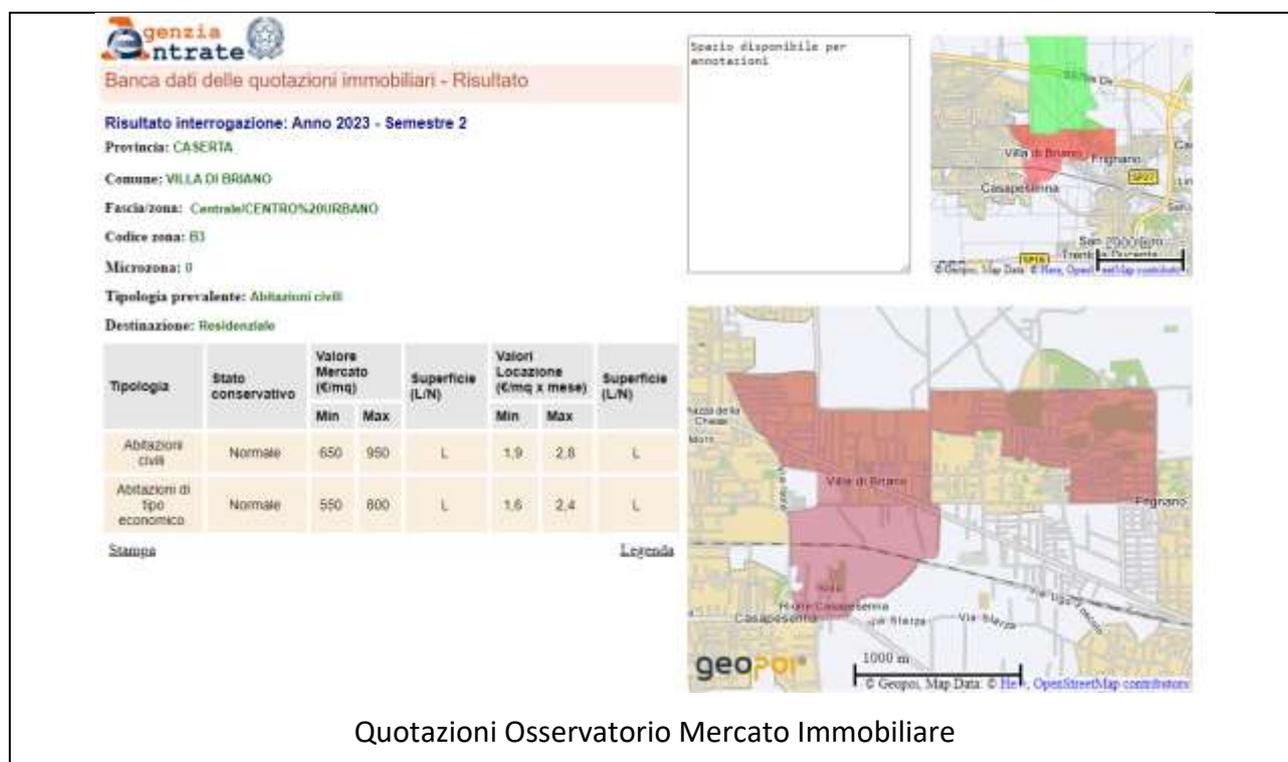
Per il sub 5 , immobile non regolare urbanisticamente, viene stimato il valore d'uso attraverso il cash flow, traducibile in italiano come "flusso di cassa," è un concetto finanziario che rappresenta l'entrata e l'uscita di denaro in un'azienda o per un individuo durante un periodo di tempo specifico. Il cash flow è un indicatore importante per valutare cespiti che generano frutti per un limitato spazio temporale ; per il cespite sub. 5 , in mancanza di una definizione di demolizione, con le attuali e vigenti norme della PA è auspicabile che un ordine di demolizione possa generarsi in 15 anni. Pertanto il valore d'uso del cespite sub 5 è valutato come flusso di cassa ventennale e sulla base di un valore locativo (€/mq utile /mese 3,65) come già monetizzato nel calcolo del valore di indennizzo **(XII ALLEGATO)** il tutto pari a € 18.944,00 come da prospetto CASH FLOW **(XV ALLEGATO)**

Il CTU ha redatto separato rapporto di valutazione **(XV ALLEGATO)** dalle cui risultanze del MCA si evincono i valori indicati nella tabella che segue.

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale	Parametro Unitario	Valore di Mercato
F.7 P.IIa 5427 Sub.1	42,25 mq	609,56 €/mq	€ 27 582,65
F.7 P.IIa 5427 Sub.5	42,25 mq	VALORE D'USO 15 anni	€ 18 944,00
F.7 P.IIa 5427 Sub.8	33,20 mq	612,83 €/mq	€ 20 345,95
F.7 P.IIa 5427 Sub.9	67,65 mq	604,45 €/mq	€ 40 649,45
Valore di mercato totale			€ 107 522,05

NB valore di mercato sarà , a seguire, oggetto di riduzione per le difformità riscontrate.

Il prezzo di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è fissato al I semestre 2023 tra € 550,00 e € 800,00 a mq (abitazione di tipo economico).



Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile, sono riportati nella tabella che segue:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Deprezziamenti al VM stimato Identificativo immobile	Descrizione e criterio di stima	Costo
F.7 P.Ila 5427 Sub.1	SCIA art. 37 IN SANATORIA (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)quota parte della somma di un'unica pratica per sub. 1-8-9	-€ 1 500,00
	DO.C.FA. (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)	-€ 450,00
	REALIZZAZIONE BAGNO	-€ 5 000,00
	A.P.E.	-€ 250,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.1		-€ 7 200,00
F.7 P.Ila 5427 Sub.5	DEMOLIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE	-€ 15 000,00
	DO.C.FA. (PER SOPPRESSIONE)	-€ 250,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.5		-€ 15 250,00
F.7 P.Ila 5427 Sub.8	SCIA art. 37 IN SANATORIA (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)quota parte della somma di un'unica pratica per sub. 1-8-9	-€ 1 500,00
	DO.C.FA. (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)	-€ 450,00
	REALIZZAZIONE BAGNO	-€ 5 000,00
	A.P.E.	-€ 250,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.8		-€ 7 200,00
F.7 P.Ila 5427 Sub.9	SCIA art. 37 IN SANATORIA (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)quota parte della somma di un'unica pratica per sub. 1-8-9	-€ 1 500,00
	DO.C.FA. (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)	-€ 450,00
	REALIZZAZIONE BAGNO	-€ 5 000,00
	A.P.E.	-€ 250,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.9		-€ 7 200,00

Il valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura alla luce dei deprezzamenti effettuati è pari al valore di mercato ridotto **€ 54.930,00**; si riporta a seguire tabella di sintesi.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale	Parametro Unitario	Valore di Mercato	Deprezamenti	Valore di Mercato al netto dei deprezzamenti
F.7 P.IIa 5427 Sub.1	42,25 mq	609,56 €/mq	€ 27 582,65	-€ 7 200,00	20 382,65 €
F.7 P.IIa 5427 Sub.5	42,25 mq	Valore d'uso 15 anni	€ 18 944,00	-€ 15 250,00	3 694,00 €
F.7 P.IIa 5427 Sub.8	33,20 mq	612,83 €/mq	€ 20 345,95	-€ 7 200,00	13 145,95 €
F.7 P.IIa 5427 Sub.9	67,65 mq	604,45 €/mq	€ 40 649,45	-€ 7 200,00	33 449,45 €
Valore di mercato ridotto					€ 54.930,00

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene 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 "ridotto" come sopra individuato nella misura del 15% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto il **PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 46.700,00**

QUESITO N.13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

1. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore 31) al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

2. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

3. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 posto al piano terra **(ALLEGATO II)**;

4. Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), con accesso dalla alla Via Cantone, 7 (ex Via Vanacore) al F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4 posto al piano primo **(ALLEGATO II)**;

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2024 R.G. ESEC.

Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Allo stabile si accede da Via Cantone, 7 in Villa di Briano (CE), attraverso la corte comune si prende accesso ai due vani terranei in catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano al F.7 P.IIa 5427 Sub.1-8 (non comunicanti tra loro) , il sub. 1 è identificato come una camera ed un piccolo deposito mentre il sub. 8 è identificabile con una sola camera; dall'area di corte (in comune con altri cespiti estranei al pignoramento) sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo; al piano primo si collocano altre due unità immobiliari in catasto fabbricato del medesimo comune al F.7 P.IIa 5427 Sub.5-9 (non comunicanti tra loro). Il sub. 5 è identificato come una camera ed un piccolo bagno mentre il sub. 9 è identificato con due camere comunicanti; Il sub. 5 di piano primo è localizzato sulla verticale del sub. 1 mentre il sub. 8 è localizzato sulla verticale del sub. 9.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1

Lotto unico

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.14

I beni oggetto della presente identificati al catasto fabbricati del comune di Villa di Briano (CE), al F.7 P.IIa 5427 Sub.1 Cat. A/4 - F.7 P.IIa 5427 Sub.5 Cat. A/4 - F.7 P.IIa 5427 Sub.8 Cat. A/4 - F.7 P.IIa 5427 Sub.9 Cat. A/4, risultano beni personali e provenienti da atto di acquisto che si riporta seguire.

- Atto del 18/05/2021 Pubblico ufficiale GIULIANO GAETANO Sede PARETE (CE) Repertorio n. 7268 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14436.1/2021 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/05/2021 **(ALLEGATO III)**.

Gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1

L'esecutata XXXXXXXX XXXXXXXX risulta irreperibile all'anagrafe del [REDACTED] come da risposta dello stesso ufficio anagrafe che ha aperto un fascicolo per irreperibilità a carico della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] il XXXXXXXX **(XV ALLEGATO)**

L'ESPERTO VALUTATORE

Ing. Giulio Palma

ELENCO ALLEGATI

- I ALLEGATO (VERBALI DI ACCESSO)
- II ALLEGATO (DOCUMENTAZIONE CATASTALE)
- III ALLEGATO (ATTO DI PROVENIENZA)
- IV ALLEGATO (PLANIMETRIE STATO REALE QUOTATE)
- V ALLEGATO (CONSISTENZE SUPERFICIARIE)
- VI ALLEGATO (PLANIMETRIE CON CONI OTTICI E DOC. FOTOGRAFICA)
- VII ALLEGATO (ALLEGATO DIFFORMITA' CATASTALI)
- VIII ALLEGATO (ACCESSO ATTI)
- IX ALLEGATO (RILIEVO DIFFORMITA' URBANISTICHE)
- X ALLEGATO (URBANISTICA)
- XI ALLEGATO (CONTRATTO LOCAZIONE)
- XII ALLEGATO (VALUTAZIONE INDENNIZZO)
- XIII ALLEGATO (RISPOSTA IRREPERIBILITA TITOLI)
- XIV ALLEGATO (RAPPORTO VALUTAZIONE)
- XV ALLEGATO (IRREPERIBILITA XXXXXXXXXX)
- XVI ALLEGATO (ISPEZIONI IPOTECARIE)