TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Paola Caserta

RGE n° 117/2023

promossa da

……..
contro
……

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ed

Allegati

LOTTO UNICO

Indice

1. **Svolgimento delle operazioni peritali**.....pag. 4

2. **Risposte ai quesiti** .....pag. 6

a. **Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.**.....pag. 7

2.1. **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**.....pag. 9

2.2. **Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti**.....pag. 13

2.3. **Identificazione catastale dei beni pignorati**.....pag. 29

2.4. **Schema sintetico-descrittivo dei lotti**.....pag. 40

2.5 **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**.....pag. 41

2.6 **Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati** .....pag. 44

2.7 **Stato di possesso attuale dell'immobile**.....pag. 52

2.8 **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**.....pag. 53

2.9 **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**.....pag. 56

2.10 **Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**.....pag. 56

2.11 **Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**.....pag. 56

2.12 **Valutazione dei beni** .....pag. 57

2.13 **Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**.....pag. 66

2.14 **Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio**.....pag. 67

Allegati

"A" **Ispezioni ipotecarie**.....

"B" **Titoli di provenienza**.....

Notaio F. P. Pelosi anno 2007.....

Notaio D. Pelosi anno 1977.....

"C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche** .....

"D" **Certificati**.....

"E" **Visure e planimetrie catastali**.....

"F" **Preventivo di spesa**.....

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 117/2023

……..
contro
……..

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Paola Caserta

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a Napoli 2 il 14/04/2023 ai nn. 19246/14471, la …….. con sede in Torino, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giulia Galati, Stefano Meneghini e Paolo Forti, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà della Sig.ra …….

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Paola Caserta, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Dott. Pietro Petruzzelli provvedeva a notiziare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- agli esecutati a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **15/01/2024** alle ore 9:30 sui luoghi oggetto del pignoramento come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di primo accesso, accompagnato dall'Arch. …….. collaboratore di fiducia, mi recavo in S. Arpino (CE) alla via L. Longo civ. 23 presso l'immobile staggito e venivano effettuati i rilievi metrico e fotografico.

Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario Dott. Pietro Petruzzelli.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva in data 20/04/2023 a firma del Notaio Luca Dell'Aquila che si estende a ritroso fino ad individuare il primo atto inter vivos che precede il ventennio, ossia Atto Notaio Domenico Pelosi del 1977.

Le ricerche condotte dallo scrivente hanno consentito la ricostruzione della provenienza (*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie* e par. **2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati** pag. 41)

- Sono stati acquisiti tutti i titoli di provenienza, a ritroso, fino ad individuare l'atto traslativo ante ventennio ossia l'atto di compravendita per Notaio Domenico Pelosi del 1977.

(*cfr. Allegato B –Titoli di provenienza*).

- I dati castali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.

- È stato prodotto dallo scrivente il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutata dal quale risulta che ha contratto matrimonio il 20/06/1987 con …… (Succivo-CE, 06/08/1961) ed in data 09/11/2006 con atto a rogito del Notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 43777 gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni.

(*cfr. Allegato D – Certificati)*

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:
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:
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con

indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità dell'immobile è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti.

(*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Titoli di provenienza*).

Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

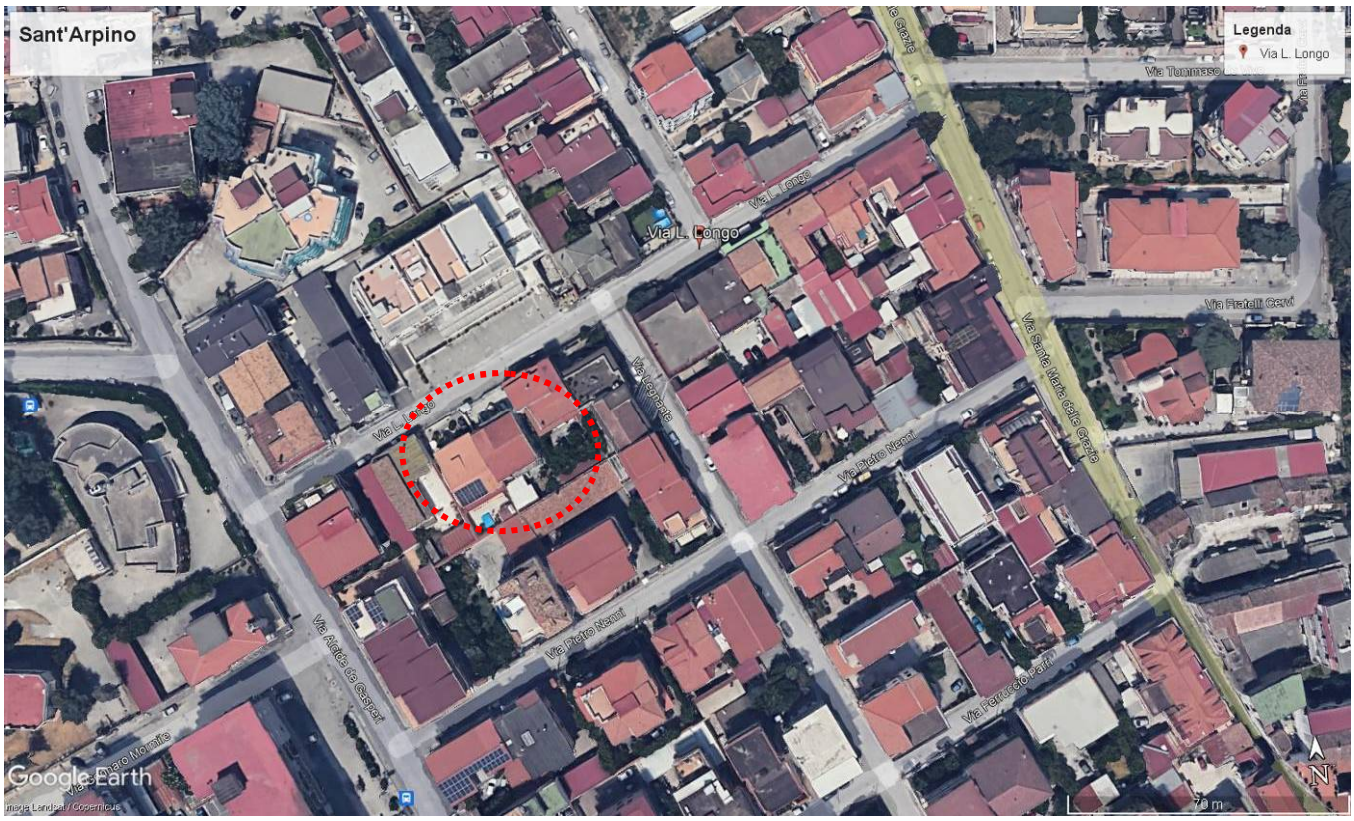
LOTTO UNICO : immobile in Sant'Arpino **(CE) via L. Longo civ. 23** (in catasto alla via S. Maria delle Grazie snc)

Appartamento nel C.F. **foglio 4 p.lla 5396 sub 1** cat. A/2 cl.1, consistenza 6 vani – dati di superficie totale 150 mq, rendita € 325,37 **– piano terra catastale, fisicamente piano rialzato.**

in ditta:

……	**(Orta di Atella-CE, 12/10/1963) C.F.** ……	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Sant'Arpino (CE) – via L. Longo – individuazione del fabbricato



Sant'Arpino (CE) – via L. Longo – individuazione del fabbricato

2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Arpino **(CE) via L. Longo civ. 23** (in catasto alla via S. Maria delle Grazie snc)

Appartamento nel C.F. **foglio 4 p.lla 5396 sub 1** cat. A/2 cl.1, consistenza 6 vani – dati di superficie totale 150 mq, rendita € 325,37 **– piano terra catastale, fisicamente piano rialzato.**

- Tipologia catastale: appartamento di tipo civile
- Accessi: cancello pedonale e carrabile sulla via L. Longo
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale.
- Dotazioni condominiali: nessuna
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
- L'immobile **sub 1** confina a NordOvest con area scoperta comune (cortile) prospiciente la via L. Longo, a NordEst con distacco da altra proprietà nel CT p.lla 5398, a SudEst con area scoperta comune (cortile) prospiciente altra proprietà nel CT p.lla 5405, a SudOvest in aderenza con altra proprietà nel CT p.lla 5397 (a tal proposito si rimanda al **paragrafo 2.3 – Identificazione catastale dei beni pignorati** pag. 29)
- Il **sub 1** – appartamento - è composto da disimpegno, tre camere, soggiorno, cucina-pranzo, un bagno. Dispone di un balcone che si apre verso NordOvest sull'area scoperta (cortile) prospiciente la via L. Longo e di un secondo balcone che si apre verso SudEst sull'area scoperta (cortile) prospiciente altra proprietà nel CT p.lla 5405.
- <u>L'immobile sub 1 è dotato di pertinenza esclusiva, ossia scantinato al piano seminterrato, accessibile tramite le scale comuni e dal cortile comune. Detta pertinenza non è riportata sulla planimetria catastale, ma viene citata nel corpo dell'atto di compravendita del 2007 a rogito del Notaio Francesco Paolo Pelosi.</u>
- Si accede al sub 1 dal civico 23 della via L. Longo, attraversando il cortile comune e percorrendo le scale comuni fino al piano rialzato.
- L'altezza interna utile rilevata è pari a:

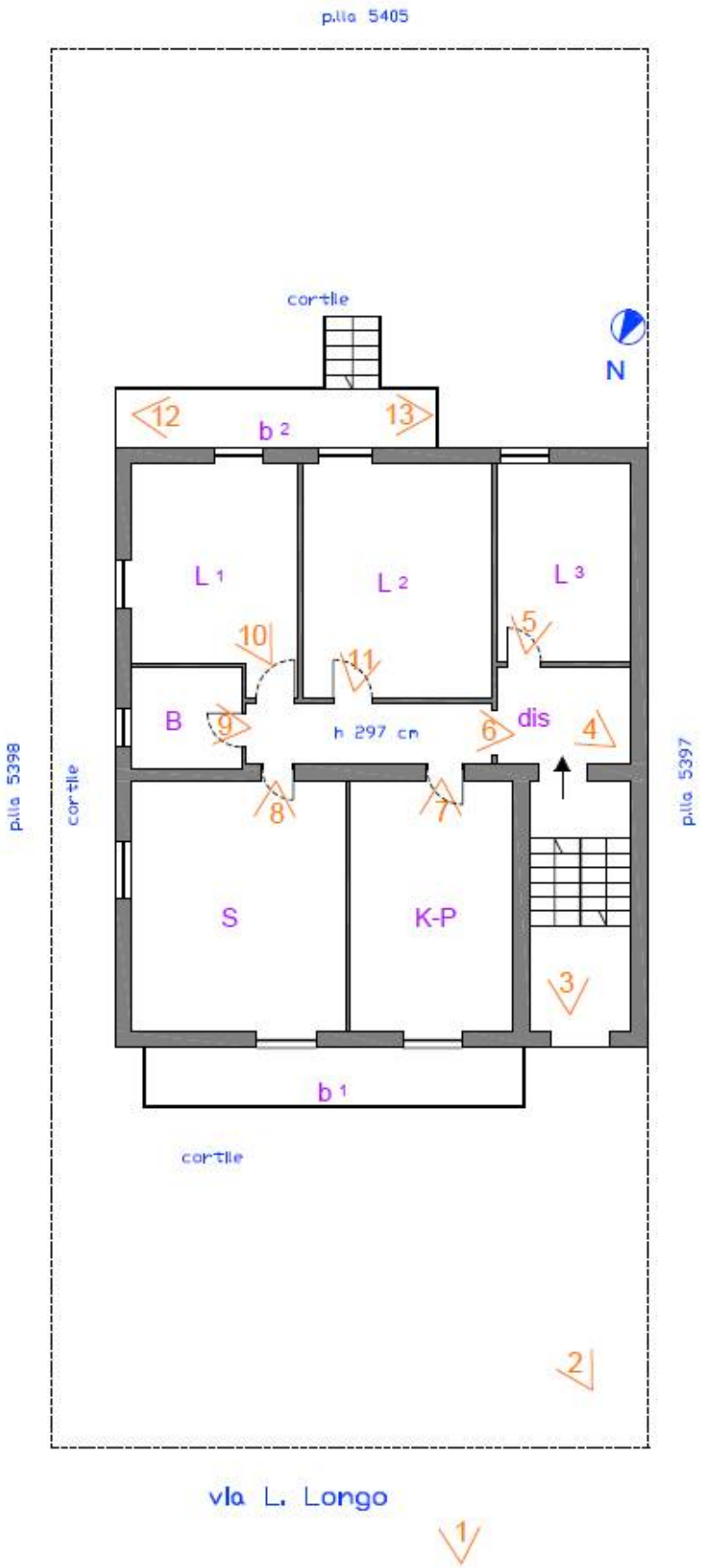
  297 cm – appartamento al piano rialzato

  200 cm – deposito al piano seminterrato (pertinenza esclusiva).
- L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non vi sono certificazioni.

Composizione esterna ed interna

Foto 01 – Il fabbricato dalla via L. Longo

Foto 02 – Il sub 1 dal cortile prospiciente la via Longo (lato NordOvest) e Balcone **b1**



Coni ottici sub 1 – piano rialzato

Foto 03 – Le scale comuni ed accesso al sub 1

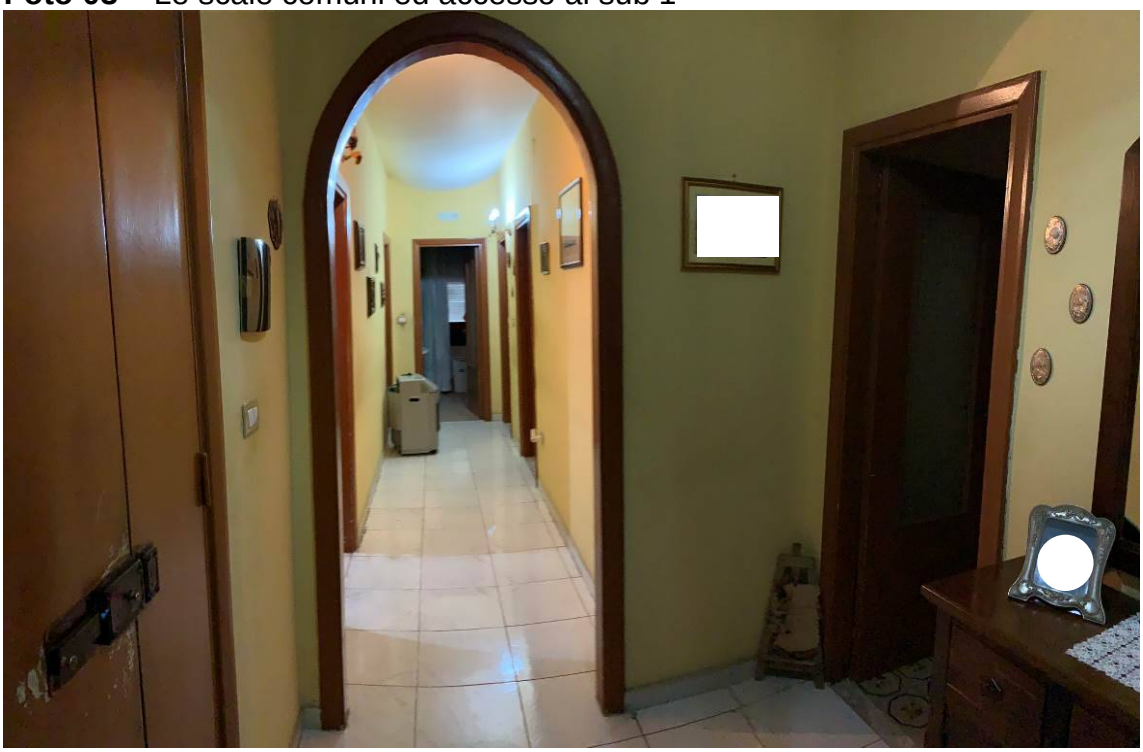


Foto 04 – Disimpegno **dis**

Foto 05 – Camera **L3**

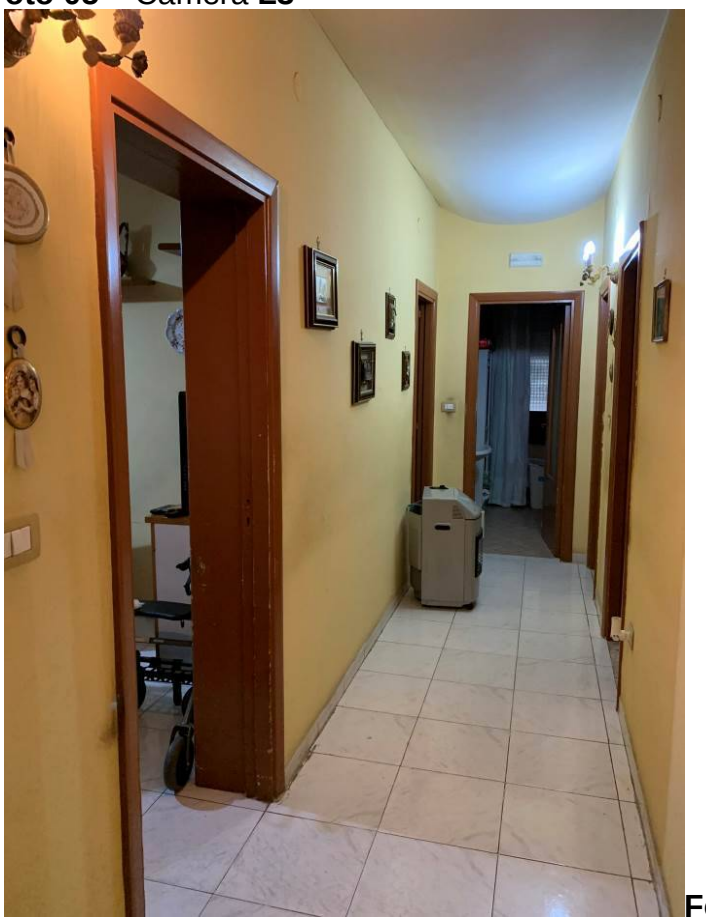


Foto 06 – Disimpegno **dis**

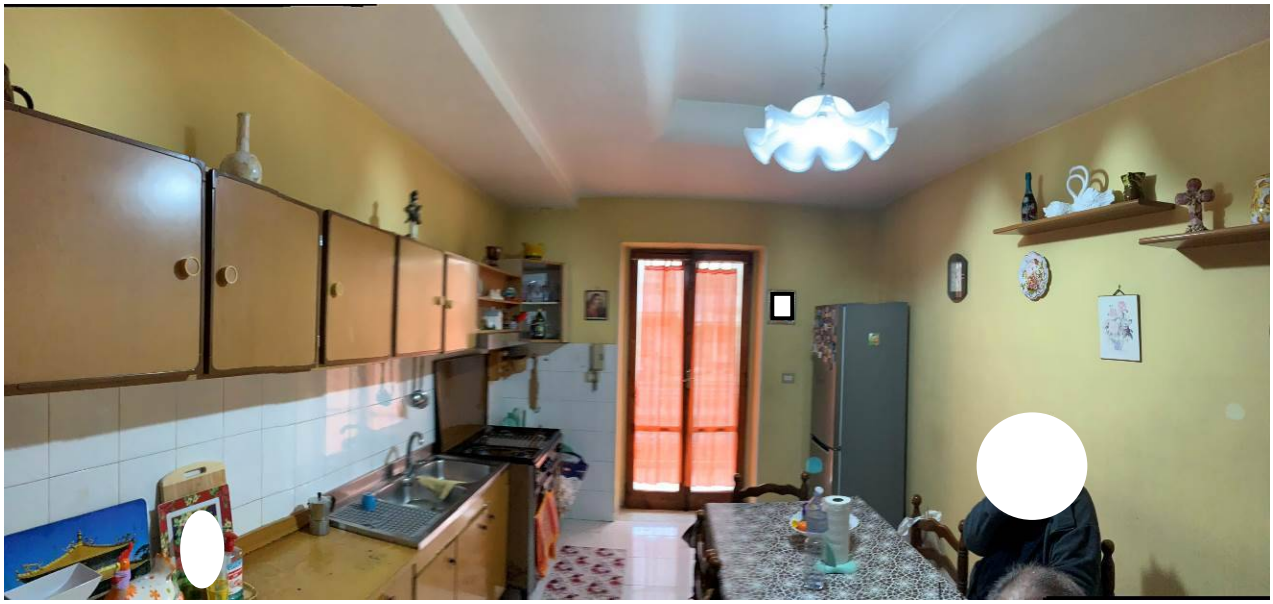


Foto 07 – Cucina-Pranzo **K-P**

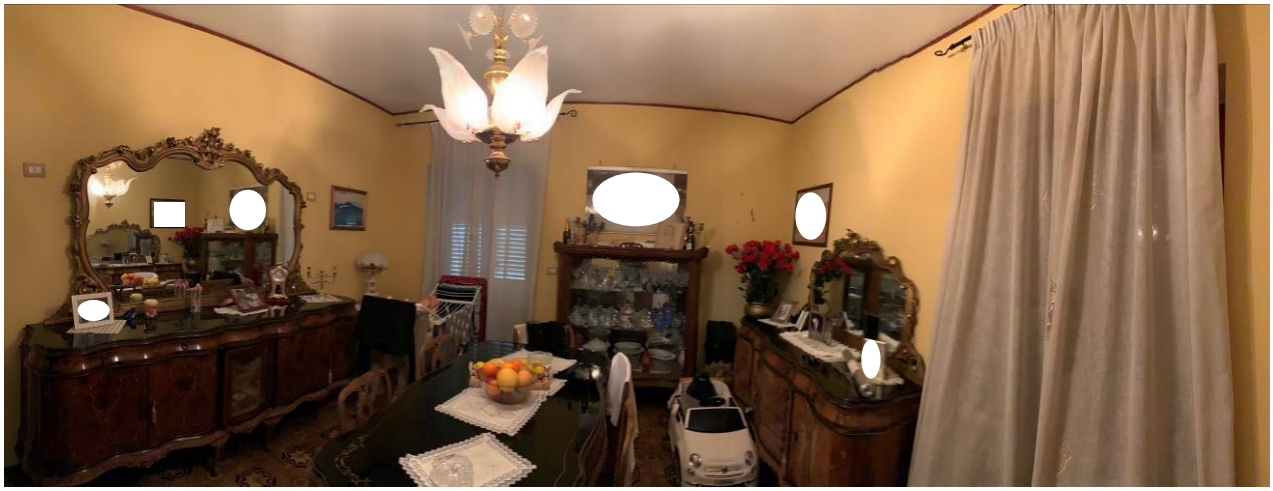


Foto 08 – Soggiorno **S**

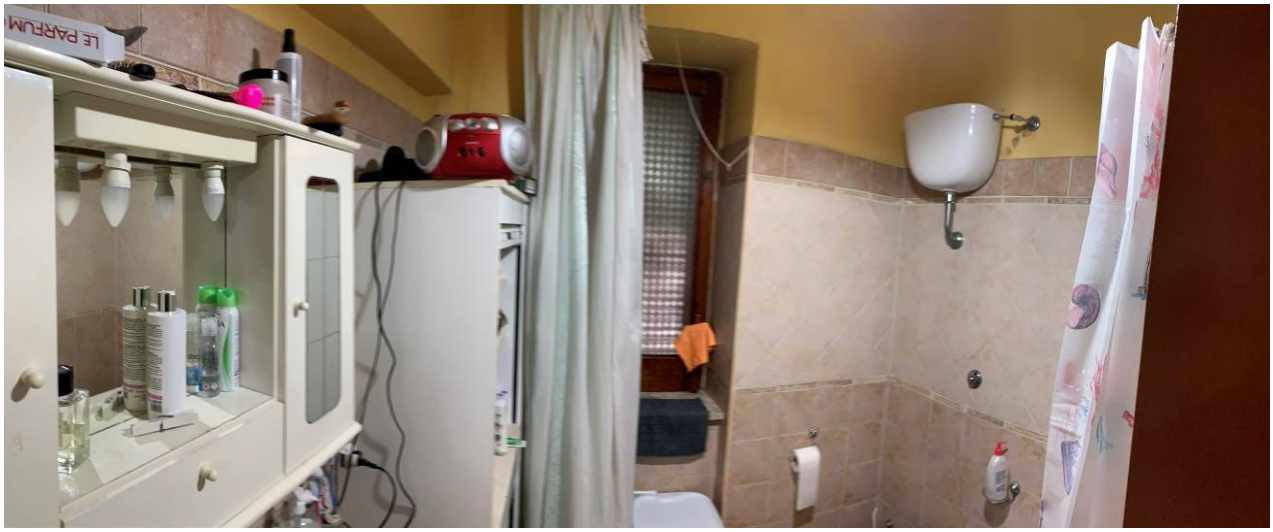


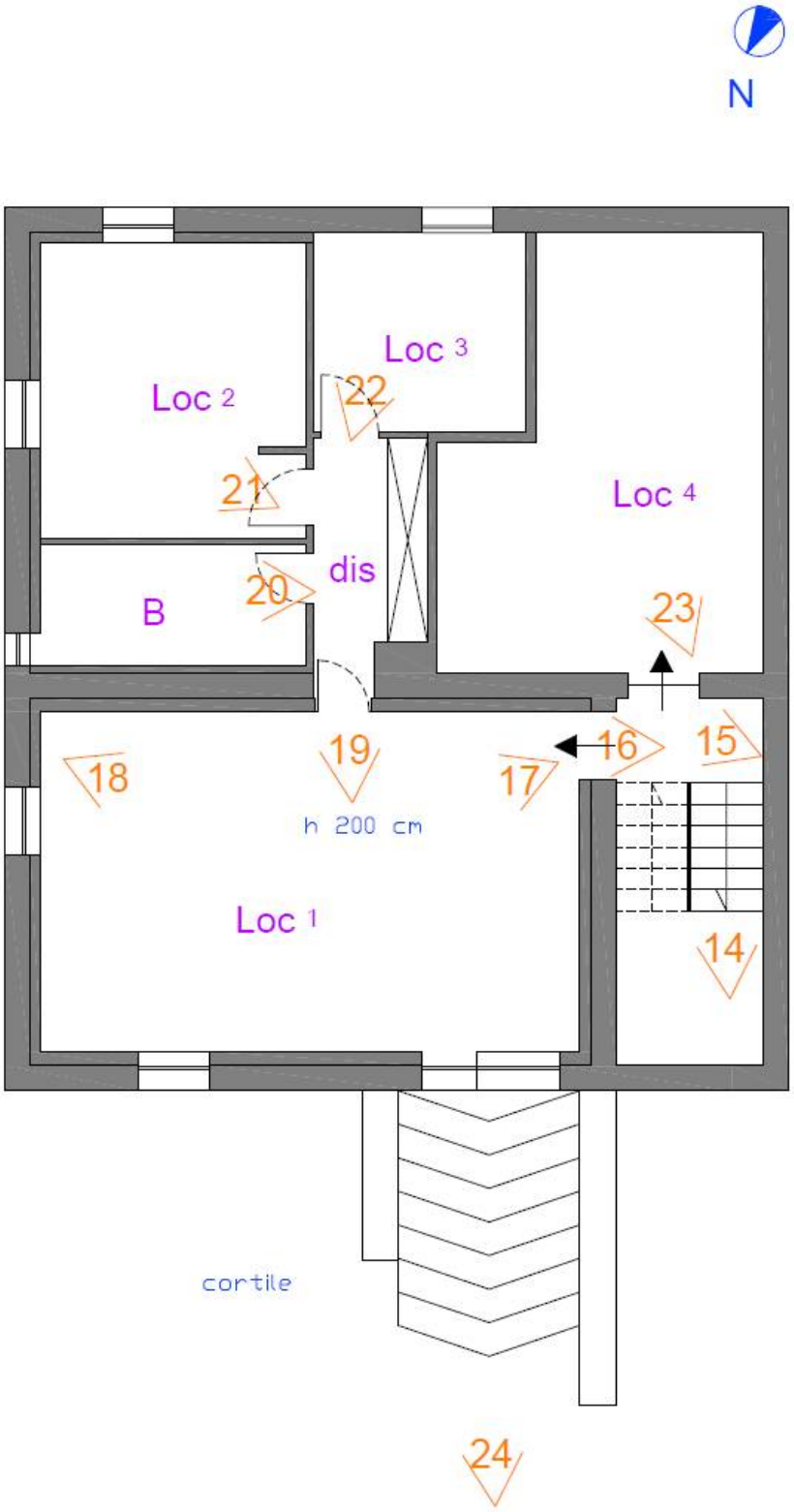
Foto 09 - Bagno **B**

Foto 10 - Camera **L1**

Foto 11 – Camera **L2**

Foto 12 – Balcone **B2** e cortile comune lato SudEst

Foto 13 – Balcone **B2** e cortile comune lato SudEst



Coni ottici sub 1 - piano seminterrato

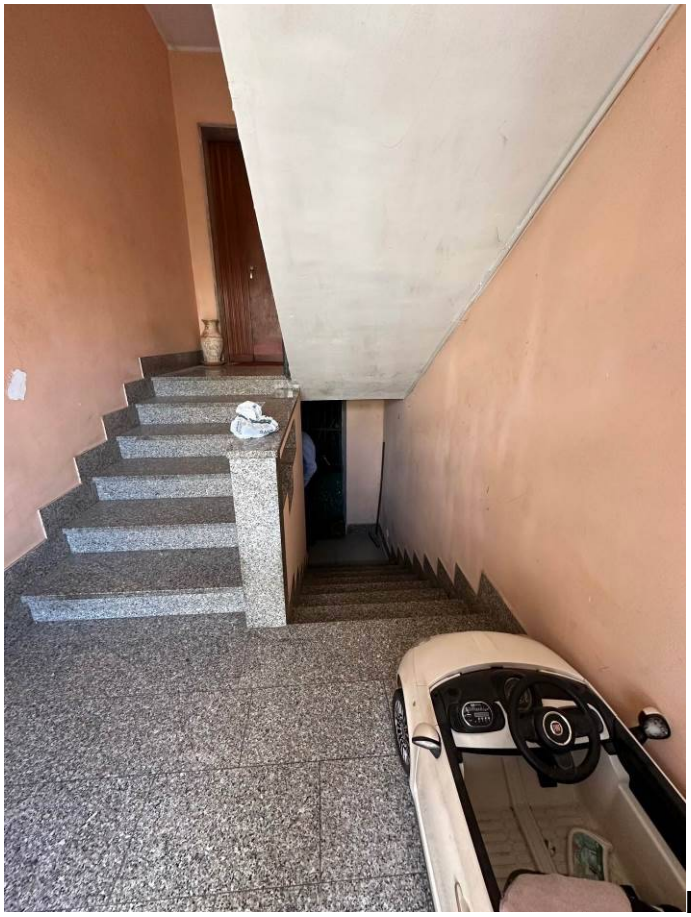


Foto 14 – Le scale comuni ed accesso al piano seminterrato – pertinenza esclusiva dell'appartamento

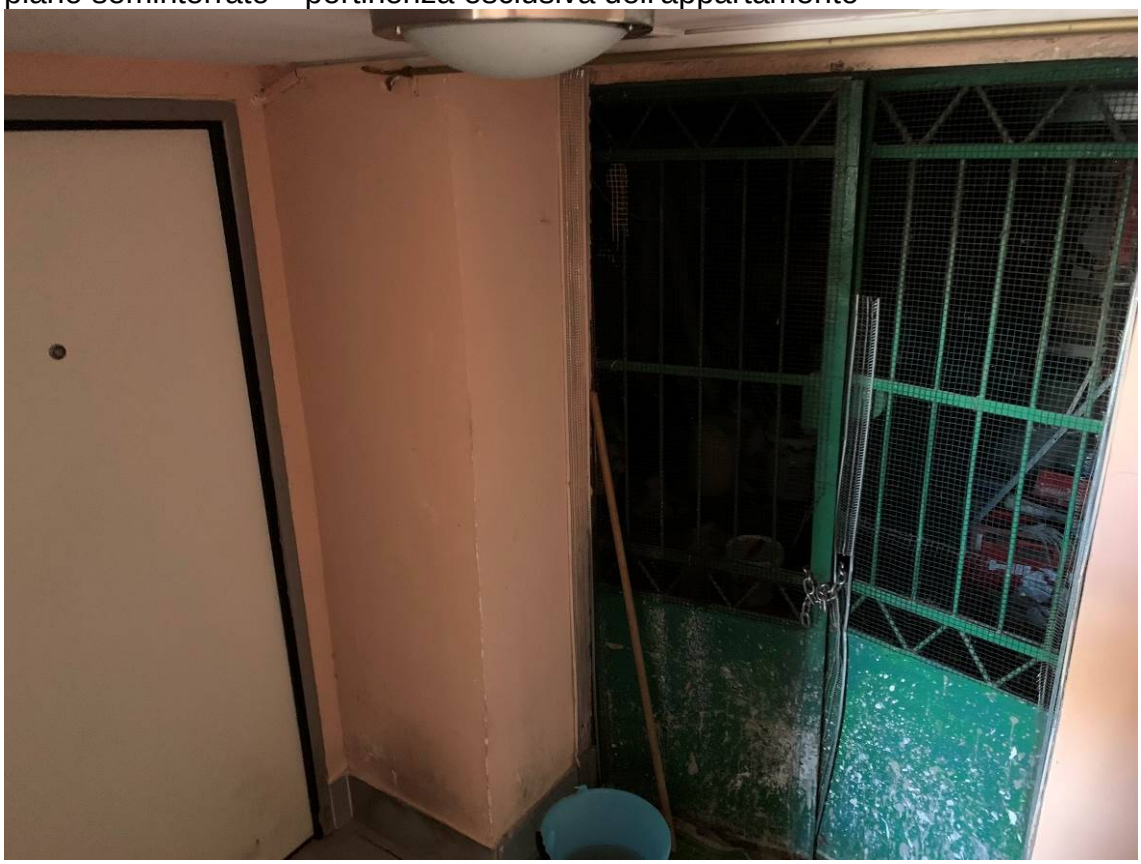


Foto 15 – Accesso ai locali del seminterrato

Foto 16 – Locale 1 **Loc1**

Foto 17 – Locale 1 **Loc1**

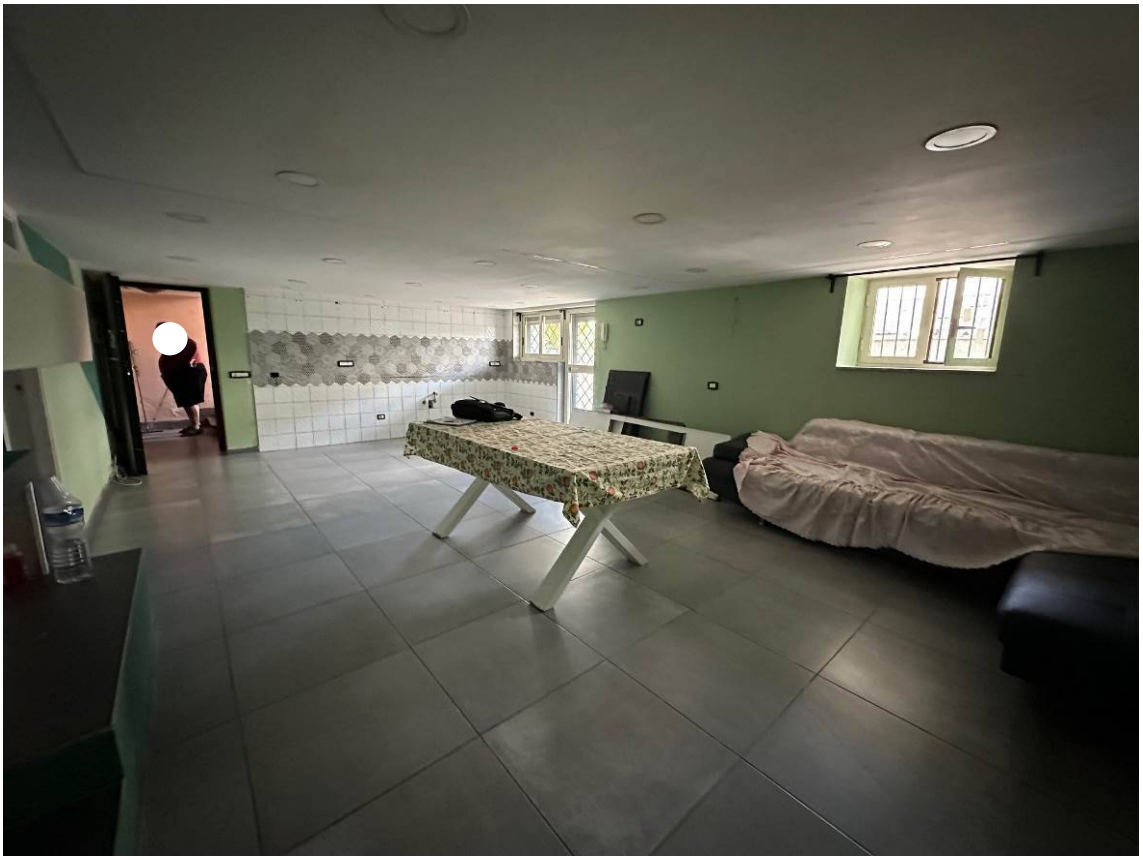


Foto 18 – Locale 1 **Loc1**

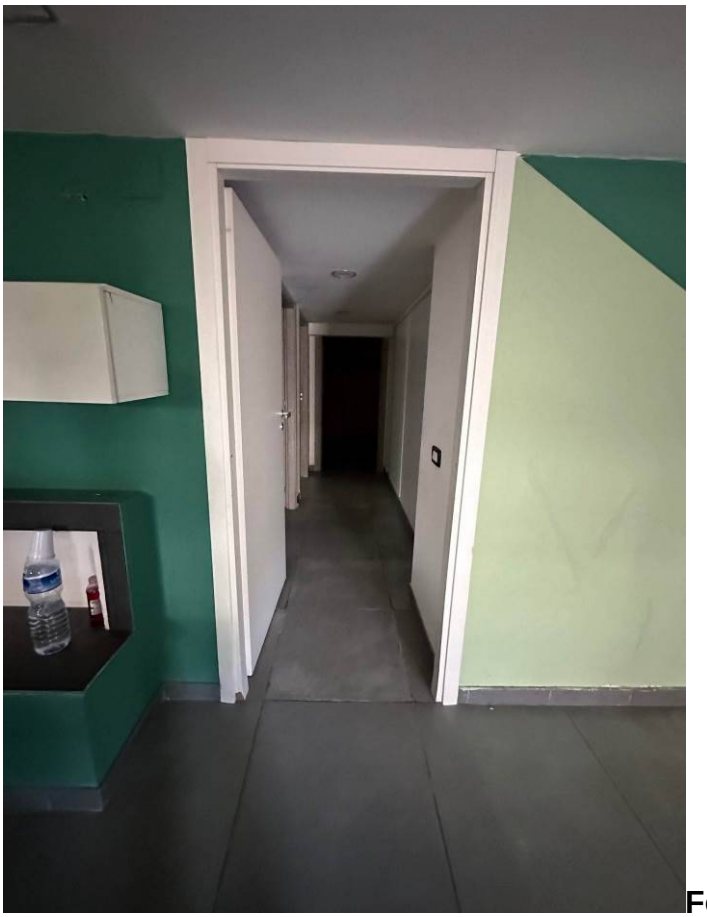


Foto 19 – Disimpegno

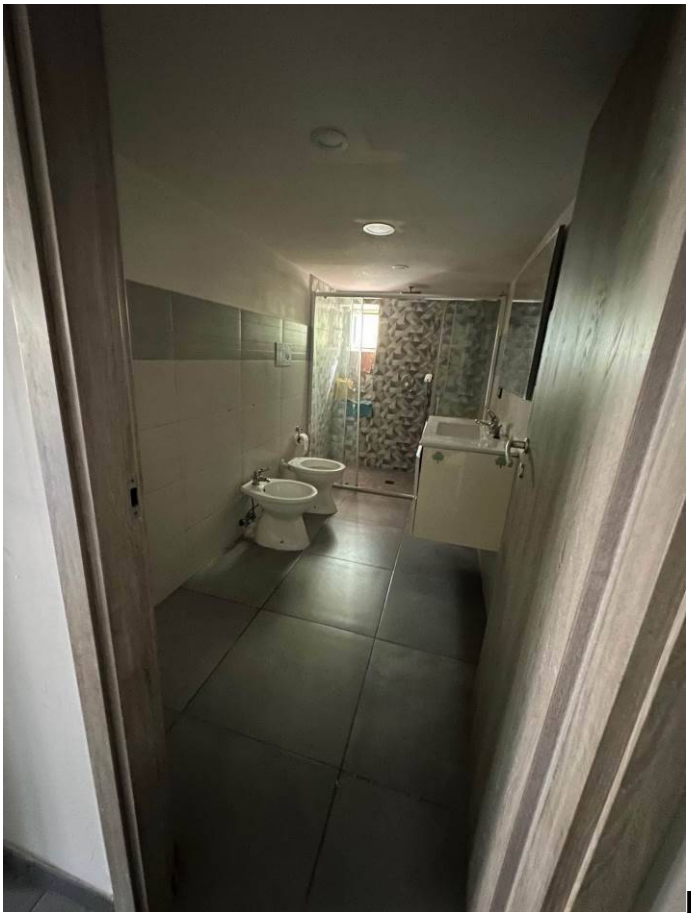


Foto 20 – Bagno **B**

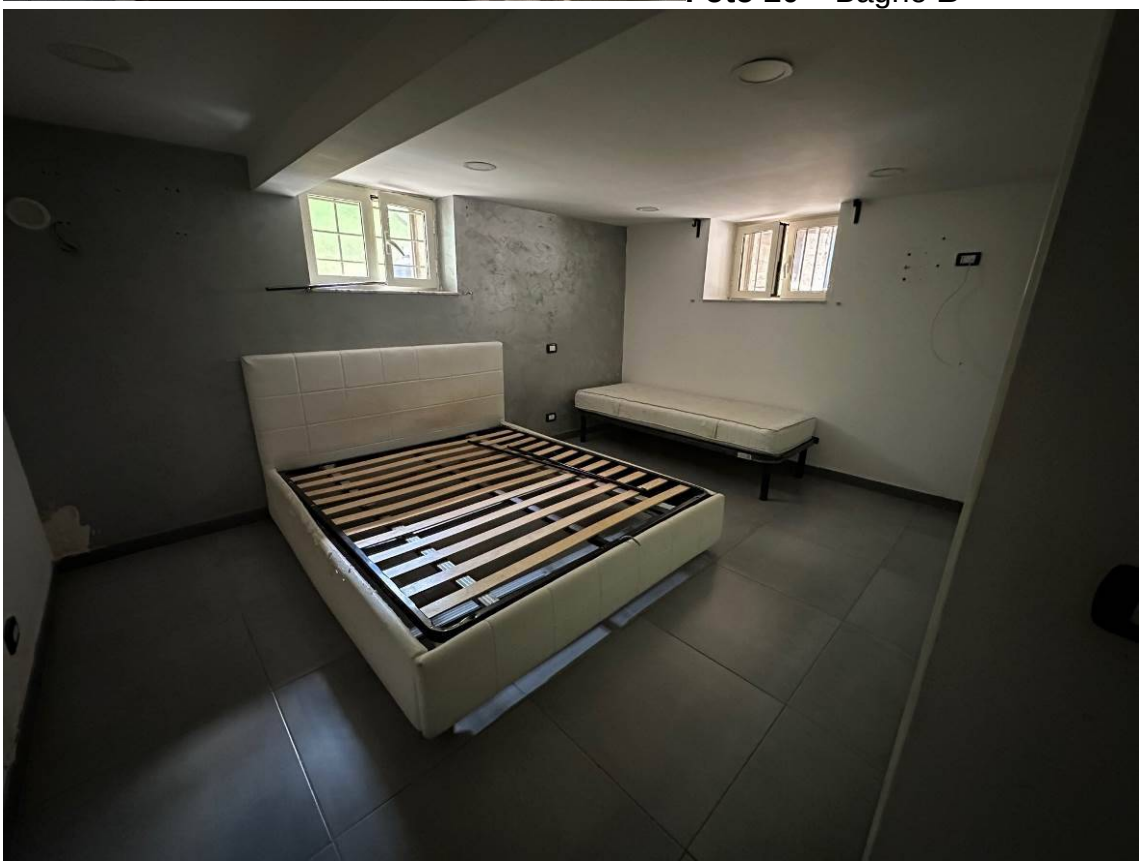


Foto 21 – Locale 2 **Loc2**

Foto 22 – Locale 3 **Loc3**

Foto 23 – Locale 4 **Loc4**

Foto 24 – Accesso al Locale 1 dal cortile lato NordOvest

Lotto Unico: sub 1

Superficie lorda (vani principali *coeff. 1.00*)	mq 121,97		**mq 121,97**		
Superficie balcone b1 *coeff. 0,30 fino a 25mq* *coeff. 0.10 oltre i 25mq*	mq 9,68		**mq 2,90**		
Superficie balcone b2 *coeff. 0,30 fino a 25mq* *coeff. 0.10 oltre i 25mq*	mq 8,19		**mq 2,46**		
Locale deposito Piano seminterrato pertinenza esclusiva accessoria non direttamente comunicante con i vani principali *coeff. 0,25*	mq 121,97		**mq 30,49**		
Superficie commerciale			**Mq 157,82**		
Esposizione	NordOvest-NordEst-SudEst				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre	Buono x	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in c.a. e tompagni in muratura				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre	Buono x	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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.

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Arpino **(CE) via L. Longo civ. 23** (in catasto alla via S. Maria delle Grazie snc)

Appartamento nel C.F. **foglio 4 p.lla 5396 sub 1** cat. A/2 cl.1, consistenza 6 vani – dati di superficie totale 150 mq, rendita € 325,37 **– piano terra catastale, fisicamente piano rialzato.**

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall' esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- L'intestazione degli immobili corrisponde al reale ed attuale titolare del bene.
- L' immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT del Comune di Sant'Arpino al foglio 4 p.lla 5396 – ente urbano.
- La p.lla 5396 (CT), di mq 428, viene costituita con tipo mappale del 24/06/2005 – variazione identificativi per allineamento mappe. ***Annotazione di immobile: geometria da verificare.***
- La p.lla 5396 (CT) deriva dalla soppressione della particella 508 (CT), di mq 428, presente all'impianto meccanografico del 26/03/1985.

- L'immobile identificato nel CF al foglio 4 p.lla 5396 sub 1 viene costituito l' 01/08/1987 – variazione per subalternazione; esso deriva dall'identificativo nel CF foglio 4 p.lla 5396.

- L'immobile identificato nel CF al foglio 4 p.lla 5396 viene costituto il 24/03/2005 – variazione identificativi per allineamento mappe e deriva dall'immobile identificato nel CF al foglio 4 p.lla 745 presente all'impianto meccanografico dal 30/06/1987.

  Le planimetrie catastali afferenti all'identificativo attuale (f. 4 p.lla 5396 sub 1) ed all''identificativo pregresso (f.4 p.lla 745) sono tra loro coerenti e risultano entrambi presentati in data 07/04/1977.

Mappa terreni

Il simbolo # nella mappa terreni significa che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata.

Se la particella coincide con lo stato attuale dei luoghi basta fare una istanza per togliere il simbolo oppure, se occorre bisogna presentare un tipo mappale di aggiornamento, scrivere in relazione che lo stato dei luoghi è conforme e quindi richiedere di togliere il simbolo.

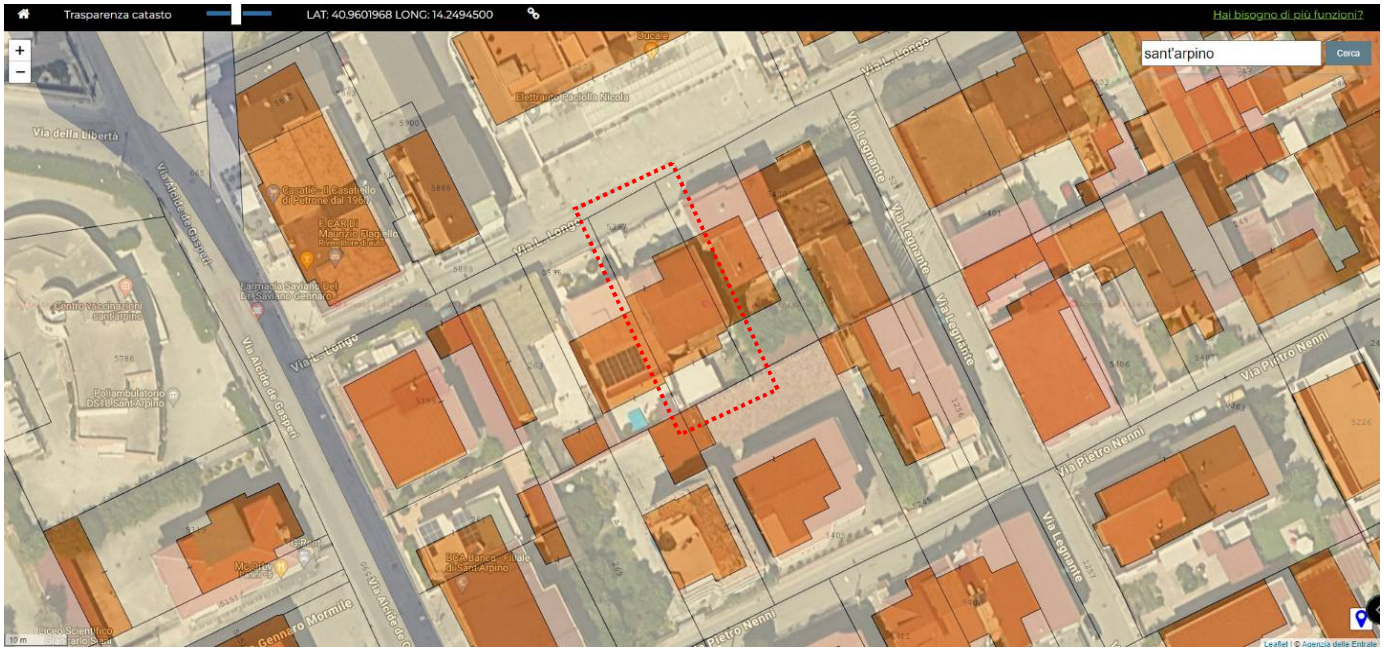
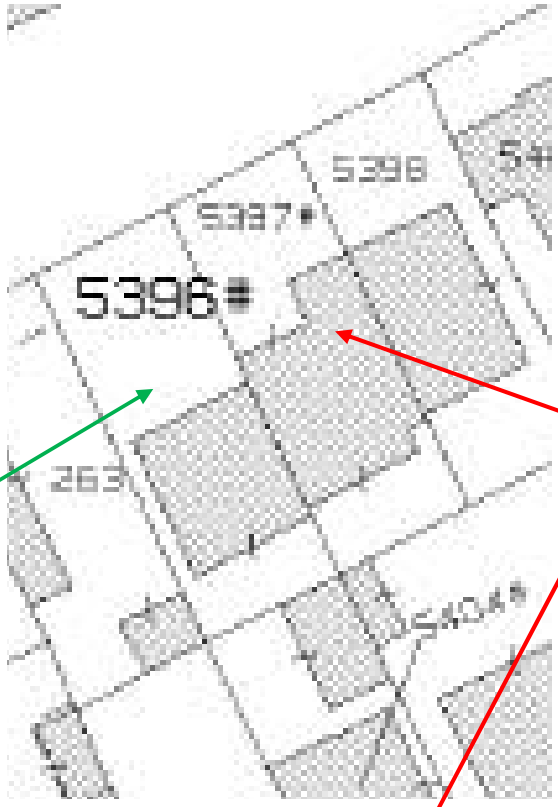


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

Via L. Longo



Sulla mappa p.lla 5397
Nella realtà p.lla 5396 - proprietà ……piano terra

Sulla mappa p.lla 5396
Nella realtà p.lla 5397 - altra proprietà non oggetto di pignoramento

Mappa catastale

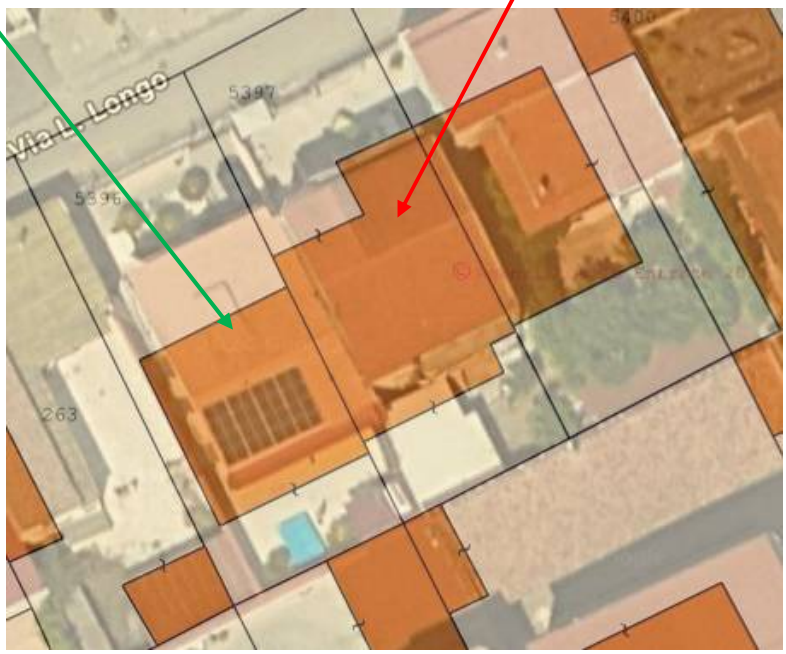
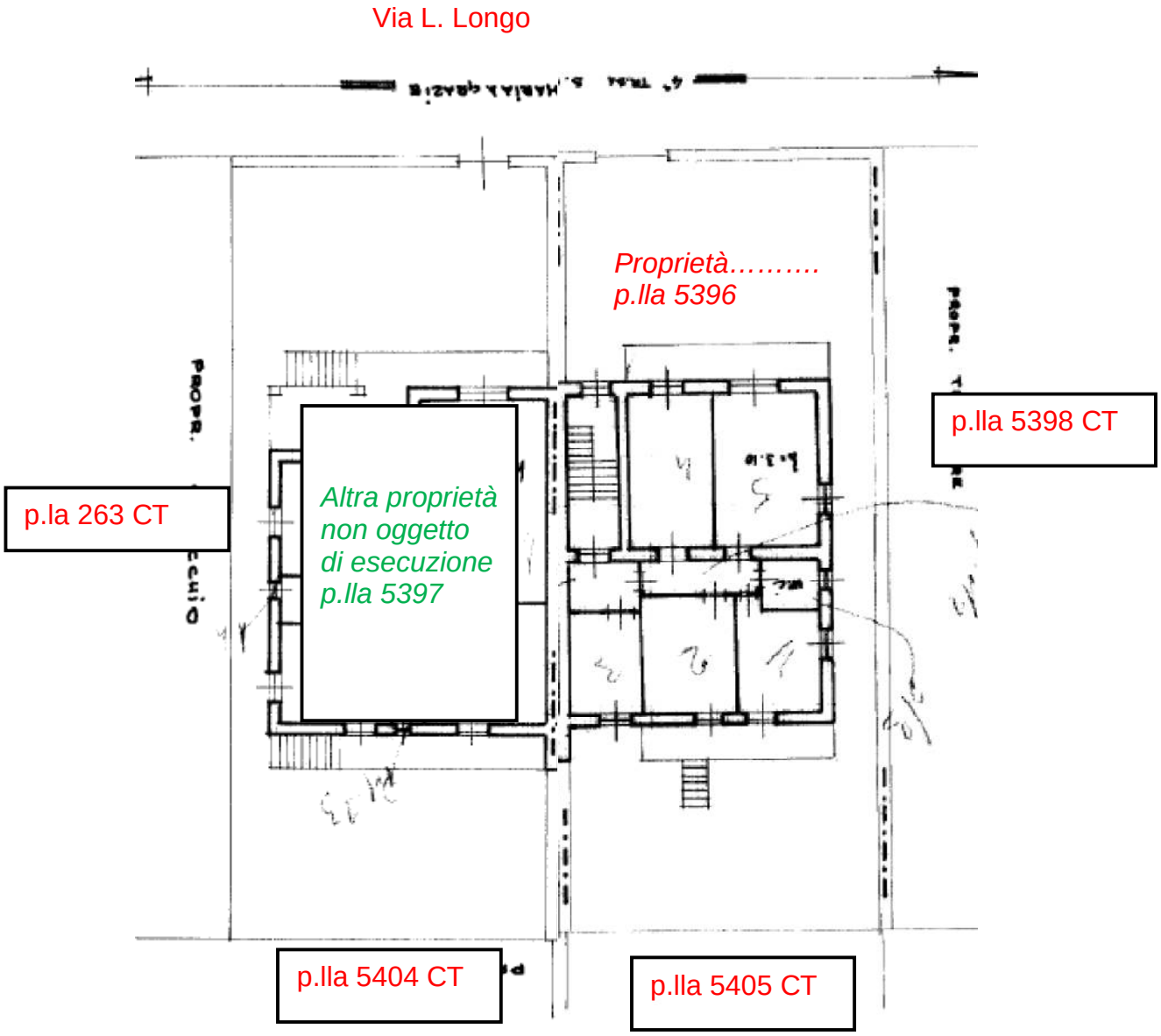


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

Di seguito l'accostamento delle planimetrie catastali relative alle particelle 5396 e 5397 con l'individuazione dei confini.



Dall'analisi della mappa catastale e dell'immagine tratta dal sito catastomappe.it, nonché dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli di provenienza, si evince che le particelle 5396 e 5397 tra loro confinanti sono invertite sull'estratto di mappa.

Vista la difformità riscontrata sarà necessario provvedere prima alla verifica e successivamente, vista anche l'incoerenza dei volumi facilmente riscontrabile dalla sovrapposizione mappe catasto su ortofoto satellitari, sarà necessario procedere all'accertamento fisico della consistenza effettuando, con personale tecnico specializzato, un rilievo topografico strumentale adeguato per rilevare gli andamenti planimetrici, altimetrici e punti inaccessibili.

Successivamente sarà necessario presentare un nuovo tipo mappale al preposto ufficio territoriale e procedere alla rettifica delle identificazioni delle particelle.

Costi per il rilievo topografico strumentale e per la rettifica

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 3.172,00

Sarebbe opportuno effettuare la verifica e la rettifica prima della vendita al fine della corretta e completa individuazione del cespite staggito.

Data presentazione: 07/04/1977 - Data: 13/01/2024 - n. T74168 - Richiedente

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 303

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

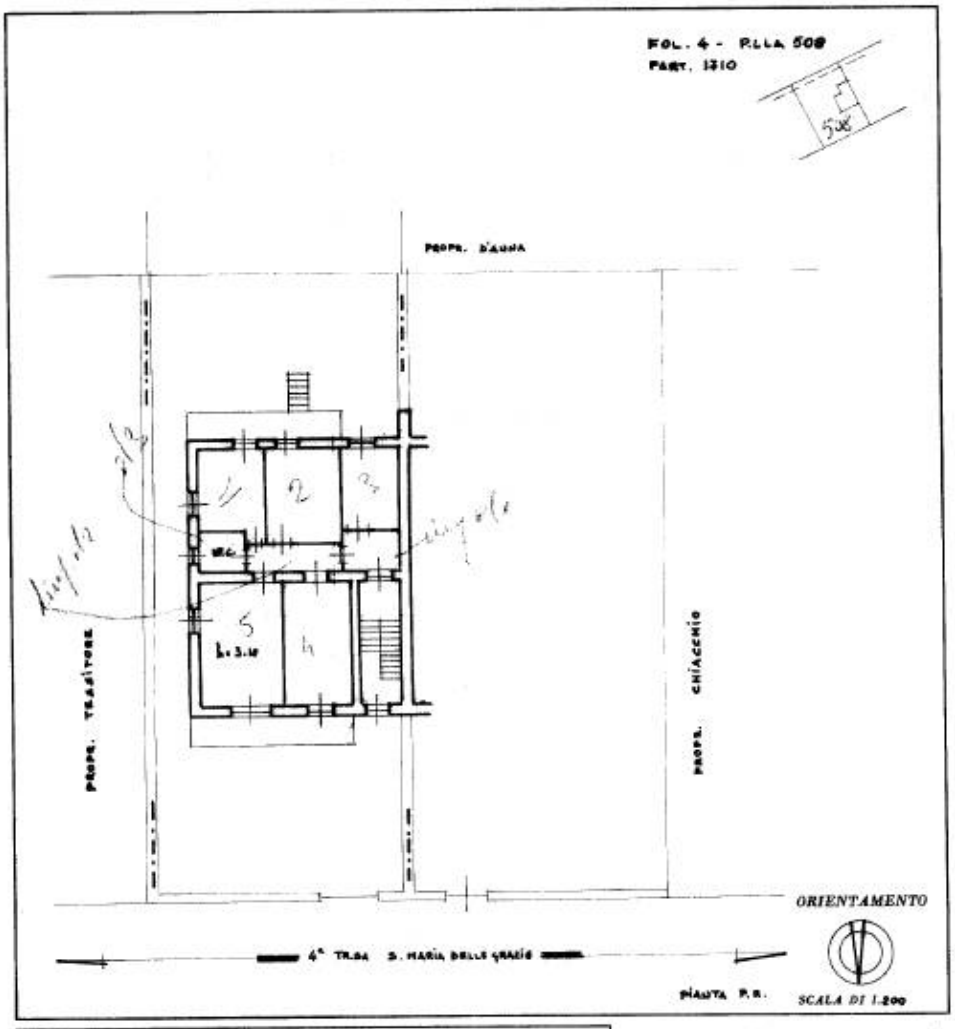
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. ARPINO (CE) *Via* 4ª TRAV.SA S. MARIA DELLE GRAZIE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA IL 30.3.1960



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 7 APR 1977 PROT. N°	

Compilata dal DR. ING. NANLIO SALVETTI (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ING. n° 2524 della Provincia di NA.

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2024 - Comune di SANT'ARPINO(I306) - < Foglio 4 - Particella 5396 - Subalterno 1 >
VIA SANTA MARIA DELLE GRAZIE Piano T

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/04/1977 - Data: 13/01/2024 - n. T74168 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CF foglio 4 p.lla 5396 sub 1 – immobile attuale

Data presentazione: 07/04/1977 - Data: 03/07/2024 - n. T366707 - Richiedente

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

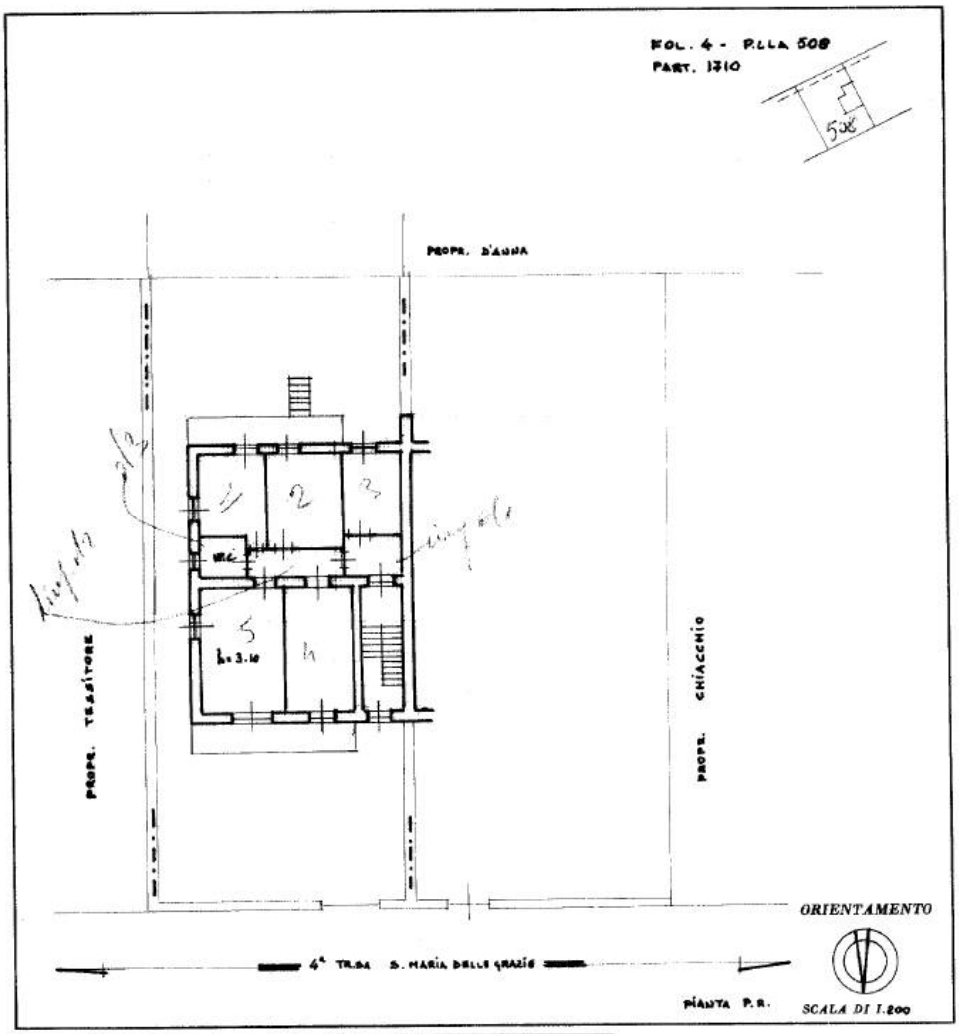
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. ARPINO (CE) *Via* 4ª TRAV.SA S. MARIA DELLE GRAZIE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA IL 60. 3. 1750



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 7 APR 1977
PROT. N° 5738

Compilata dal DR. ING. HANLIO SALVETTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ING. n° 2524
della Provincia di NA.
DATA
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2024 - Comune di SANT'ARPINO(I306) - < Foglio 4 - Particella 745 - Subalterno > - Uiu soppressa

10 metri

Ultima planimetria in atti

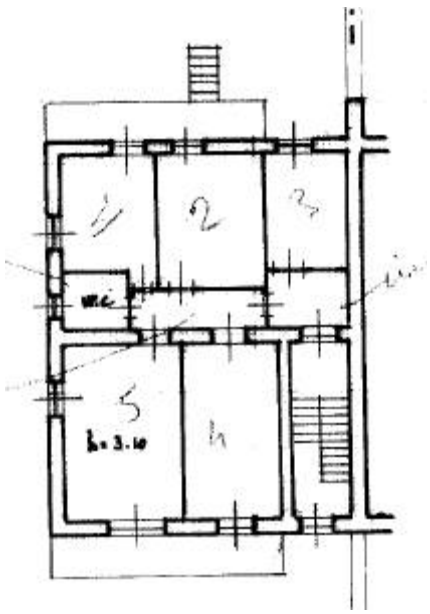
Data presentazione: 07/04/1977 - Data: 03/07/2024 - n. T366707
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CF foglio 4 p.lla 745 – immobile soppresso

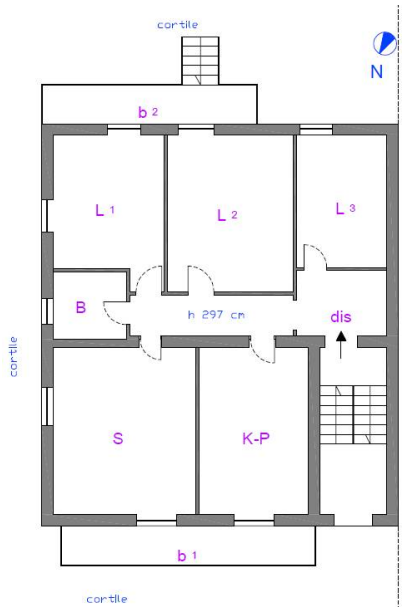
Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima agli atti

- Il **sub 1 – appartamento -** è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 07/04/1977 *cfr. grafici si seguito allegati*

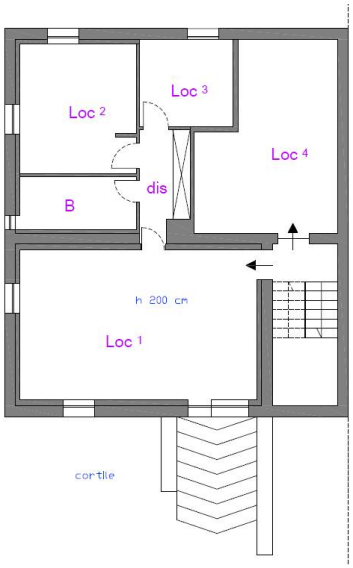
Planimetria catastale ultima agli atti – presentata in data 07/04/1977



Planimetria dello stato di fatto



piano rialzato



piano seminterrato

Nella planimetria catastale manca la graficizzazione del piano seminterrato – pertinenza esclusiva del sub 1.

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 44

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Arpino **(CE) via L. Longo civ. 23** (in catasto alla via S. Maria delle Grazie snc)

- **Appartamento** nel C.F. **foglio 4 p.lla 5396 sub 1** cat. A/2 cl.1, consistenza 6 vani – dati di superficie totale 150 mq, rendita € 325,37 **– piano terra catastale, fisicamente piano rialzato.**

- piena proprietà di appartamento al piano rialzato e deposito pertinenziale al piano seminterrato
- Il **sub 1** – appartamento - è composto da disimpegno, tre camere, soggiorno, cucina-pranzo, un bagno. Dispone di un balcone che si apre verso NordOvest sull'area scoperta (cortile) prospiciente la via L. Longo e di un secondo balcone che si apre verso SudEst sull'area scoperta (cortile) prospiciente altra proprietà nel CT p.lla 5405.
- L'immobile sub 1 è dotato di pertinenza esclusiva, ossia scantinato al piano seminterrato, accessibile tramite le scale comuni e dal cortile comune. Detta pertinenza non è riportata sulla planimetria catastale, ma viene citata nel corpo dell'atto di compravendita del 2007 a rogito del Notaio Francesco Paolo Pelosi.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non vi sono certificazioni.

L'immobile **sub 1** confina a NordOvest con area scoperta comune (cortile) prospiciente la via L. Longo, a NordEst con distacco da altra proprietà nel CT p.lla 5398, a SudEst con area scoperta comune (cortile) prospiciente altra proprietà nel CT p.lla 5405, a SudOvest in aderenza con altra proprietà nel CT p.lla 5397 (a tal proposito si rimanda al **paragrafo 2.3 – Identificazione catastale dei beni pignorati** pag. 29)

- il descritto stato dei luoghi: non corrisponde alla planimetria catastale ultima agli atti nè corrisponde ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo.

▪ Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato con:

- Licenza Edilizia n° 174/1967

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi successivi che autorizzino le difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

▪ Il fabbricato ricade in zona omogenea B – zona di completamento.

PREZZO BASE Lotto Unico € 83.000,00

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto:
- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

5) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Pignoramento trascritto il 14/04/2023 nn. 19246/14471

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **19 aprile 2007 atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 44686/16615** trascritto a Napoli 2 il 17/05/2007 nn. 36444/17991 **con il quale** …… **(Orta di Atella-CE, 10/12/1963), coniugata in regime di separazione legale dei beni, acquistava dai germani** …… **(Succivo-CE, 23/07/1963),** …… **(Sant'Arpino-CE, 10/01/1970),** …… **(Caserta, 02/07/1975) e** …… **(Succivo-CE, 06/08/1961) la piena proprietà dell'immobile in Sant'Arpino (CE) alla via L. Longo civ. 27, ossia unità immobiliare al piano rialzato con annesso cantinato al piano seminterrato, identificato nel CF del Comune di Sant'Arpino al foglio 4 p.lla 5396 sub 1.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio F. P. Pelosi anno 2007)

(*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie*)

- **9 dicembre 1977 atto di donazione – accettata - per Notaio Domenico Pelosi rep. 44627 / 7772** trascritto a Napoli 2 il 19/12/1977 nn. 25978/23091 **con il quale i coniugi** …… **(Bisaccia-AV, 01/10/1943) e** …… **(Gricignano di Aversa-CE, 30/03/1950) donavano ai nipoti** …… **(Succivo-CE, 06/08/1961),** …… **(Succivo-CE, 23/07/1963),** …… **(Sant'Arpino-CE, 10/01/1970), e ……(Caserta,**

02/07/1975), in parti uguali tra loro, il fabbricato, posto sul alto Est del lotto di loro proprietà (esteso per mq 856 in località Santa Maria delle Grazie), sito in Sant'Arpino alla quarta traversa di via S. Maria delle Grazie e costituito da quattro vani, cucina, accessori al piano rialzato e cantinato.

(cfr. Allegato B – atto Notaio D. Pelosi anno 1977)

Per la più antica provenienza:

- 22 dicembre 1972 atto di compravendita per Notaio Domenico Farinaro registrato a Caserta il 09/01/1973 n. 431 i coniugi …….. acquistavano il terreno su cui avevano costruito il fabbricato oggetto dell'atto del 1977.

(cfr. Allegato B – atto Notaio D. Pelosi anno 1977)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

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. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:
1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);
3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
● deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
● deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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 cuiall'art. 213 c.p.c.

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Sant'Arpino **è emerso** che:

▪ il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona omogenea B – zona di completamento.

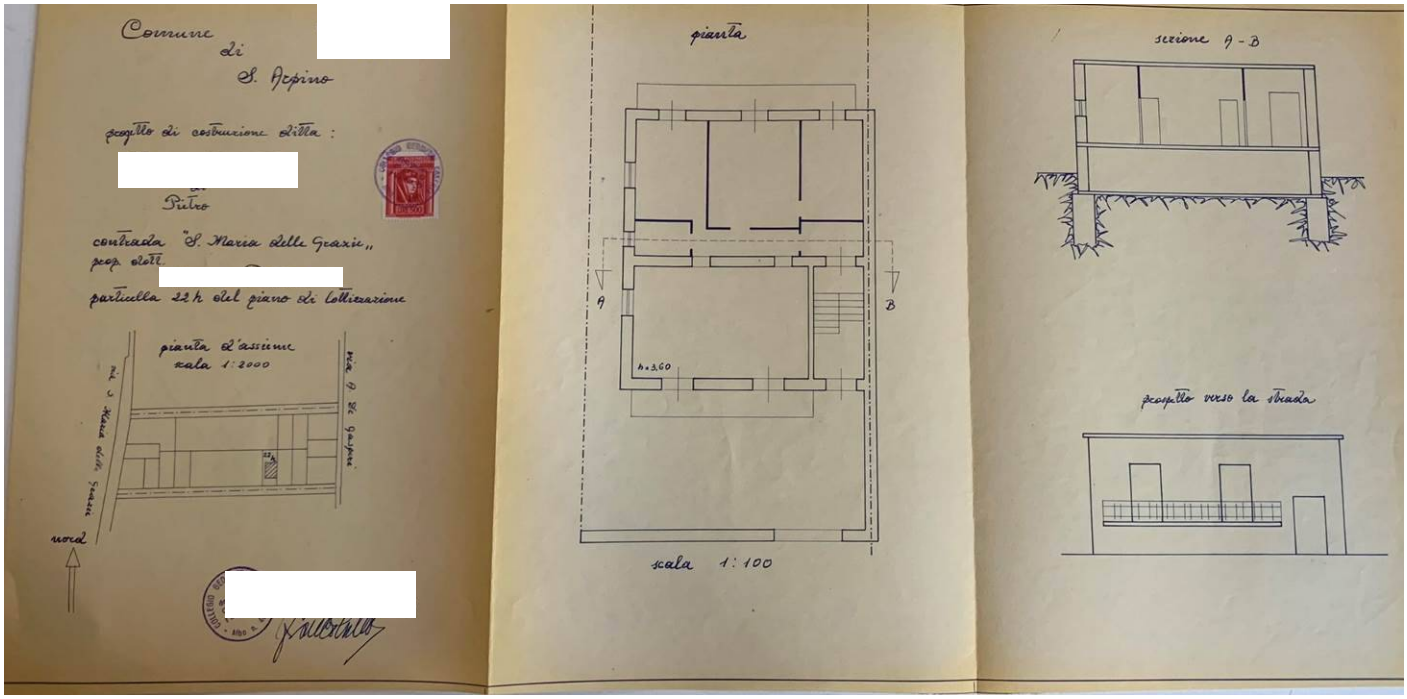
- l'edificazione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia, così come certificato dal competente ufficio tecnico del Comune di Sant'Arpino, è avvenuta in virtù di :

- Licenza Edilizia n° 174/1967

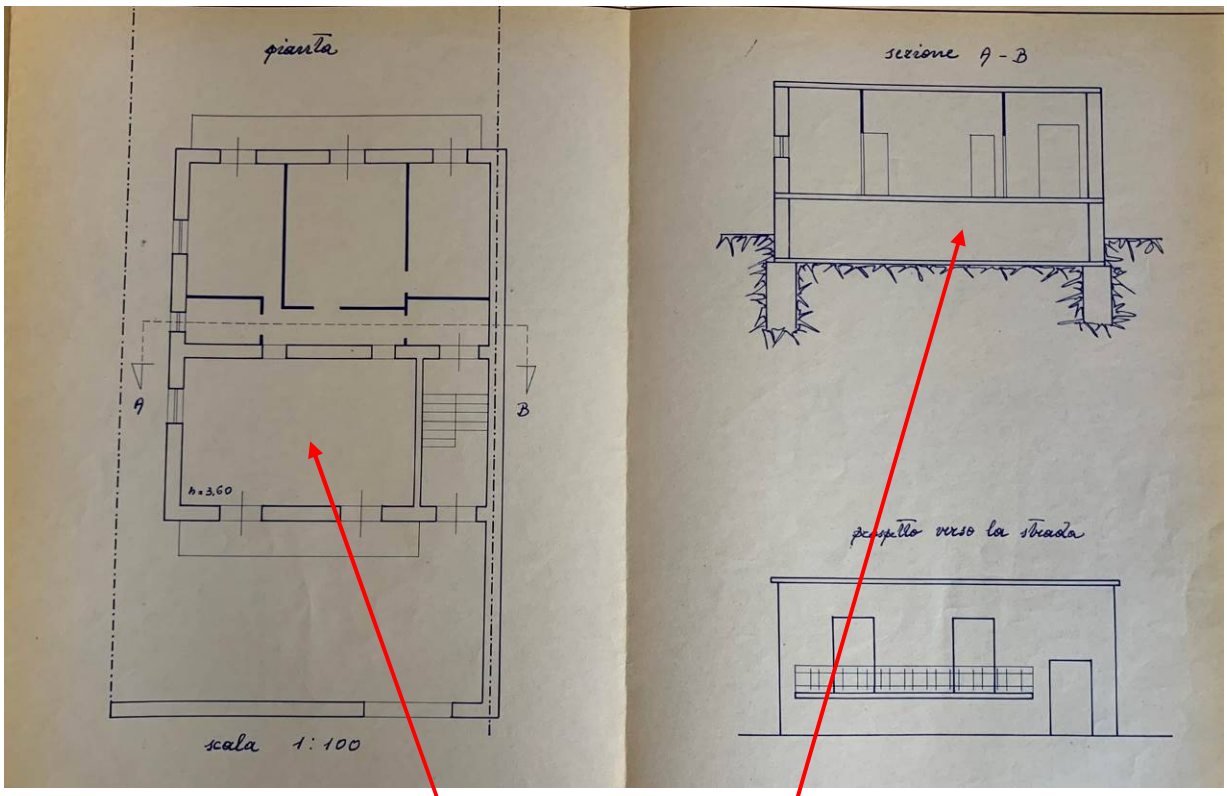
Non sono stati rinvenuti titoli edilizi successivi che autorizzino le difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

(*cfr. Allegato C – Autorizzazioni edilizie*).

Si precisa che la CE 174/67 autorizzava la realizzazione di un fabbricato costituito da piano seminterrato e piano rialzato; allo stato il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è costituito oltre che dal piano rialzato (oggetto di esecuzione), anche da un piano primo (non oggetto di esecuzione) per il quale è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria allo stato non espletata.



Stralcio dai grafici allegati alla LE n° 174/1967 – pianta del piano rialzato e sezione del fabbricato.



Diversa distribuzione degli spazi interni

Dal confronto tra i grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo (LE n° 174/1967) e i grafici dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari, si evidenzia la diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano rialzato che al piano seminterrato e la modifica dei prospetti e vedute (al piano seminterrato sono state aperte delle finestre sui lati nordovest, nordest e sudest ed una portafinestra sul lato nordovest).

Finestra e porta finestra lato NordOvest

Finestra e porta finestra lato NordOvest

Finestra lato NordEst

Finestra lato NordEst

Finestra lato SudEst

Finestra lato NordEst

Finestra lato SudEst

Le difformità riscontrate potranno essere sanate presentando pratiche per accertamento di conformità (Scia in sanatoria), per autorizzazione sismica in sanatoria (per le aperture praticate in muratura portante), per aggiornamento catastale e attestato di prestazione energetico.

L'aggiornamento catastale dovrà prevedere l'inserimento nella planimetria del sub 1 anche del locale deposito al piano seminterrato quale pertinenza accessoria dell'immobile principale.

Costi per la redazione della Scia IN SANATORIA per accertamento di conformità

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica
€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Sant'Arpino
€ 119,00 per diritti di segreteria al Comune di Sant'Arpino
€ 119,00 per diritti di istruttoria al Comune di Sant'Arpino
TOT € 3.141,20

Autorizzazione sismica in sanatoria (aperture in muratura portante)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)
Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);
Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;
Verifica delle strutture: € 2.000,00 + CP + Iva;
Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;
Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;
Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;
TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 2.537,60 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = **€ 8.364,80**
(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Redazione dell'elaborato planimetrico catastale

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

TOT € 634,40

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per il rilievo topografico strumentale e per la rettifica

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 3.172,00

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

2.7 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.).

Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra …… (Aversa-CE, 03/09/1938), madre del Sig. …… (Succivo-CE, 06/08/1961) marito della Sig.ra ……..

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù,
uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;

- non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;

- non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

- non risulta istituita regolare amministrazione condominiale;

- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) Oneri condominiali: nessuno

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1) **trascrizione** del **14/04/2023** ai nn. 19246/14471 – **pignoramento immobiliare** a favore dei …….. con sede in Torino e contro …….. (Orta di Atella-CE, 12/10/1963) per la quota di 1/1 di proprietà gravante sull'immobile in Sant'Arpino (CE) **via L. Longo civ. 23 nel CF al foglio 4 p.lla 5396 sub 1.**

2) **iscrizione** del **11/02/2005** ai nn. 4687/488 – **ipoteca legale** a favore del …….. con sede in Roma e contro …….. (Orta di Atella-CE, 12/10/1963) per la quota di 1/1 di proprietà gravante sull'immobile in Sant'Arpino (CE) **via L. Longo civ. 23 nel CF al foglio 4 p.lla 5396 sub 1.**

3) **iscrizione** del **14/07/2010** ai nn. 33649/6304 – **ipoteca volontaria** a favore del …….. con sede in Napoli e contro …….. (Orta di Atella-CE, 12/10/1963), terza datrice di ipoteca ed in qualità di debitore non datore di

ipoteca per la 2D Controsoffitti di …….. con sede in Sant'Arpino, per la quota di 1/1 di proprietà gravante sull'immobile in Sant'Arpino (CE) **via L. Longo civ. 23 nel CF al foglio 4 p.lla 5396 sub 1.**

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

(*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie*).

Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato pag. 29** ed al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 44.**

2.9 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.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra 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.

Nulla.

2.12 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 minimi 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:

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.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla

ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a secondo di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO : immobile in Sant'Arpino **(CE) via L. Longo civ. 23** (in catasto alla via S. Maria delle Grazie snc)

Appartamento nel C.F. **foglio 4 p.lla 5396 sub 1** cat. A/2 cl.1, consistenza 6 vani – dati di superficie totale 150 mq, rendita € 325,37 **– piano terra catastale, fisicamente piano rialzato.**

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 2° semestre 2023	**Borsino immobiliare Provincia di Napoli**
ZONA DI ESPANSIONE €/mq 860,00 - €/mq 1.200,00	ZONA DI ESPANSIONE **Fascia media** €/mq 987,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

860,00 + 1.200,00 = **2.060,00/2 = 1.030,00 €/mq**

987,00 €/mq

1.030,00 + 987,00 = **2.017,00/2 = <u>1.008,50 €/mq</u>**

Tale costo moltiplicato per la ***superficie convenzionale*** [1] della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;

2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;

3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;

4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computeranno in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisori interni	100**%**
b) Muri perimetrali esterni	50-100**%**
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50**%**

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (***Tabella A***). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

[1] Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	**1.00**	**Luminoso**	**1.00**
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		**STATO LOCATIVO**	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	**0.97**	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	**0.85**		
UBICAZIONE		**FUNZIONALITA'**	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	**0.95**	**Più balconi**	**1.02**
Con servizi pubblici	**1.10**	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	**1.00**	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	**1.00**	**Monoservizi**	**0.95**
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		**LIVELLO DI PIANO** (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	**P. terra e rialzato**	**0.95**
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		**VETUSTA'**	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	**1.20**	Storico	1.05
Abit.di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	**Oltre 40 anni**	**0.80**
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	**Normale**	**1.00**
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	**0.90**		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	**1.00**		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: 1,00 x 0,97 x 0,85 x 0,95 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,20 x 1,00 x 1,02 x 0,95 x 0,95 x 0,80 x 0,90 x 1,00 x 1,00 **=** 0,685 = **0,69**

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.008,50 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,69 = 695,865 Euro/mq

Valore corretto appartamento = 696,00 Euro/mq

Lotto Unico: sub 1

Superficie lorda (vani principali *coeff. 1.00*)	mq 121,97	**mq 121,97**
Superficie balcone b1 *coeff. 0,30 fino a 25mq* *coeff. 0.10 oltre i 25mq*	mq 9,68	**mq 2,90**
Superficie balcone b2 *coeff. 0,30 fino a 25mq* *coeff. 0.10 oltre i 25mq*	mq 8,19	**mq 2,46**
Locale deposito Piano seminterrato pertinenza esclusiva accessoria non direttamente comunicante con i vani principali *coeff. 0,25*	mq 121,97	**mq 30,49**
Superficie commerciale		**Mq 157,82**

Il **valore commerciale** degli immobili è pari a:

(157,82) mq x € 696,00 = € 109.842,72

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 109.842,72 – 10 % = € 98.858,45

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)**

valore commerciale del Lotto Unico: € 98.858,45

A detrarre:

Costi per la redazione della Scia IN SANATORIA per accertamento di conformità

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Sant'Arpino

€ 119,00 per diritti di segreteria al Comune di Sant'Arpino

€ 119,00 per diritti di istruttoria al Comune di Sant'Arpino

TOT € 3.141,20

Autorizzazione sismica in sanatoria (aperture in muratura portante)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 2.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 2.537,60 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = **€ 8.364,80**

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Redazione dell'elaborato planimetrico catastale

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

TOT € 634,40

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per il rilievo topografico strumentale e per la rettifica

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT € 3.172,00

Totale: € 3.141,20 + € 8.364,80 + € 430,64 + € 634,40 + € 380,64 + € 3.172,00 =

€ 16.123,68

€ 98.858,45 – € 16.123,68 = € 82.734,77

arrotondato € 83.000,00 PREZZO BASE Lotto Unico

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

- È stato prodotto dallo scrivente il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutata dal quale risulta che ha contratto matrimonio il 20/06/1987 con …… (Succivo-CE, 06/08/1961) ed in data 09/11/2006 con atto a rogito del Notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 4377 gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni.

(*cfr. Allegato D – Certificati)*

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 68 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 06/08/2024

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)