TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N.°420/2021 R.G.E.

LOTTO N.5

QUOTA DI 1/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ DI TERRENO EDIFICABILE CON INSISTENTE CAPANNONE AD USO DEPOSITO SITI IN CAIVANO, VIA PRAMPOLINI/VICO SPINETI, RIPORTATI, RISPETTIVAMENTE, IN N.C.T. DI CAIVANO AL FOGLIO 21, P.LLA 794 E IN N.C.E.U. DI CAIVANO AL FOGLIO 21, P.LLA 779, SUB 2.

G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

E.S. ING. SANDRO DI PIETRO

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

- 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. 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.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

RISPOSTA.

I *diritti reali* ed i *dati catastali* dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento sono la quota di 1/3 di piena proprietà di immobili riportati in N.C.T. di Caivano al foglio 21, p.lla 794 e in N.C.E.U. di Caivano al foglio 21, p.lla 779, sub 2 (cat. C/2).

Giova rilevarsi che:

- i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di trasferimento trascritto in suo favore;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali.

Pertanto, l'immobile posto in vendita, costituente lotto n.5, è la quota di 1/3 della piena proprietà di area di terreno edificabile con insistente capannone ad uso deposito, siti in Caivano, accessibili sia da Via Prampolini che da Vico Spineti, confinanti con Vico Spineti, plla 156, p.lla 747, p.lla 750 e p.lla 748 e riportati, rispettivamente, in N.C.T. di Caivano al foglio 21, p.lla 794 e in N.C.E.U. di Caivano al foglio 21, p.lla 779, sub 2.

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato (cfr. all. n.2).

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

RISPOSTA.

I beni pignorati ricadono nel Comune di Caivano, un comune della provincia di Napoli di circa 37.879 abitanti che si estende su una superficie pari a 27,11 Kmq, per una densità abitativa pari a 1.397,23 abitanti per kmq. Cittadina di pianura sorta nella remota antichità; la sua economia è sorretta dalle attività industriali e terziarie e solo marginalmente dall'agricoltura. Una piccola parte dei caivanesi vive in località Pascarola, mentre la maggioranza si concentra nel capoluogo comunale, unitosi ai comuni di Cardito e Crispano per effetto della forte espansione edilizia. L'abitato, dalla pianta molto irregolare, è inserito in un territorio dolce e privo di rilievi, sul quale forte è l'impronta lasciata dalla millenaria azione dell'uomo. Al pari di tutti gli altri comuni dell'hinterland napoletano è schiacciata dalla supremazia del capoluogo di provincia e di regione, che tende a sbilanciare a suo favore le funzioni economiche, politiche e amministrative; tuttavia da almeno un decennio la comunità caivanese cerca di affrancarsi dai vincoli di sudditanza economica, culturale e psicologica nei confronti della metropoli. Aperti alle novità, i caivanesi prediligono una vita attiva e stimolante, conservando però intatte le proprie tradizioni. L'economia si basa soprattutto sui vari comparti dell'industria (prodotti alimentari, confezioni, prodotti chimici, metallurgia, meccanica, gomma e plastica) ma il settore primario, pur impiegando una percentuale sempre più bassa di manodopera, continua a rappresentare una fonte di indotto con le coltivazioni intensive di canapa, barbabietole da zucchero, tabacco, asparagi, fragole, mele e pesche. Il comune è dotato degli ordinari uffici municipali e postali, delle scuole dell'obbligo e di un istituto tecnico industriale nonché di infrastrutture culturali e ricreative (una biblioteca comunale e una ludoteca); le strutture sanitarie includono il distretto sanitario, un poliambulatorio, un presidio di guardia medica e un consultorio familiare e pediatrico; l'apparato ricettivo è in grado di soddisfare esigenze di ristorazione e di soggiorno.

Il lotto in oggetto è costituito dalla quota di 1/3 della piena proprietà di un terreno edificabile con insistente capannone ad uso deposito ricadenti in una zona centrale di più recente edificazione del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

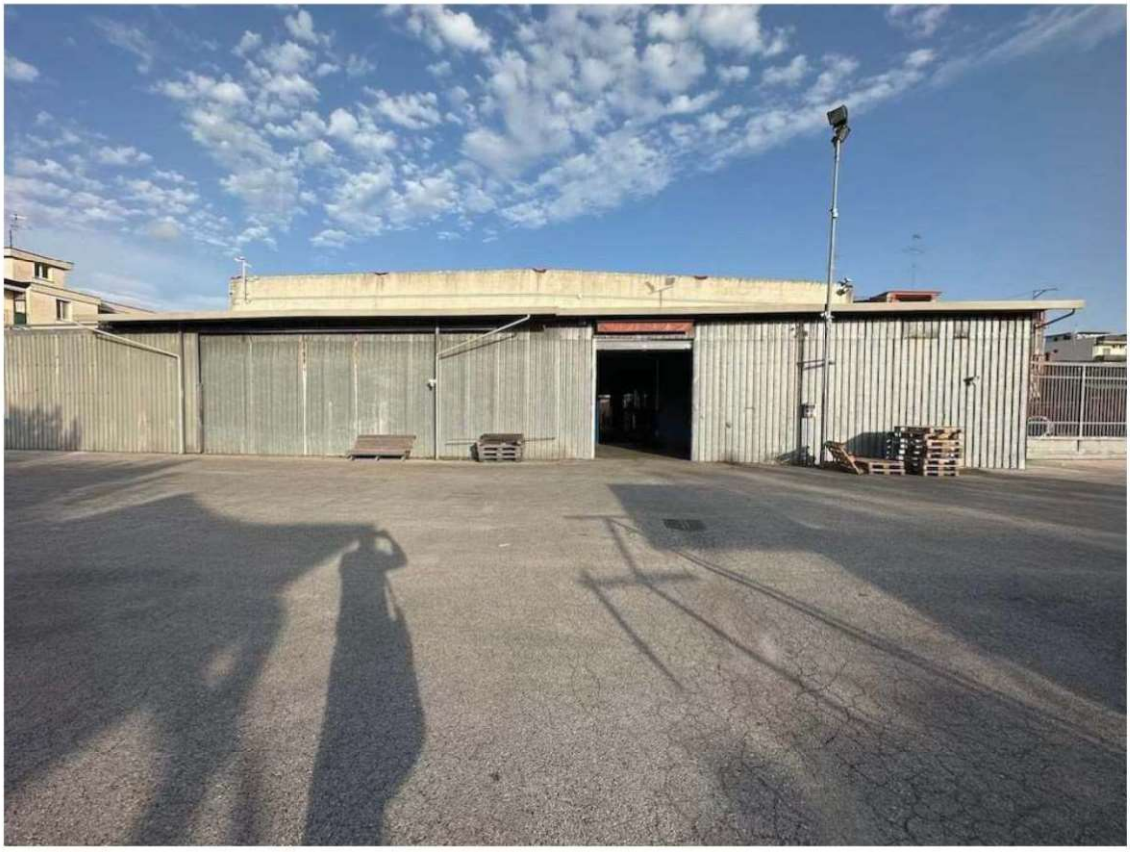


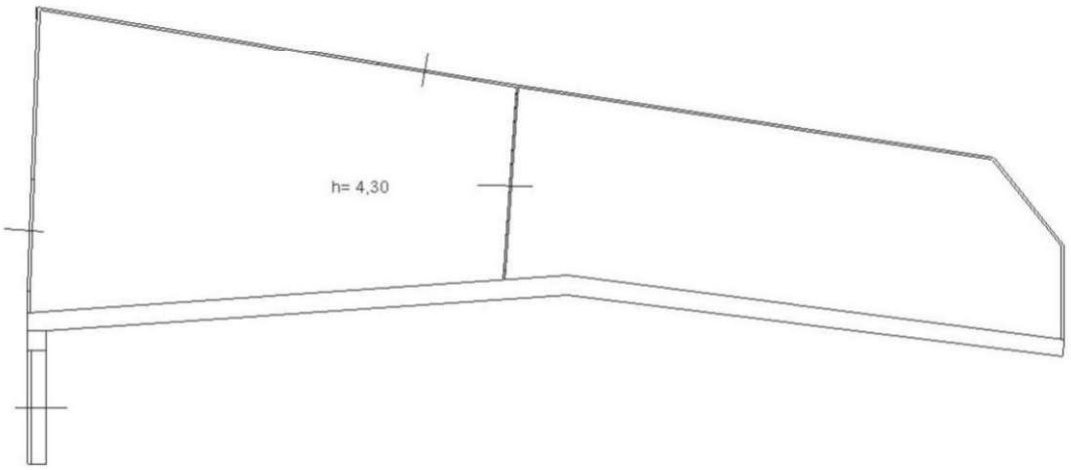
Foto n.1 – Panoramica capannone

L'accesso al costituito lotto si guadagna sia da Via Prampolini, mediante due distinti cancelli, che da Vico Spineti, mediante un unico accesso di tipo carraio; entrambi i passi immettono nell'area di terreno distinta dalla p.lla 794.

Essa, allo stato rilevato, si presenta in parte asfaltata ed in parte a verde, opportunamente delimitata, nella maggioranza dello sviluppo lineare, sia da un muro in cemento con soprastante cancellata che da semplici pannelli in lamiera di ferro. La consistenza catastale del terreno è pari a 18.101 mq, con una giacitura pressoché pianeggiante. Nella parte centrale del lotto insistono manufatti e tettoie in precarie condizioni statiche, edificati in legno, lamiera e pannelli in pvc, mentre, a ridosso del confine Nord/Est è stata rilevata la presenza di tre tende capannoni per uso deposito con pavimentazione in cemento, struttura portante metallica poggiata su binari e basi bullonate al suolo, opportunamente chiusi mediante teloni in pvc. Tali manufatti sono dotati di impianto elettrico e non sono accatastati.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

Il capannone ad uso deposito, invece, distinto dalla p.lla 779/2 e della consistenza catastale di 140 mq, si trova a ridosso del confine Est del lotto; esso presenta una struttura portante metallica poggiata su base bullonata al suolo, chiusure perimetrali in lamiera di ferro, pavimentazione in cemento e copertura con pannelli in pvc. Le rifiniture sono di grado adeguato alla destinazione urbanistica a cui è demandato. L'altezza interna utile è pari a circa 4,35 m. Tutti gli impianti presenti sono da revisionare e certificare a norma. Agli atti del Comune non è emersa la presenza di A.P.E. né di Certificato di Abitabilità. Infine, giova rilevarsi la presenza di un ampio passaggio che mette in comunicazione funzionale il capannone in oggetto con l'unità immobiliare confinante avulsa al pignoramento; sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere, mediante opportune opere murarie ed impiantistiche, a chiudere tale passaggio.



PLANIMETRIA CATASTALE CAPANNONE USO DEPOSITO

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185



Foto n.1 – panoramica capannone



Foto n.2 – panoramica capannone



Foto n.3 – particolare capannone



Foto n.4 – particolare area di terreno



Foto n.5 – particolare tenda deposito



Foto n.6 – manufatti su terreno

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
    - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
    - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
    - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
    - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

DATI CATASTALI ATTUALI E PREGRESSI

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 11/09/2017 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 779, SUB 2	VAR. PER DICH. UIU ART 19 DL 78/10 DEL 08/09/2017, IN ATTI DAL 11/09/2017
DAL 14/12/2011 AL 11/09/2017	N.C.E.U. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 779, SUB 1	VAR. PER COST. DEL 14/12/2011, IN ATTI DAL 14/12/2011

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 11/08/2015 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 794, ha 1.81.01	T.M. DEL 11/08/2015, IN ATTI DAL 11/08/2015
DAL 09/09/1999 AL 11/08/2015	N.C.T. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 746, ha 1.82.33	FRAZIONAMENTO DEL 09/09/1999, IN ATTI DAL 09/09/1999
DAL 20/01/1989 AL 09/09/1999	N.C.T. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 14, ha 2.57.73	-

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- le schede catastali sono coerentemente intestate anche al Debitore;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- il capannone distinto dalla p.lla 779/2 è stato edificato su parte dell'area di terreno riportata in N.C.T. di Caivano al foglio 21, p.lla 746.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le schede catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto e tenendo conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, occorrerà eseguire le necessarie conseguenti variazioni.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

RISPOSTA.

LOTTO N.5: piena proprietà di terreno edificabile con insistente capannone ad uso deposito e altri manufatti, siti in Caivano, accessibili sia da Via Prampolini che da Vico Spineti, confinanti con Vico Spineti, plla 156, p.lla 747, p.lla 750 e p.lla 748 e riportati, rispettivamente, in N.C.T. di Caivano al foglio 21, p.lla 794 e in N.C.E.U. di Caivano al foglio 21, p.lla 779, sub 2. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il capannone e i manufatti insistenti sull'area di terreno sono abusivi e, pertanto, devono essere rimossi. L'area di terreno e il capannone ricadono in zona G "destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere". Non vi è Ordinanza di Demolizione in esecuzione.

PREZZO BASE euro

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di 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

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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 l'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.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

RISPOSTA.

RICOSTRUZIONE ULTRAVENTENNALE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

DATI CATASTALI ATTUALI E PREGRESSI

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 11/09/2017 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 779, SUB 2	VAR. PER DICH. UIU ART 19 DL 78/10 DEL 08/09/2017, IN ATTI DAL 11/09/2017
DAL 14/12/2011 AL 11/09/2017	N.C.E.U. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 779, SUB 1	VAR. PER COST. DEL 14/12/2011, IN ATTI DAL 14/12/2011

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 11/08/2015 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 794, ha 1.81.01	T.M. DEL 11/08/2015, IN ATTI DAL 11/08/2015
DAL 09/09/1999 AL 11/08/2015	N.C.T. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 746, ha 1.82.33	FRAZIONAMENTO DEL 09/09/1999, IN ATTI DAL 09/09/1999
DAL 20/01/1989 AL 09/09/1999	N.C.T. DI CAIVANO F. 21, P.LLA 14, ha 2.57.73	-

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- le schede catastali sono coerentemente intestate anche al Debitore;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- il capannone distinto dalla p.lla 779/2 è stato edificato su parte dell'area di terreno riportata in N.C.T. di Caivano al foglio 21, p.lla 746.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le schede catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto e tenendo conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, occorrerà eseguire le necessarie conseguenti variazioni.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

- 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.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTA.

Dai Registri degli Atti del Comune di Caivano, dalle risultanze del C.D.U. e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- con D.I.A. prot. n.14111 del 10/08/2001 (con integrazione prot. n.14678 del 03/09/2001) e successiva D.I.A. in sanatoria n.167/2002, è stata autorizzata, e in parte sanata, la costruzione del muro di cinta in c.a. con relativi varchi su Via Prampolini e su Via Spineti;
- non sono emersi titoli abilitativi inerenti al capannone e agli altri manufatti rilevati;
- secondo il vigente P.R.G., l'area di terreno distinta dalla p.lla 794 e il capannone distinto dalla p.lla 779, ricadono entrambi in Zona G - "destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere", le cui N.T.A. sono riportate in allegato;
- il lotto non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici, ma è gravato da servitù passiva di acquedotto.

Per quanto accertato e riportato in premessa, il capannone ad uso deposito, edificato tra l'altro sull'area gravata da servitù passiva di acquedotto, e tutti i manufatti insistenti sull'area di terreno sono da ritenersi illegittimi e, pertanto, sono da rimuovere.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

In particolare, i tre tendoni capannoni ad uso deposito posti a ridosso del confine Nord/Est, con struttura portante metallica poggiata su binari e basi bullonate al pavimento cementizio, opportunamente chiusi mediante teloni in pvc, non possono essere ricompresi, a parere dello scrivente E.S., nell'edilizia libera.

Infine, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario rendere indipendente l'unità immobiliare dalle adiacenti proprietà chiudendo, tra le altre cose, tutti i varchi di comunicazione e attuando le necessarie opere murarie ed impiantistiche.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA.

Immobile occupato dai comproprietari non debitori.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

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

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di altre procedure esecutive, 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:

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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).

RISPOSTA.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 per l'immobile in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di:

- ✓ pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ domande giudiziali;
- ✓ provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- ✓ provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- ✓ regolamento di condominio;
- ✓ atti impositivi di servitù;
- ✓ provvedimenti di sequestro penale.

Ad eccezione di:

- ✓ sequestro preventivo del Nucleo PEF della G.d.F. del 29/06/2023, trascritto il 14/07/2023 ai nn.36143/28022, inerente all'area di terreno in oggetto distinta in N.C.T. di Caivano al foglio 21, p.lla 794, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà (cfr. all. n.3).
- ✓ servitù passiva di acquedotto.

ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Servitù passiva di acquedotto.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

✓ FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. Iscrizione 2016

2. Trascrizione 2021.

✓ DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE E CATASTALI

Il capannone, edificato tra l'altro su area gravata da servitù passiva di acquedotto, e tutti i manufatti insistenti sull'area di terreno sono da ritenersi illegittimi e, pertanto, sono da rimuovere, con conseguente aggiornamento catastale.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

RISPOSTA.

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA.

Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA.

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

RISPOSTA.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa**. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: **IVS** (*International Valutation Standard)*; **EVS** (*European Valutation Standard*); **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors)*; **Direttiva 2006/48/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valutation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ **Metodo del Confronto di Mercato** (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ **Metodo di Capitalizzazione del Reddito** (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ **Metodo del Costo** (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'area di terreno edificabile, distinta dalla p.lla 794, utilizzeremo il Metodo del Confronto di Mercato in quanto considerato più opportuno e puntuale per tale tipologia di immobile, mentre, considerando la rilevata illegittimità urbanistica, per il locale deposito distinto dalla p.lla 779/2, faremo riferimento al valore d'uso calcolato utilizzando il Metodo di Capitalizzazione del Reddito (su orizzonte finito).

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Tale metodo fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, compravenduti nello stesso periodo di riferimento e nella medesima zona omogenea, ovvero in zone limitrofe, per i quali sono disponibili le informazioni sui prezzi delle transazioni e i dati relativi alle caratteristiche immobiliari. Se nella zona di interesse sono verificate poche transazioni, può anche essere opportuno considerare i prezzi di immobili simili presenti in altre valutazioni o nelle offerte di vendita a condizione che la rilevanza di queste informazioni sia chiaramente stabilita e analizzata in modo appropriato.

Infatti, potrebbe essere necessario adeguare le informazioni sui prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione realmente avvenuta, la base del valore e le eventuali ipotesi da adottare nella valutazione in corso.

Pertanto, tenendo conto della destinazione urbanistica del terreno, delle differenti e variabili possibilità di tipologie costruttive consentite, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, ricomprendendo anche i costi di costruzione delle tende deposito insistenti sul terreno, dalle risultanze di accurate indagini di mercato effettuate (cfr. all. n.7) e dalle informazioni reperite da differenti fonti (liberi professionisti, U.T.C., Agenzie, intermediari, ecc.), si può ragionevolmente assumere:

VALORE VENALE TERRENO EDIFICABILE AL MQ = 90,00 €/mq

Ovvero:

VALORE VENALE AREA DI TERRENO EDIFICABILE in c.t. = € 1.629.000,00

(Unmilioneseicentoventinovemila/00)

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V, è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n} \qquad \text{(valore su orizzonte finito)}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \to \infty} V = \frac{a}{r} \qquad \text{(valore su orizzonte infinito)}$$

dette *formule di capitalizzazione del reddito*.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

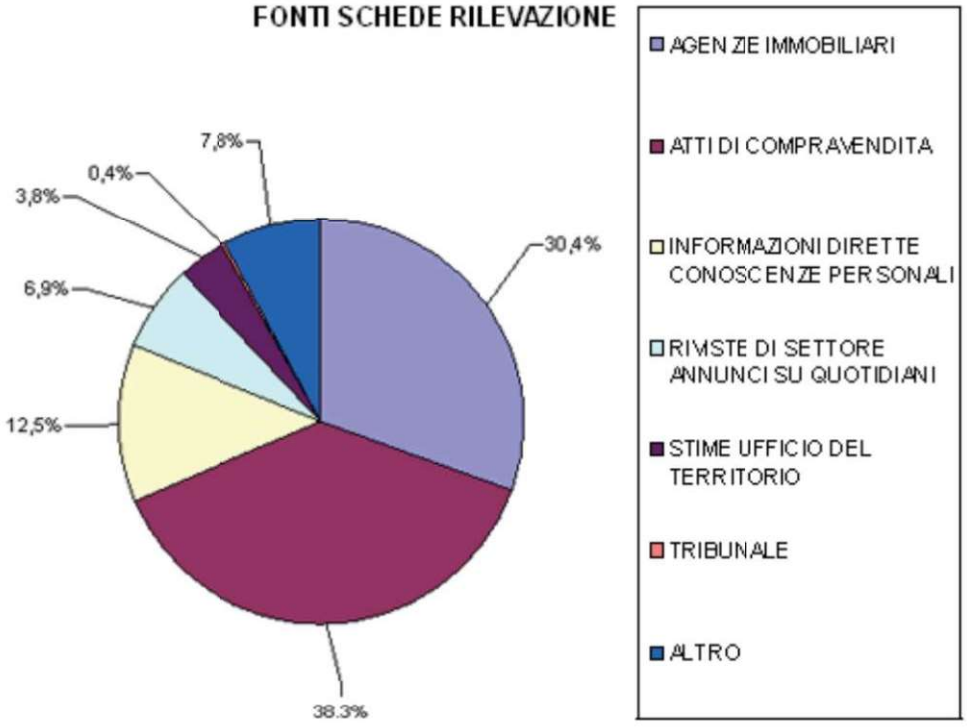
Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile ***a***.

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto della situazione urbanistica e di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse nel Comune di Caivano (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 3,10 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo ***r***.

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE = 6,50%

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito su orizzonte finito *n*, si ha:

VALORE D'USO DEL CAPANNONE DEPOSITO in c.t. = € 49.000,00

(Quarantanovemila/00)

Pertanto, dalla somma del valore venale dell'area di terreno edificabile distinta dalla p.lla 794, e del valore d'uso del capannone deposito distinto dalla p.lla 779/2, si ha:

VALORE VENALE LOTTO in c.t. = € 1.678.000,00

(Unmilioneseicentosettantottomila/00)

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

ADEGUAMENTO DI STIMA

Ritenendo il costo di rimozione dei manufatti abusivi mediamente compensato dal valore di riciclo/riuso dei materiali, si ha:

VALORE VENALE in c.t. =	€ 1.678.000,00
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA =	- 251.700,00 €
VALORE VENALE ADEGUATO in c.t. =	€ 1.426.000,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO CESPITE in c.t. = € 1.426.000,00

(Unmilionequattrocentoventiseimila/00)

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

RISPOSTA.

Il pignoramento in capo all'esecutato ha ad oggetto una quota indivisa di proprietà pari ad 1/3.

Pertanto, tenendo conto di un fattore svalutativo *k* per la vendita di una sola quota indivisa, si ha:

QUOTA INDIVISA DI PROPRIETA' IN CAPO AD ESECUTATO in c.t. =

= *K* * 1/3 * VALORE VENALE ADEGUATO = € 380.000,00

Da una prima sommaria analisi dello stato dei luoghi, l'area di terreno, nonostante abbia tre varchi, non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario per la presenza dei manufatti insistenti e per la considerazione che, in caso di previsioni costruttive di corpi di fabbrica (scuole, edifici di culto, ecc.), le nuove distanze dai confini e le geometrie dei lotti risultanti potrebbero compromettere l'esito di un soddisfacente progetto, con conseguente ribasso dei valori venali.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

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

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

RISPOSTA.

Il Certificato di Residenza Storico, acquisito presso il Comune di Napoli, è riportato in allegato (cfr. all. n.6).

Il Debitore Esecutato è una persona fisica non dichiarata fallita.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

1) Planimetrie Esperto.
2) Documentazione catastale.
3) Documentazione ipotecaria.
4) Atto notarile di provenienza.
5) Accertamento urbanistico.
6) Estratto di matrimonio con note a margine e certificato storico di residenza.
7) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate ed annunci vendita.

Firmato Da: SANDRO DI PIETRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f35185