Ing. Salvatore Di Caterino

Piazza Aldo Moro n. 9, 81100 Caserta (CE)
cell. +393284527976
e-mail: s.dicat@hotmail.it

Prossima udienza: 22.04.2025

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott.ssa Antonella Paone

Procedimento n. 326/2023

********** **c.** **********

RELAZIONE DI STIMA

Data notifica pignoramento:	**07.09.2023**
Data trascrizione pignoramento:	**27.09.2023 ai nn. 46343/36038**
Data istanza di vendita:	**13.10.2023**
Compendio pignorato:	
Lotto 1:	**Negozio ubicato in Casoria (NA) Via Valentino Mazzola, 3**
N.C.E.U.:	**foglio 14 p.lla 479 sub 17**
Importo stimato:	**€. 66.700,00 (euro sessantaseimilasettecento / 00)**
Lotto 2:	**Box auto ubicato in Casoria (NA) Via Valentino Mazzola, 3**
N.C.E.U.:	**foglio 14 p.lla 479 sub 5**
Importo stimato:	**€. 14.900,00 (euro quattordicimila novecento / 00)**

L'ESPERTO STIMATORE

_____

DOTT ING DI CATERINO SALVATORE

ELENCO ALLEGATI

- Istanza di liquidazione

- Rilievo fotografico dei beni
- Rilievo grafico degli immobili pignorati

- Visure storiche catastali (NCEU)
- Planimetrie catastali
- Stralcio di mappa catastale
- Visura catastale ai terreni all'impianto

- Ispezione ipotecaria debitore
- Ispezione ipotecaria immobili
- Ispezione ipotecaria terreno
- Nota di trascrizione atto di compravendita del 1999 – sub 5
- Nota di trascrizione atto di compravendita del 1998 – sub 17
- Nota di trascrizione atto di compravendita del 1984 – sub 17 e 5
- Nota di iscrizione ipoteca Gestline del 2005 con relativa cancellazione
- Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 1999
- Nota di iscrizione sentenza n. 8924/2022 del 11.10.2022
- Nota di trascrizione pignoramento

- Copia di atti notarili di compravendita del 1984, del 1998 e del 1999

- Certificati di residenza debitore
- Estratto di matrimonio con annotazioni a margine

- Domanda di Condono Edilizio prot. 3378 del 21.02.1995 – sub 17
- PdC in sanatoria rilasciato il 11.03.2016 al n. 599, prat. ed. 6993/95 – sub 5
- Attestazione Urbanistica Comune
- Certificato Usi Civici

- OMI quotazioni immobiliari per il Negozio – sub 17
- OMI quotazioni immobiliari per il box – sub 5

- Nell'***invio telematico***, oltre alla relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e oscurata), vengono inviati, in formato PDF, istanza di liquidazione e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

PREMESSA, INCARICO E ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 20.09.2024, il sottoscritto ing. Salvatore Di Caterino, con studio professionale in Caserta, Piazza A. Moro 9, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 3095 dal 27.10.2004, veniva nominato esperto stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare, promossa da **********, con sede in **********, alla Via **********, cod. fisc. **********, P.IVA **********, rapp.ta e difesa dagli avv.ti ********** e ********** del Foro di ********, pec

,

elettivamente dom.te presso lo studio dell'avv.to ********** in ********** alla Via **********, contro la sig.ra **********, nata a ********** - C.F. **********, e in data 30.09.2024 prestava con modalità telematica il dovuto giuramento contenente i quesiti a lui posti dall'Ill.mo Giudice.

In prosieguo, i sopra citati quesiti verranno riportati in corrispondenza delle relative risposte.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto, depositato presso la Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari, acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un ***controllo preliminare*** consistente nel ***verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il*

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ***entro trenta (30) giorni dal presente giuramento****, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.*

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

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

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

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

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

In data 03.10.2024, il sottoscritto depositava telematicamente il ***modulo per il controllo della documentazione***, riportante, tra l'altro, il nominativo del creditore procedente (**********), il titolo esecutivo posseduto (*Sentenza n. 8924/2022 del 11.10.2022 del Tribunale di Napoli, dichiarata conforme ai sensi dell'art. 475 c.p.c. in data 20.06.2023*), il nominativo del debitore (**********, *nata a Napoli*********** C.F. **********), i dati catastali (*N.C.E.U. - F. 14 p.lla 479 sub 17 e sub 5 del Comune di Casoria (NA)*) e una sintetica descrizione del compendio pignorato (*Unità immobiliari facente parte di un fabbricato in Casoria (NA) alla via Valentino Mazzola, meglio identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune, come segue: - negozi e botteghe: foglio 14, Particella 479, Subalterno 17, Natura C/1, Consistenza 54 mq; - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse: foglio 14, Particella 479, Subalterno 5, Natura C/6, Consistenza 21 mq*), le

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

date del pignoramento (*07.09.2023*), della trascrizione del pignoramento (*27.09.2023 ai nn. 46343/36038*) e del deposito dell'istanza di vendita (*13.10.2023*), le date (*30.06.1998 per il sub 17 e 11.06.1999 per il sub 5*) e la tipologia (*atti di compravendita, trascritti in data 01.07.1998 ai nn. 20431/15750 per il sub 17 e in data 11.06.1999 ai nn. 21226/15040 per il sub 5*) del titolo di acquisizione della proprietà, i nominativi di tutti i proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

Si precisa, infine, che il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento unitamente alla certificazione notarile, ma non le ispezioni ipotecarie dei debitori, né l'estratto catastale storico degli immobili.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si è, quindi, proceduto a fissare, in accordo con l'Avv. Rossana Panico, custode giudiziario nello stesso procedimento, la data per il primo sopralluogo, da effettuarsi per il giorno 25.10.2024, presso il compendio oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Casoria, alla località Arpino, in via Valentino Mazzola. Già al primo accesso gli ausiliari sono riusciti a procedere alle operazioni, presso il compendio pignorato, costituito da:
- Locale commerciale al piano T, fronte strada, censito nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 14, particella 479, sub 17;
- Box auto al piano interrato, censito al foglio 14, particella 479, sub 5.

In pari data, il sottoscritto si recava in Casoria, presso il compendio pignorato, per dare inizio alle operazioni peritali; sul posto era presente l'avv. Rossana Panico quale custode giudiziario, ma non la debitrice esecutata bensì la propria figlia, la quale occupa "sine titulo" l'immobile come centro estetico. Alla stessa veniva esibita copia dei decreti di nomina dello scrivente e del custode giudiziario, e veniva resa ogni dovuta informazione riguardante la procedura di esecuzione. Il box, invece, risulta libero da persone e/o veicoli.

Veniva, pertanto, consentito il corretto svolgimento delle operazioni peritali, permettendo l'accesso agli immobili pignorati, dove il sottoscritto provvedeva ad effettuare un accurato rilievo planovolumetrico, prendendo note ed appunti su separato foglio, ed un preciso servizio fotografico sia all'interno che all'esterno.

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

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:*

- 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.***

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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.

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come trascritti nell'**atto di pignoramento** depositato dal procedente:

La società **********[…] CHIEDE ESPROPRIAZIONE dei seguenti beni immobili, gravati da ipoteca […] con i relativi, pertinenze ed accessori di piena proprietà, per la quota di 1/1 della sig.ra ********** […] meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA), come segue:

1) negozi e botteghe: foglio 14, Particella 479, Subalterno 17, Natura C/1, Consistenza 54 mq;

2) stalle, scuderie, rimesse, autorimesse: foglio 14, Particella 479, Subalterno 5, Natura C/6, Consistenza 21 mq.

Come si evince dalla trascrizione testuale dei beni pignorati, i diritti di proprietà vengono indicati in modo esplicito nell'atto di pignoramento, e risultano, altresì, specificati nella relativa nota di trascrizione del 27.09.2023 in cui viene riportato, *a favore* del soggetto procedente (**********), il diritto di proprietà per la ***quota di 1/1*** e, *contro* il soggetto debitore (**********), il diritto di proprietà per la ***quota di 1/1***, per entrambe le unità immobiliari. Di conseguenza, possiamo ritenere che i ***diritti reali pignorati*** corrispondono a quelli in titolarità del soggetto esecutato in forza degli allegati atti notarili di Compravendita del 30.06.1998 (nota di trascrizione del 01.07.1998) per il sub 17 tra il debitore esecutato e la precedente proprietaria, sig.ra **********, quello di Compravendita del 02.06.1999 (nota di trascrizione del 11.06.1999) tra il debitore

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

esecutato e i sigg.ri **********(per i diritti di ½) e **********(per i diritti di ½) relativamente al sub 5.

Ai fini dell'individuazione catastale, lo scrivente provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, sia la visura storica che la planimetria catastale della p.lla e dei sub pignorati (allegate alla presente relazione).

Dall'esame della predetta visura storica catastale, è possibile dedurre i dati *identificativi* e *di classamento*, nonché gli *intestatari catastali* e l'*ubicazione* della p.lla e dei sub:

Foglio 14 – p.lla 479 – sub 17 – Cat. C/1 – Cl. 4 – Cons. 54 mq –
Sup. Cat.: Tot. 65 mq. – Rend. € 808,77

Indirizzo: Via Valentino Mazzola n. 3 – Piano T
Intestato a: **********, **********– Proprietà per 1/1;

Foglio 14 – p.lla 479 – sub 5 – Cat. C/6 – Cl. 7 – Cons. 21 mq –
Sup. Cat.: Tot. 21 mq. – Rend. € 90,02

Indirizzo: MASSERIA FONTANELLA n. 63 Piano S1
Intestato a: **********, **********– Proprietà per 1/1.

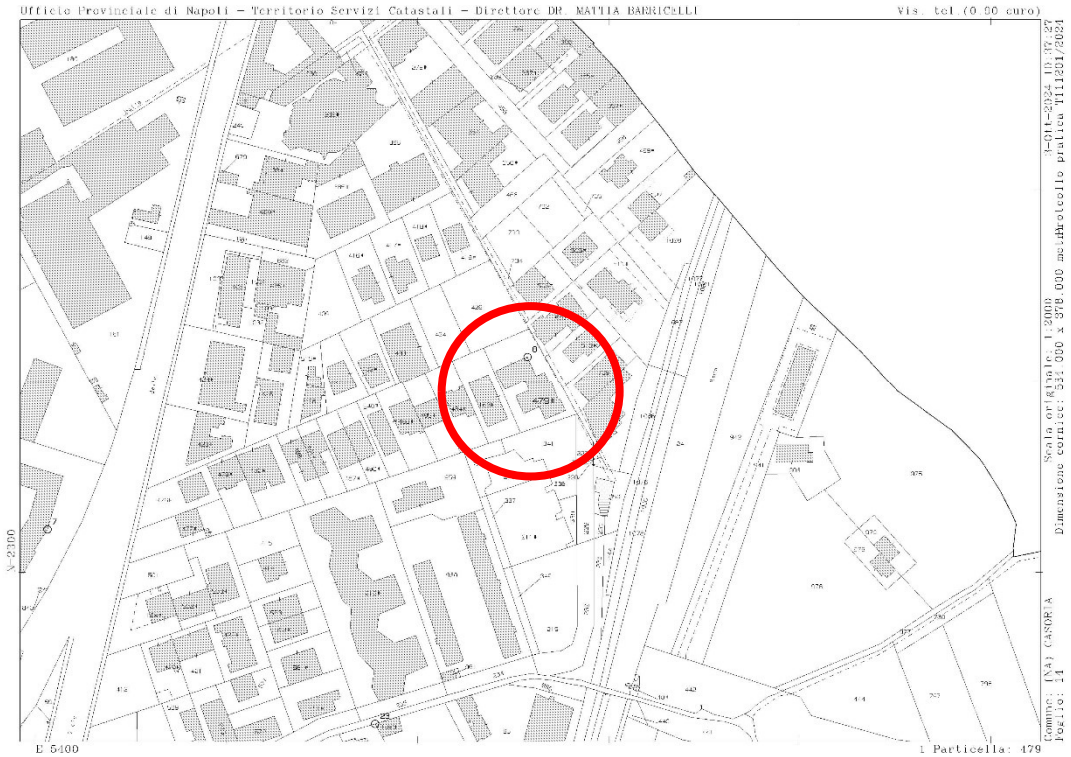
Trattasi, dunque, **complessivamente** del pignoramento della piena ed intera proprietà di un locale commerciale, utilizzato come centro estetico, costituito da un ingresso su strada che porta al vano principale, al cui interno sono presenti un bagno e due sale utilizzate per i trattamenti riservati, (sub 17), ubicato al **piano terra** di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di **Casoria (NA)**, in località **Arpino** alla **Via Valentino Mazzola n. 3**, e di un box auto (sub 5), ubicato allo stesso indirizzo, al **piano interrato** dello stesso immobile.

Il fabbricato è ubicato in una zona suburbana del comune di Casoria, distante dai centri cittadini limitrofi, priva dei servizi essenziali (scuole di primo grado, Uffici Comunali, farmacie, alimentari), ma vicina alle arterie di comunicazione intercomunali e provinciali. Data la sua localizzazione, è sempre necessario l'utilizzo dell'autovettura per svolgere le funzioni quotidiane.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata riportata la foto satellitare della zona in cui è ubicato il bene e l'estratto di mappa del foglio 14: su entrambe le riproduzioni è stato evidenziato in rosso l'immobile oggetto di stima.

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it





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*

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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.

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito da un locale commerciale e da un box auto, in un fabbricato residenziale all'interno di un piccolo condominio.

1. SUB 17: si tratta di un locale commerciale adibito a centro estetico, ubicato al **piano terra** di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di **Casoria**, alla località **Arpino** in **Via Valentino Mazzola, 3; il locale confina** a Nord-Ovest con androne del fabbricato, a Sud-Ovest e a Sud-Est con spazi condominiali esterni, a Nord-Est con la Via Mazzola. Si accede al **locale** dall'unica porta posta su fronte strada. L'unità, che nell'insieme presenta una pianta pressoché rettangolare, è costituito da un vano principale confinante a N-O con l'androne e a S-O con il cortile condominiale, mentre sul confine a S-E sono presenti un bagno, posto nell'angolo a Sud, e due sale per i trattamenti estetici privati. All'ingresso, lato sinistro di chi entra, nell'angolo a Est, c'è uno spazio riservato alla cassa e all'accoglienza dei clienti. Il tutto per una superficie interna complessiva di ***mq 73,59 lordi***.

2. SUB 5: si tratta di un box auto ubicato al **piano interrato** del fabbricato residenziale, sito nel Comune di **Casoria**, alla località **Arpino** in **Via Valentino Mazzola, 3; il box**

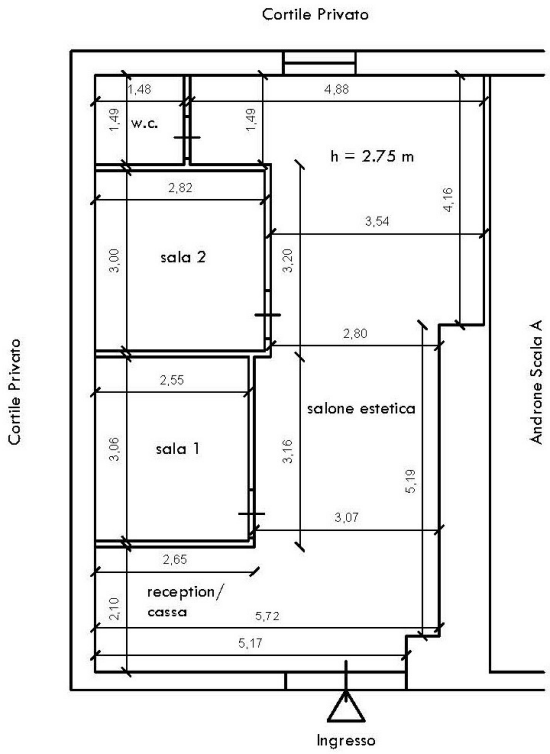
Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

confina a Nord-Ovest con terrapieno su strada pubblica, a Sud-Ovest con altro box auto distinto al sub 4, a Sud-Est con corsia di manovra del piano garage e rampa di accesso, a Nord-Est con terrapieno su Via Mazzola. Si accede al **box** dalla porta basculante posta a sud-est e prospiciente il viale carrabile. Ha pianta rettangolare per una superficie interna complessiva di ***mq 20,31 lordi***.

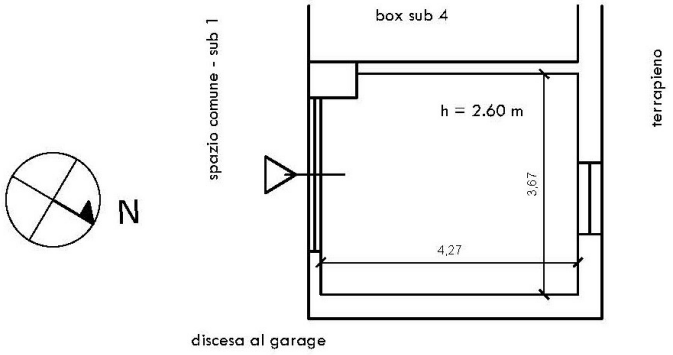
Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).

APPARTAMENTO e BOX – sub 17 e sub 5

SUB 17



SUB 5



Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno suddividere il compendio in n. 2 lotti, valutando separatamente il lotto 1, costituito dal locale commerciale e il lotto 2 costituito dal box auto; di conseguenza, lo scrivente fornirà una valutazione dei singoli lotti e, nel prosieguo della consulenza, verrà fatta una sommaria descrizione dei beni, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione, portando in parallelo la perizia, per tenere conto degli elementi in comune tra i due immobili.

Lotto 1: Il locale risulta essere ampio e arioso. L'altezza interna, al netto della controsoffittatura, è pari a ml. 2.75. Questa, unitamente alla luce che entra dalle finestre e al colore delle finiture e dei mobili, rende l'immobile discretamente luminoso.

A parere dello scrivente, la distribuzione interna degli ambienti appare ben organizzata in relazione alla superficie disponibile.

Gli spazi che costituiscono l'appartamento sono rifiniti con **materiali di medio valore commerciale** e si presentano in **ottime condizioni di conservazione, coerenti con l'epoca di ristrutturazione (giugno 2023) evinto dalla visura catastale, ma non riportato in nessun atto presso gli uffici comunali.**

Rilievo Fotografico Lotto 1








Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Lotto 2: Il box risulta essere ampio e con ingresso comodo. L'altezza interna è pari a ml. 2.60. All'interno è presente un piccolo soppalco, realizzato sul fondo del locale, idoneo a stipare materiali, attrezzo, suppellettili e/o vivande. L'unità risulta rifinita con **materiali di basso valore commerciale, intonacato liscio con un pavimento in graniglia coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato (presumibilmente prima metà degli anni 80) evinta dagli atti reperiti presso gli uffici comunali.**

Rilievo Fotografico Lotto 2





Determinazione della superficie commerciale:

Le **consistenze** del cespite sono riportate analiticamente nella seguente tabella:

Lotto 1 – Locale Commerciale – Sub 17			
Elemento	**Area netta in mq**	**Area lorda in mq**	**Altezza utile netta in ml**
Vano principale	39,59		Hm = 2.75
Sala 1	7,80		Hm = 2.75
Sala 2	8,46		Hm = 2.75
w.c.	2,20		Hm = 2.75
Totale commerciale	**58,05**	**73,59**	

Lotto 2 – Box Auto – Sub 5			
Elemento	**Area netta in mq**	**Area lorda in mq**	**Altezza utile netta in ml**
box	15,43	20,31	Hm = 2.60
Totale box		**20,31**	

La valutazione della **superficie commerciale** viene effettuata rispettando i seguenti criteri:

- superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150
- superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione
- superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti
- superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

In definitiva, quindi otteniamo:

Lotto 1: Locale Commerciale sup. comm. = mq 73,60
Lotto 2: Box Auto sup. comm. = mq 20,30

Tutti i beni pignorati sono stati ricompresi nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.

Caratteristiche tecniche degli immobili

Il fabbricato, edificato all'inizio nella prima metà degli anni '80, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono in conglomerato cementizio armato costituite da pilastri fondati su platea in c.a. gettata in opera; le strutture orizzontali (solai di calpestio) sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a. anch'essi gettati in opera e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio.

Tutte le pareti perimetrali sono costituite da mattoni forati di cm 35 e/o 40 di spessore, mentre le pareti interne (tramezzi) sono costituite da separazioni in cartongesso di circa 10 cm di spessore. Tutte le pareti e i soffitti dei locali sono rivestite di intonaco civile di malta ordinaria liscia con susseguente tinteggiatura con pitture lavabili in colori chiari e scuri.

I pavimenti e i rivestimenti dell'intera unità immobiliare sono del tipo gres porcellanato di buona qualità. La porta d'ingresso è del tipo vetrina in acciaio e vetro; l'unica finestra esterna, del tipo alto, è costituita da una vetrata con intelaiatura in alluminio; gli infissi interni sono in legno tamburato, del tipo moderno, coevi all'epoca di ristrutturazione come evinta dalla visura storica catastale.

L'immobile è provvisto dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla condotta condominiale e, quindi, alla fogna comunale, dell'impianto di rete; l'impianto di riscaldamento è realizzato con singoli condizionatori a parete del tipo split. L'impianto elettrico, suddiviso in linea luce e linea forza motrice e protetto da un interruttore differenziale magnetotermico, è costituito da conduttori sottotraccia collegati al contatore autonomo e quindi alla rete di distribuzione; l'impianto

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia ed è dotato di punti di erogazione.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, se ne assume l'efficienza e la funzionalità anche se non è stato possibile accertarla per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità; è necessario prevedere un intervento di verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme di settore con successivo rilascio delle dichiarazioni di conformità, per una spesa presunta di **€ 1.000,00 per il solo lotto 1;** tale costo sarà detratto dalla stima calcolata.

L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in ***buone condizioni di conservazione***.

L'unità immobiliare pignorata risulta **sprovvista di attestato di prestazione energetica** per il quale si preventiva una spesa di **€ 500,00 per ciascuno dei lotti** che sarà detratto dal valore di stima.

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*

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- *deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Attualmente i beni sono riportati in **Catasto Fabbricati** del Comune di **Casoria** nel seguente modo (si vedano le visure catastali storiche allegate):

Lotto 1

Foglio 14 – p.lla 479 – sub 17 – Cat. C/1 – Cl. 4 – Cons. 54 mq – Sup. Cat.: Tot. 65 mq. – Rend. € 808,77

Indirizzo: Via Valentino Mazzola n. 3 – Piano T
Intestato a: .

Gli attuali dati catastali derivano dalle seguenti variazioni:

dal	al	Estremi Catastali			Ditta	Diritti	Derivanti da
		Fg.	p.lla	sub.			
26/06/2023	attualità	14	479	17	**********	P 1/1	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
09/11/2015	26/06/2023	14	479	17	**********	P 1/1	Variaz. 09/11/2015 – Inserimento dati superificie
17/02/2003	09/11/2015	14	479	17	**********	P 1/1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. 115551 (n. 19308.1/2003)
30/06/1998	17/02/2003	14	479	17	**********	P 1/1	Atto Pubblico del 30/06/1998 COMPRAVENDITA.
01/01/1992	30/06/1998	14	479	17	**********	P 1/1	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)
10/12/1984	01/01/1992	14	479	17	**********	P 1/1	Documento del 10/12/1984 Registrazione PU Sede NAPOLI Volume C n. 10422 COMPRAVENDITA.
17/10/1984	10/12/1984	14	479	17	**********	P 1/2	Documento del 17/10/1984 Registrazione UR Volume A n. 17593 del 05/11/1984 COMPRAVENDITA.
					**********	P 1/2	
31/07/1984	17/10/1984	14	479	17	**********	P 1/2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO IN SEGUITO A SOPRALUOGO – RICORSO 5941 (n. 19041.26/1984)
					**********	P 1/2	
impianto	31/07/1984	14	479	17	**********	P 1/1	Costituzione

Sempre dall'esame della visura catastale, si rileva che l'attuale ditta catastale (**********) è titolare dell'u.i.u. dal 30.06.1998, giorno di stipula del seguente atto:

- atto di compravendita (per notaio Sergio Mililotti, in Napoli, Rep. N. 8909, Raccolta N. 2429, trasc.to a Napoli 2 il 01.07.1998 ai nn. 20431/15750) in cui la sig.ra **********, per la quota di 1/1, ha venduto l'immobile pignorato al debitore esecutato, di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

In merito alla verifica della regolarità catastale dei beni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che quanto raffigurato nella planimetria della p.lla è **difforme** allo stato reale dei luoghi, per ciò che attiene alla diversa distribuzione degli spazi interni. Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia del Territorio delle difformità sopra evidenziate, potrà essere conseguita la conformità catastale mediante la predisposizione di pratica di aggiornamento, tramite procedure DOCFA, per la necessaria correzione della planimetria; il costo relativo ai dovuti atti di aggiornamento è stimato in circa **€ 700,00**, comprensivo di spese ed onorario: tale somma verrà detratta dal calcolato valore di stima del **lotto 1**. Si precisa, inoltre, che la modifica degli spazi interni è avvenuta in assenza di titoli abilitativi, per i quali si rimanda al successivo **Quesito n. 6**.

Lotto 2

Foglio 14 – p.lla 479 – sub 5 – Cat. C/6 – Cl. *7* – Cons. 21 mq – Sup. Cat.: Tot. 21 mq. – Rend. € 90,02

Indirizzo: MASSERIA FONTANELLA n. 63 Piano S1
Intestato a: **********, **********– Proprietà per 1/1.

Gli attuali dati catastali derivano dalle seguenti variazioni:

dal	al	Estremi Catastali			Ditta	Diritti	Derivanti da
		Fg.	p.lla	sub.			
13/10/2016	attualità	14	479	*5*	**********	P 1/1	VARIAZIONE del 13/10/2016 Pratica n. NA0399507 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 184405.1/2016)
09/11/2015	13/10/2016	14	479	*5*	**********	P 1/1	Variaz. 09/11/2015 – Inserimento dati superificie
17/02/2003	09/11/2015	14	479	*5*	**********	P 1/1	
02/06/1999	17/02/2003	14	479	*5*	**********	P 1/1	
01/01/1992	02/06/1999	14	479	*5*	**********	P 1/1	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)
10/12/1984	01/01/1992	14	479	*5*	**********	P 1/1	Documento del 10/12/1984 Registrazione PU Sede NAPOLI Volume C n. 10422 COMPRAVENDITA.
17/10/1984	10/12/1984	14	479	*5*	**********	P 1/2	Documento del 17/10/1984 Registrazione UR Volume A n. 17593 del 05/11/1984 COMPRAVENDITA.
					**********	P 1/2	
impianto	17/10/1984	14	479	*5*	**********	P 1/1	Costituzione

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Sempre dall'esame della visura catastale, si rileva che l'attuale ditta catastale (**********) è titolare dell'u.i.u. dal 02.06.1999, giorno di stipula del seguente atto:

- scrittura privata di compravendita (per notaio Sergio Mililotti, in Napoli, trasc.ta a Napoli 2 il 11.06.1999 ai nn. 21226/15040) in cui i sigg.ri
  in regime di comunione legale dei beni, per la propria quota di 1/1, hanno venduto l'immobile pignorato al debitore esecutato, di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.

In merito alla verifica della regolarità catastale dei beni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che quanto raffigurato nella planimetria della p.lla è **conforme** allo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, dall'esame dell'estratto di mappa del foglio catastale 14, si rileva che ***sussiste allineamento tra N.C.T. e N.C.E.U.***; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in N.C.T. con ***p.lla 479.***

Rispondenza formale dei dati catastali

	Comune Catastale	Foglio	Particella	SUB
Atto di compravendita	**Casoria**	**14**	**479**	**17 e 5**
Nota di trascrizione	**Casoria**	**14**	**479**	**17 e 5**
Atto di mutuo	**Casoria**	**14**	**479**	**17 e 5**
Nota di iscrizione	**Casoria**	**14**	**479**	**17 e 5**
Atto di pignoramento	**Casoria**	**14**	**479**	**17 e 5**
Nota di trascrizione	**Casoria**	**14**	**479**	**17 e 5**

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 _____ .

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Lotto 1: **piena proprietà** della quota di **1/1** di un locale commerciale composto da vano principale, due sale interne e un bagno, ubicato al **piano terra** di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di **Casoria (NA)**, alla **Via Valentino Mazzola, 3** per una superficie interna complessiva di ***mq 73,60 lordi***;

il locale confina a Nord-Ovest con androne del fabbricato, a Sud-Ovest e a Sud-Est con spazi condominiali esterni, a Nord-Est con la Via Mazzola. Si accede al **locale** dall'unica porta posta su fronte strada;

l'immobile è riportato all'**N.C.E.U.** di Casoria al **foglio 14 - p.lla 479 - sub 17 - cat. C/1**;

lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale;

per la costruzione dell'immobile è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94 in data 21.02.1995, prot. n. 3378, pratica edilizia n. 5635/95 a nome del precedente proprietario; la pratica è ancora in fase di istruttoria; lo stato dei luoghi **è conforme** con quanto raffigurato nei grafici progettuali allegati all'istanza in sanatoria, a meno della **distribuzione interna** degli spazi che risulta **difforme**;

non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico;

il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

l'immobile risulta occupato da un soggetto terzo privo di titolo.

Prezzo base: €. 66.700,00 (euro sessantaseimilasettecento / 00)

Lotto 2: **piena proprietà** della quota di **1/1** di un box auto, ubicato al **piano interrato** di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di **Casoria (NA)**, alla **Via Valentino Mazzola, 3** per una superficie interna complessiva di ***mq 20,30 lordi***;

il locale confina a Nord-Ovest con terrapieno su strada pubblica, a Sud-Ovest con altro box auto distinto al sub 4, a Sud-Est con corsia di manovra del piano garage e rampa di accesso, a Nord-Est con terrapieno su Via Mazzola;

l'immobile è riportato all'**N.C.E.U.** di Casoria al **foglio 14 - p.lla 479 - sub 5 - cat. C/6**;

lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale;

per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 69 dell'11.03.2016; lo stato dei luoghi **è conforme** con quanto raffigurato nei grafici progettuali allegati all'istanza in sanatoria;

non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico;

il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

l'immobile risulta libero.

Prezzo base: €. 14.900,00 (euro quattordicimila novecento / 00)

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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 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*

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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.*

Il compendio pignorato risulta di proprietà del soggetto esecutato, sig.ra **********, **********per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il debitore risulta coniugato a far data dal 12.03.1984, in regime di separazione legale dei beni, come risulta dall'allegato estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso il Comune di Casoria.

La ricostruzione dei passaggi di proprietà del compendio pignorato a coprire a ritroso un periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contempla:

- Alla sig.ra **********, che nell'atto dichiarava di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni, il sub 17 pervenne, in ragione della quota di 1/1 della piena proprietà, per **atto di compravendita** del **30.06.1998** per notaio Sergio Mililotti in Napoli, trascritto nei RR. Il. di Napoli 2 il **01.07.1998** ai **nn. 20431/15750,** dalla sig.ra **********, che nell'atto dichiarava di essere vedova; mentre, il sub 5 pervenne, in ragione della piena proprietà, per **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **02.06.1999** per notaio Sergio Mililotti in Napoli, trascritto nei RR. Il. di Napoli 2 il **11.06.1999** ai **nn. 21226/15040,** dai sigg.ri **********e **********, che nell'atto dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

- Alla sig.ra **********, il sub 17 per la quota di 1/1, e ai sigg.ri **********, il sub 5 per la quota di 1/1, pervennero in forza di **atto di compravendita** del **10.12.1984** per notaio Mario Linares in Napoli, trascritto nei RR. Il. di Napoli 2 il **05.01.1985** ai **nn. 340/296,** dai sigg.ri **********, con la consorte

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

**********in comunione legale dei beni, e **********, con la consorte Terracciano Rosaria in comunione legale dei beni.

Gli atti di compravendita citati sono allegati in copia alla presente relazione, unitamente alle note di trascrizione/iscrizione.

L'acquisizione dei diritti di proprietà sui beni da parte del debitore in regime patrimoniale di separazione dei beni, garantisce che i beni oggetto della procedura siano di tipo personale e che i diritti posti in vendita siano regolari.

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

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

*- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;*

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

*- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

- 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 cui all'art. 213 c.p.c.

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Il sottoscritto, in data 02.11.2024, presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria la richiesta di rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati a nome dell'esecutato e dei dante causa relativi agli immobili pignorati; in particolare, si chiedeva il rilascio delle copie di:

- Domanda di Condono ai sensi della L. 724/94 presentata in data 21.02.1995 ric. n. 3378, pratica n. 5635;
- Domanda di Condono ai sensi della L. 47/85 presentata in data 28.02.1995 prot. n. 4946;
- Pratica per diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al sub 17, registrata presso il NCEU il 26.06.2023 al n. NA0210452;
- Ogni altra documentazione relativa agli immobili di che trattasi.

In mancanza della predetta documentazione, si chiedeva il rilascio di ***certificato*** attestante la ***non esistenza*** degli stessi documenti.

Copia di tale richiesta, viene allegata alla presente relazione.

In data 12.11.2024, l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria sottoponeva gli atti richiesti alla visione dello scrivente, che provvedeva ad effettuare (ed allegare) le copie degli atti ritenuti di interesse per la stima.

L'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni pignorati è stato edificato senza alcun titolo. Per ciascuno dei due immobili sono state presentate domande di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 724/94, e nello specifico, come attestato dal Comune di Casoria:

- per il sub 5 (Lotto 2) risulta rilasciato ***Permesso di Costruire in Sanatoria n. 69 del 11.03.2016, su istanza presentata in data 28.02.1995 prot. gen. 4946 prat. 6993****;*
- per il sub 17 (Lotto 1) risulta presentata ***Istanza di sanatoria per abusi edilizi, ai sensi della L. 724/94, in data 21.02.1995 prot. gen. 3378 prat. 5635****, ad oggi* ***non ancora definita;***
- non risulta alcuna traccia di eventuale pratica per diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al sub 17.

Agli atti risultano copia delle relazioni tecniche, nonché dei grafici allegati alle istanze di condono. Sono stati reperiti anche i Certificati di Idoneità Statica, mancando, tuttavia, i Certificati di Agibilità e/o le relative Domande.

Il lotto 2, come verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo, risulta conforme per localizzazione, per planimetria, per consistenza a quanto riportato nei grafici assentiti. Non risultando agli atti ulteriori richieste di titoli edilizi sugli stessi immobili, né tantomeno

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

ordini di abbattimento e/o denunce di eventuali abusi, **lo scrivente, può serenamente asserire che il sub 5 è perfettamente regolare sotto il profilo urbanistico e edilizio**.

Il lotto 1, come verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo, risulta conforme per localizzazione e per consistenza a quanto riportato nei grafici assentiti. Dalla consultazione dei grafici progettuali assentiti e della relazione tecnica, si riscontra la **difformità** tra quanto raffigurato nei grafici allegati all'istanza di condono e l'attuale stato dei luoghi, in merito alla disposizione interna delle pareti del locale commerciale.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica delle variazioni interne, lo scrivente ritiene che sia necessario provvedere alla redazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori) in sanatoria, senza opere da eseguire, ai sensi della Legge 380/01. In definitiva, quindi, lo scrivente ritiene equo preventivare, per la redazione della suddetta C.I.L.A. in sanatoria un costo totale di **€ 1.500,00**, che sarà detratto dalla valutazione dell'immobile. Va tuttavia completato l'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per il quale lo scrivente, dall'esame della documentazione in atti, non riscontra difficoltà nell'ottenimento dello stesso. Non risultando agli atti ulteriori richieste di titoli edilizi sugli stessi immobili, né tantomeno ordini di abbattimento e/o denunce di eventuali abusi, **lo scrivente, può serenamente asserire che il sub 17 è perfettamente regolare sotto il profilo urbanistico e edilizio a meno della diversa distribuzione interna**.

Non risultano agli atti comunali le **Dichiarazioni di Agibilità e/o il Certificato di** Agibilità, per la quale risulterà necessario provvedere alla opportuna richiesta/presentazione al Comune di Casoria. Per la redazione della stessa e il reperimento degli allegati necessari, lo scrivente stima una spesa complessiva per oneri tecnici e diritti di **€. 1.500,00 per ciascuno dei lotti,** che sarà detratta dalla valutazione del bene.

Non risultano ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà.

Gli immobili pignorati sono ubicato in zona comunale definita ***zona Br 2.1 "Città residenziale densa" come da P.U.C. vigente.***

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

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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.).

Come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, il locale commerciale pignorato, all'atto dell'accesso, risultava occupato da un soggetto terzo, privo di titolo, mentre il box auto risultava aperto e libero da cose e/o veicoli.

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di ***altre procedure esecutive*** *relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di ***procedimenti 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,

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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).

Dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 dal 10.12.1984 (data di primo atto utile) a tutto il 14.01.2025, e dalle ispezioni ipotecarie acquisite, sia del soggetto esecutato che della p.lla pignorata, si evince che sugli immobili risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord in data 07.09.2023 – Rep. 8938/2023, trascritto ai RR. II. di Napoli 2 il **27.09.2023** ai **nn. 46343/36038**, a favore della **********, con sede in **********, contro **********, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti in Casoria e censiti nel NCEU dello stesso comune al foglio 14 p.lla 479 sub 17 e 5.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso i RR. II. di Napoli 2 in data **08.05.2023** ai **nn. 23351/2704**, derivante da sentenza di condanna del 09.10.2022 – Rep. 8924 emessa dal Tribunale di Napoli, a favore di **********, con sede in ROMA cod. fisc. **********, contro **********, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti in Casoria e censiti nel NCEU dello stesso comune al foglio 14 p.lla 479 sub 17 e 5.

- **Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01**, in data **27.05.2005** ai **nn. 28422/ 8698**, derivante da atto amministrativo della Gestline SpA del 17.05.2005, Rep. 127433/71, a favore di GEST LINE S.P.A. con sede in NAPOLI cod. fisc. 07843060638, contro **********, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti in Casoria e censiti nel NCEU dello stesso comune al foglio 14 p.lla 479 sub 17 e 5; a tale formalità risulta annotata **Cancellazione totale eseguita il 15.12.2022** ai **nn. 61408/ 5994 con comunicazione Rep. 127433/71 da parte di Agenzia delle Entrate e Riscossione cod. fisc. 137 568 81002**

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso i RR. II. di Napoli 2 in data **16.11.1999** ai **nn. 39764/8496**, derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento del 11.11.1999 per notaio Giovanna Esposito, a garanzia della somma capitale di €

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

70.000,00, a favore di **********, con sede in ROMA cod. fisc. **********, contro **********, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti in Casoria e censiti nel NCEU dello stesso comune al foglio 14 p.lla 479 sub 17.

- **Trascrizione a favore**, in data **11.06.1999** ai **nn. 21226/ 15040**, derivante da atto per notaio Sergio Mililotti del 02.06.1999, Rep. 10691, a favore di ********** e contro **********e **********, gravante sul diritto di proprietà degli immobili siti in Casoria e censiti nel NCEU dello stesso comune al foglio 14 p.lla 479 sub 5.

- **Trascrizione a favore**, in data **01.07.1998** ai **nn. 20431/ 15750**, derivante da atto per notaio Sergio Mililotti del 30.06.1998, Rep. 8909, a favore di ********** e contro **********, gravante sul diritto di proprietà degli immobili siti in Casoria e censiti nel NCEU dello stesso comune al foglio 14 p.lla 479 sub 17.

Non risultano, invece, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

Non risultano difformità urbanistico – edilizie, a meno di quelle sopra descritte al Quesito n. 6.

Non risultano difformità catastali.

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

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

Il sottoscritto, in data 02.11.2024, presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, contestualmente alla richiesta di reperire documentazione urbanistica relativa al fabbricato oggetto di stima, anche richiesta di certificazione comprovante l'esistenza o meno di vincoli (ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.) e se il bene insista o meno su demanio comunale.

In data 12.11.2024, l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, con specifica attestazione, comunicava allo scrivente che:

"[…] *l'edificio di cui sono parte tali unità immobiliari: - non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente e non è gravato da censo, livello, usi civici; - non è riconosciuto come bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico;*"

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

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

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.

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'*impianto catastale* e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo o livello o uso civico. La specifica ricerca eseguita presso il Settore B.C.A. (Bilancio e Credito Agrario) della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all'appartenenza o meno di un terreno all'elenco dei suoli gravati da usi civici) conferma tale assunzione.

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.*

A seguito di indagine e di espressa richiesta al debitore esecutato, è stato appurato che gli immobili non sono parte di alcun Condominio costituito.

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*

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici. L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison**

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Approach basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in **€/mq** di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni **coefficienti correttivi**, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare. La base "ideologica" del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili presenti nella zona presenta una tipologia costruttiva e uno stato di conservazione molto simile a quella del fabbricato da valutare.

Lotto 1

Fonti dei dati

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento**, sono state considerate sia le offerte proposte da agenzie immobiliari locali, la **Tecnorete**, la **Tempocasa**, annunci privati su **Immobiliare.it**, sia i dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (**O.M.I.**), gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Fonte	Codice annuncio	Valore (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
O.M.I.	_____	_____	_____	840 ÷ 1.700
Tecnorete	EK-108388493 *	25.000	mq 45,00	555
Tempocasa	Rif. C080V **	80.000	mq 74,00	1.081
Immobiliare.it	EK-116256477 **	109.000	mq 72,00	1.500
Immobiliare.it	EK-117580243 **	70.000	mq 71,00	986

* **trattasi di immobile ubicato nella stessa zona, con peggiori caratteristiche e stato di manutenzione.**

** **trattasi di immobile ubicati nella stessa zona, con stesse caratteristiche e stato di manutenzione.**

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al primo semestre del 2024). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale, presenti sul mercato immobiliare, e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (stato di manutenzione, età, piano, servizi, pertinenze esclusive, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno assumere quale ***valore unitario di riferimento*** il valore medio tra la media dei valori proposti dall'O.M.I. e quello degli altri immobili in zona, cioè: **€/mq 1.078,00 (mille settantotto / 00)**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)

b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)

c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)

d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)

e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)

f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: l'unità immobiliare in oggetto, infatti, è ubicata in una ***zona suburbana*** del Comune di Casoria, caratterizzata dalla presenza della necessaria

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

urbanizzazione primaria e dei servizi principali; si ritiene, pertanto, utile introdurre un coefficiente correttivo pari a **1,00.**

- Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali intrinseche, è necessario introdurre un coefficiente pari a **1,00**, che tenga conto dei seguenti fattori:

a) discreta luminosità su due dei quattro lati dell'unità immobiliare,

b) dotazioni condominiali sufficienti (presenza di ascensore, di area verde, e di posto auto),

- Per quanto riguarda lo stato d'uso e di conservazione delle strutture verticali e delle strutture orizzontali dell'unità immobiliare, esso risulta abbastanza ordinario, in relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza, sia all'età dell'immobile, risultando assenti evidenti quadri fessurativi; per tali motivi, si ritiene giusto assumere, nel calcolo del valore unitario, il coefficiente **unitario.**

- Per quanto riguarda le caratteristiche peculiari del fabbricato, si può affermare che la distribuzione dei locali nel casamento, la sua facciata e la sua tipologia sono in linea con quelle degli altri immobili presenti nella zona: in questo caso, però, si ritiene giusto introdurre un coefficiente pari a **1,00** che tenga conto delle caratteristiche tecniche e del discreto stato di manutenzione del fabbricato.

A questo punto possiamo determinare il valore unitario di riferimento:

valore unitario = (1.078,00) = 1.078,00 €/mq

riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda, poi, il criterio della determinazione della ***superficie commerciale di riferimento***, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, ai fini della valutazione della ***superficie commerciale***, si sono adottati i ***criteri*** validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, già indicati in risposta al secondo quesito, che ha fornito la seguente superficie commerciale per il lotto:

Lotto 1 = **mq 73,60**

Moltiplicando la superficie commerciale totale per il valore unitario fissato in precedenza, si ha:

mq 73,60 x €/mq 1.078,00 = € 79.370,24

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Detraendo da tale valore i costi per la regolamentazione impiantistica, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per l'APE e per l'agibilità, si ha:

€ (79.370,24 – 1.000,00 – 500,00 – 700,00 – 1.500,00 – 1.500,00) = € 74.170,24

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G.E., apportare una **riduzione** del **10%** sul valore calcolato, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata dell'immobile,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione dell'immobile.

Pertanto, in definitiva, il ***valore*** del lotto è € 74.170,24 x (1 – 10 %) = € 66.753,22

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento:

Lotto 1: €. 66.700,00 (euro sessantaseimilasettecento / 00)

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto conforta ampiamente tale determinazione.

Lotto 2

Fonti dei dati

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento,** sono state considerate sia le offerte proposte da agenzie immobiliari locali, la **StimaCasa** e la **Progest,** la **Remax Advisor,** sia i dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (**O.M.I.**), gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Fonte	Codice annuncio	Valore (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
O.M.I.	_____	_____	_____	730 ÷ 1.100
StimaCasa	BOX CASORIA **	30.000	mq 20,00	1.500
Progest	EK-103765410 **	16.000	mq 16,00	1.000
RemaxAdvisor	20670014-670 *	39.000	mq 30,00	1.300

* **trattasi di immobile ubicato nella stessa zona, con migliori caratteristiche e stato di manutenzione.**

** **trattasi di immobile ubicati nella stessa zona, con stesse caratteristiche e stato di manutenzione.**

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al primo semestre del 2024). Trattasi

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale, presenti sul mercato immobiliare, e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (stato di manutenzione, età, piano, servizi, pertinenze esclusive, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno assumere quale ***valore unitario di riferimento*** il valore medio tra quelli proposti dall'O.M.I., cioè: **€/mq 915,00 (novecentoquindici/00).**

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

g) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)

h) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)

i) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)

j) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)

k) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)

l) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: l'unità immobiliare in oggetto, infatti, è ubicata in una ***zona suburbana*** del Comune di Casoria, caratterizzata dalla presenza della necessaria urbanizzazione primaria e dei servizi principali; si ritiene, pertanto, utile introdurre un coefficiente correttivo pari a **1,00**.

- Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali intrinseche, è necessario introdurre un coefficiente pari a **1,00**, che tenga conto dei seguenti fattori:

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

a) discreta luminosità su due dei quattro lati dell'unità immobiliare,

b) dotazioni condominiali sufficienti (presenza di ascensore, di area verde, e di posto auto),

- Per quanto riguarda lo stato d'uso e di conservazione delle strutture verticali e delle strutture orizzontali dell'unità immobiliare, esso risulta abbastanza ordinario, in relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza, sia all'età dell'immobile, risultando assenti evidenti quadri fessurativi; per tali motivi, si ritiene giusto assumere, nel calcolo del valore unitario, il coefficiente **unitario**.

- Per quanto riguarda le caratteristiche peculiari del fabbricato, si può affermare che la distribuzione dei locali nel casamento, la sua facciata e la sua tipologia sono in linea con quelle degli altri immobili presenti nella zona: in questo caso, però, si ritiene giusto introdurre un coefficiente pari a **1,00** che tenga conto delle caratteristiche tecniche e del discreto stato di manutenzione del fabbricato.

A questo punto possiamo determinare il valore unitario di riferimento:

valore unitario = (915,00) = 915,00 €/mq

riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda, poi, il criterio della determinazione della ***superficie commerciale di riferimento***, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, ai fini della valutazione della ***superficie commerciale***, si sono adottati i ***criteri*** validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, già indicati in risposta al secondo quesito, che ha fornito la seguente superficie commerciale per il lotto:

Lotto 2 = mq 20,30

Moltiplicando la superficie commerciale totale per il valore unitario fissato in precedenza, si ha:

mq 20,30 x €/mq 915,00 = € 18.574,50

Detraendo da tale valore i costi per l'APE e per l'agibilità, si ha:

€ 18.574,50 – 500,00 – 1.500,00) = € 16.574,50

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G.E., apportare una **riduzione** del **10%** sul valore calcolato, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata dell'immobile,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione dell'immobile.

Pertanto, in definitiva, il ***valore*** del lotto è € 16.574,50 x (1 – 10 %) = € 14.917,05

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento:

Lotto 2: €. 14.900,00 (euro quattordicimila novecento / 00)

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto conforta ampiamente tale determinazione.

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.

Lo scrivente evidenzia che non ricorre tale circostanza.

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**.*

Lo scrivente evidenzia di aver acquisito ed allegato il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione marginale per il debitore

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

esecutato, da cui si evince che è residente in ********** e che ha ivi contratto matrimonio in data **********, scegliendo il regime della separazione legale dei beni. Tale circostanza garantisce che i beni siano di tipo esclusivamente personale.

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 22.01.2025

L'ESPERTO STIMATORE

DOTT ING DI CATERINO SALVATORE

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli (atti notarili e ipotecari), presso l'Ufficio del Territorio di Napoli (atti catastali), presso gli uffici del Comune di Casoria (NA) – settore tecnico e settore anagrafico.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto stimatore** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;

- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, le copie degli atti di provenienza del bene, ecc.;

- ha depositato telematicamente una versione della relazione in formato PDF e in formato WORD e una versione oscurata della relazione in formato PDF e in formato WORD; contestualmente ha inviato telematicamente copia di tutti gli allegati scannerizzati ed ha prodotto e depositato copia della relazione in formato cartaceo unitamente agli allegati;

- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque prima dell'udienza, **copia della perizia al debitore e al creditore procedente come legalmente rappresentato, a mezzo posta o E.mail**, e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ivi compreso l'atto di provenienza.

Caserta, 22.01.2025

L'ESPERTO STIMATORE

DOTT ING DI CATERINO SALVATORE

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it

Il sottoscritto **ing. Salvatore Di Caterino**

D I C H I A R A

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo pec;

D I C H I A R A

altresì, di non essere in conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come il procedente e l'esecutato, né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto.

La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari; se Le/Vi è pervenuta per errore La/Vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.

Caserta, 22.01.2025

L'ESPERTO STIMATORE

DOTT ING DI CATERINO SALVATORE

Piazza A. Moro 9, 81100 Caserta (CE) cell. +393284527976 e-mail: s.dicat@hotmail.it