Tribunale di Napoli Nord

Il Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessandro Auletta

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa: XXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXX - R.G.E. 142/2023

UDIENZA: 28.05.2024

INTEGRAZIONE



Il CTU: *arch. PA dott.Vincenzo Erario*

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare
Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta
R.G.E. n. 142/2023
Udienza del 5 marzo 2024

Indice

1. Premessa *pag. 2*

2. Risposta quesito – 1 - *pag. 6*

3. Risposta quesito – 2 - *pag. 8*

4. Risposta quesito – 3 - *pag. 18*

5. Risposta quesito – 4 - *pag. 21*

6. Risposta quesito – 5 - *pag.22*

7. Risposta quesito – 6 - *pag.26*

8. Risposta quesito – 7 - *pag.28*

9. Risposta quesito – 8 - *pag.29*

10. Risposta quesito – 9 - *pag.29*

11. Risposta quesito – 10 - *pag.30*

12. Risposta quesito – 11 - *pag.30*

13. Risposta quesito – 12 - *pag.31*

14. Risposta quesito – 13 - *pag.39*

15. Risposta quesito – 14 - *pag.40*

16. Allegati

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Vincenzo Erario** con studio professionale in Trentola Ducenta, alla Via Terminillo, 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1713, nonché al n. 252 del Tribunale di Napoli Nord e regolarmente iscritto al n. 8997 del Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi, in relazione alla causa di pignoramento immobiliare promossa da XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX, veniva nominato quale Esperto Stimatore, all'udienza del 10 novembre 2023 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta, del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, formulati nei seguenti punti:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: 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 periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione*

*esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.*

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

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

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

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

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.*

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 13 novembre 2023 il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione relativo alla procedura R.G.E. 142/2023**, riportante rispettivamente il nominativo del creditore procedente, il titolo esecutivo posseduto (Sentenza munita di formula esecutiva), il nominativo del debitore, i dati catastali dell'immobile pignorato ed una sintetica descrizione degli stessi, la data di notifica e di trascrizione del pignoramento, la data del deposito dell'istanza di vendita, il nominativo degli altri intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento, la data del titolo di acquisto, i nominativi dei precedenti danti causa e i rispettivi titoli fino a coprire il primo passaggio di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.
Dalla verifica preliminare della documentazione depositata agli atti, lo scrivente conferma la presenza dell'istanza di vendita, nonché la completezza ed idoneità della certificazione notarile sostitutiva allegata dal

creditore procedente in relazione al bene pignorato, Inoltre, dalla certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore *ex* art. 567 comma 2 Cpc., con riferimento all'immobile espropriato, si evince che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio (l'esperto ha altresì verificato la continuità delle trascrizioni).
Dalla documentazione depositata dal creditore procedente non risulta il certificato di stato civile, né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato che sono stati acquisiti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.
Sarà cura dell'Esperto, in ogni caso, produrre nel corpo del presente Accertamento Tecnico i documenti e le certificazioni aggiornate presso gli uffici competenti (documenti derivanti dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frignano (CE) – Settore Urbanistica, nonché derivanti dalla ricerca presso il N.C.E.U. della Provincia di Caserta e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
Dopo aver acquisito gli atti necessari, ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato lo scrivente specifica quanto segue:

LOTTO n. 3 – unità immobiliare riportata al **N.C.E.U al Foglio 8, Particella 5120, Subalterno 5** e **Subalterno 6** piano terra e primo con annessa tettoia comune coperta al piano terra per diritti ed accessori pari ad 1/3 distinta al **N.C.E.U al Foglio 8, Particella 5120, Subalterno 3** nonchè bene comune non censibile al piano terra, distinto al **N.C.E.U al Foglio 8, Particella 5120, Subalterno 1**.
Dopo aver esaminato i titoli di provenienza fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto esperto stimatore dichiara che il cespite censito presso il N.C.E.U. del Comune di Frignano (CE) al Foglio 8, Particella 5120, Subalterno 5 e Subalterno 6 e l'annessa tettoia coperta Subalterno 3 nonché bene comune non censibile subalterno 1 appartiene per l'intera quota alla signora:

1. ***XXXXXXXXX nata ad XXXX (XX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)***

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**.*

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il compendio immobiliare pignorato costituisce il lotto n. 3 per la vendita.
Proprietà di unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Frignano (CE), alla Via Cesare Battisti, 18 piano terra e primo distinto dal sub. "5" e da sub "6", e l'annessa tettoia comune coperta al piano terra distinta dal sub "3" quale pertinenza ed accessorio per diritti pari ad 1/3, nonché bene comune non censibile al piano terra distinto dal sub "1", riportato al catasto urbano:

- **N.C.E.U.** del **Comune di Frignano (CE)** al **foglio 8, part.lla 5120, sub. 5,** cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 57 mq, escluse aree scoperte 57 mq, R.c. €. 133,25 e **sub. 6,** cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 63 mq, R.c. €. 133,25, confinanti a Nord con sub 2 e sub 4 della medesima p.lla 5120, a Sud con p.lla 141 e p.lla 400, a Est con bene comune non censibile sub 1 della medesima p.a 5120 e ad Ovest con p.lla 141; costituiscono pertinenza ed accessorio la tettoia comune coperta al piano terra per diritti pari ad 1/3 distinta al **foglio 8, part.lla 5120 sub 3 ,** cat. C/2, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq**,** rendita catastale € 43,18 non regolare urbanisticamente sebbene catastalmente risulti quale deposito, aperto sui tre lati, per ricovero coperto di motocicli, da intendersi quale estensione del cortile sub. 1, quest'ultimo quale bene comune non censibile al **foglio 8, part.lla 5120.**

Proprietario per l'intera quota:

1. **XXXXXXX nata ad XXXXX (XX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)**

Alla debitrice, mediante rappresentanza legale dei propri genitori XXXXXX e XXXXXXXX, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta per la piena proprietà con atto di compravendita per notar Elda Romano del 30.10.2003 rep. 36373/27780, trascritto presso R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 04.11.2003 dal signor XXXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni.
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato.
Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare pignorata, è stata effettuata una comparazione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, da cui è emerso che l'unità immobiliare pignorata è in corrispondenza dell'originario foglio 8 p.lla 229 (poi divenuta 5120) con qualità fu da accertare del Comune di Frignano (CE).



Aerofotogrammetria



Foglio mappale

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

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

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

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

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

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

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

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di***

fotografie. *L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di ***planimetria dello stato reale dei luoghi****.*
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

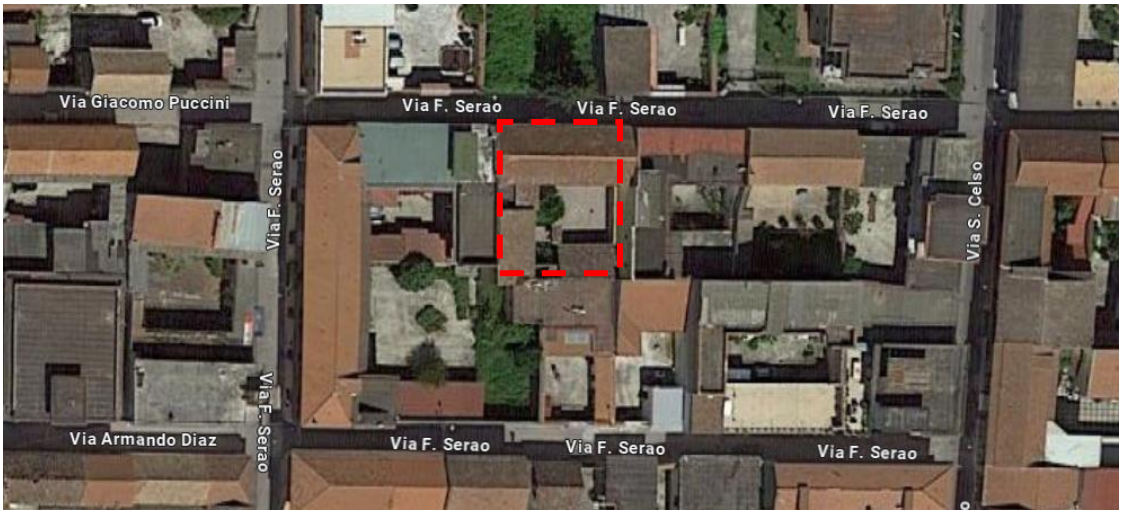
L'unità immobiliare pignorata con annessa tettoia comune coperta al piano terra per diritti pari ad 1/3 e bene comune non censibile al piano terra, costituisce il lotto n. 3 per la vendita.

- E' posta al piano terra e al piano primo e l'accesso alla stessa avviene dal bene comune non censibile sub 1, cortile, e al medesimo piano primo avviene internamente dal piano terra attraverso una scala interna. L' unità immobiliare al piano terra è composta da: pranzo – cucina, soggiorno, wc 1 e deposito con accesso dal bene comune non censibile sub 1, mentre il piano primo accessibile da scala interna è composto da: letto 1, letto 2, wc 2, il tutto con annesso balcone e ripostiglio sul medesimo; confina a Nord consub 2 e sub 4 della medesima p.lla 5120, a Sud con p.lla 141 e p.lla 400, a Est con bene comune non censibile sub 1 della medesima p.lla 5120 e ad Ovest con p.lla 141.

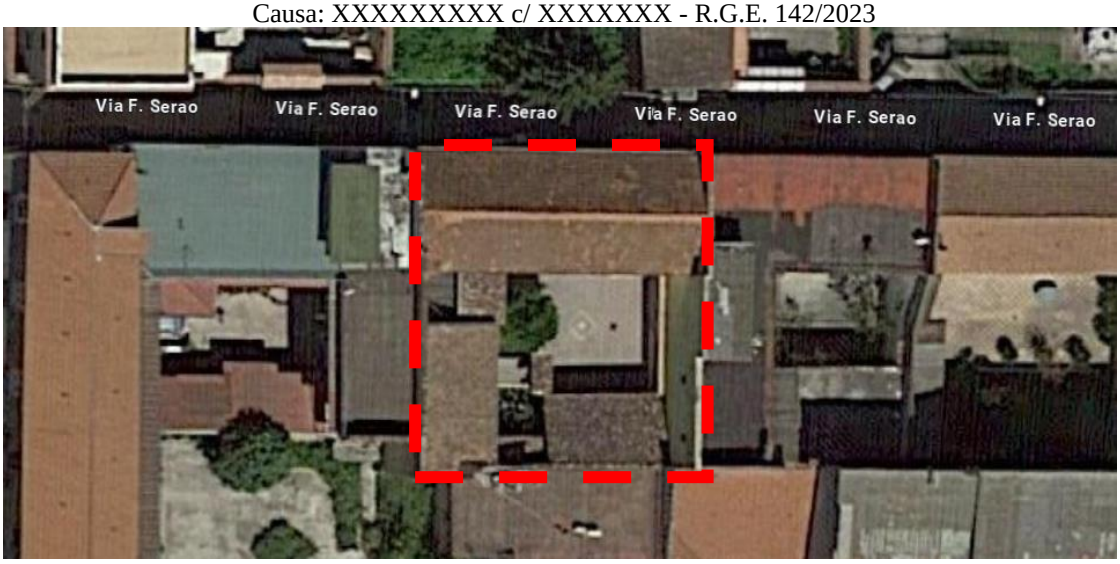
Il tutto riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Frignano (CE)** al **foglio 8, part.lla 5120, sub. 5,** cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 57 mq, escluse aree scoperte 57 mq, R.c. €. 133,25, e **sub 6** cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 63 mq, R.c. €. 133,25, costituiscono pertinenza ed accessorio di detto appartamento la tettoia comune coperta al paino terra per diritti pari ad 1/3 distinta al **foglio 8, part.lla 5120 sub 3,** cat. C/2, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq**,** rendita catastale € 43,18, non regolare urbanisticamente sebbene catastalmente risulti quale deposito, aperto sui tre lati, per ricovero coperto di motocicli, da intendersi quale estensione del cortile sub. 1, quest'ultimo quale bene comune non censibile al **foglio 8, part.lla 5120.**
Il contesto in cui è inserito l'immobile è dotato di servizi di quartiere in misura buona, ovvero di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali fognaria, elettrica, gas e rete idrica.



Inquadramento territoriale



Stralcio aerofotogrammetrico



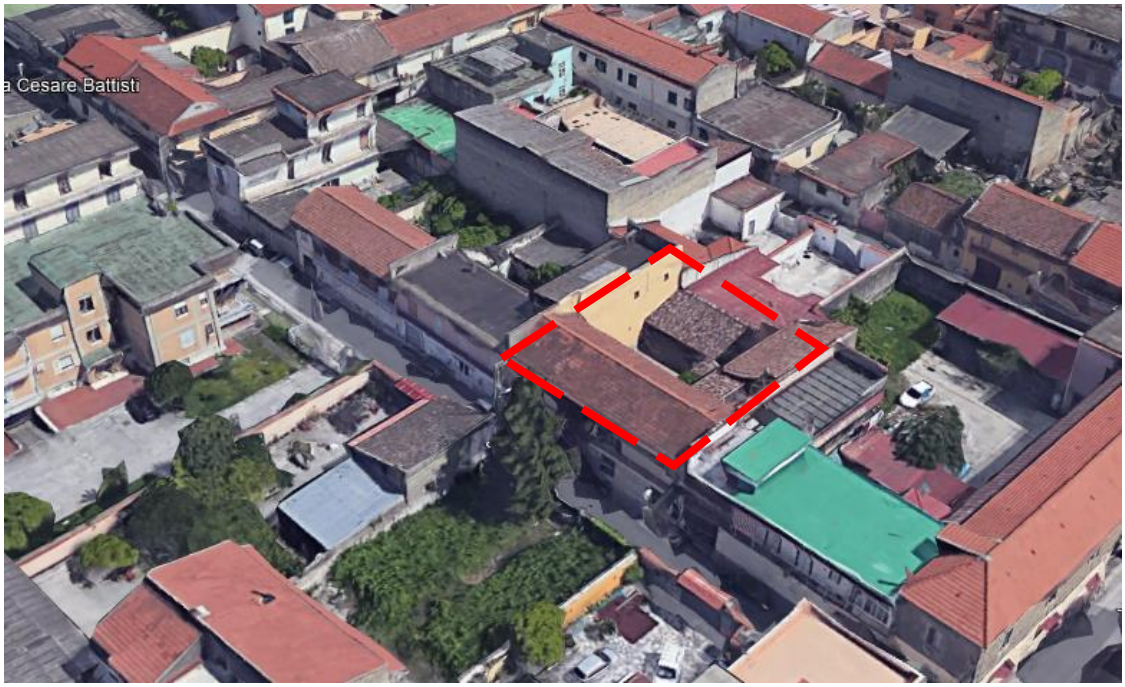
Stralcio aerofotogrammetrico



Planovolumetrico



Planovolumetrico



Planovolumetrico



Planovolumetrico




Sub. 2


Sub. 3


Sub. 3

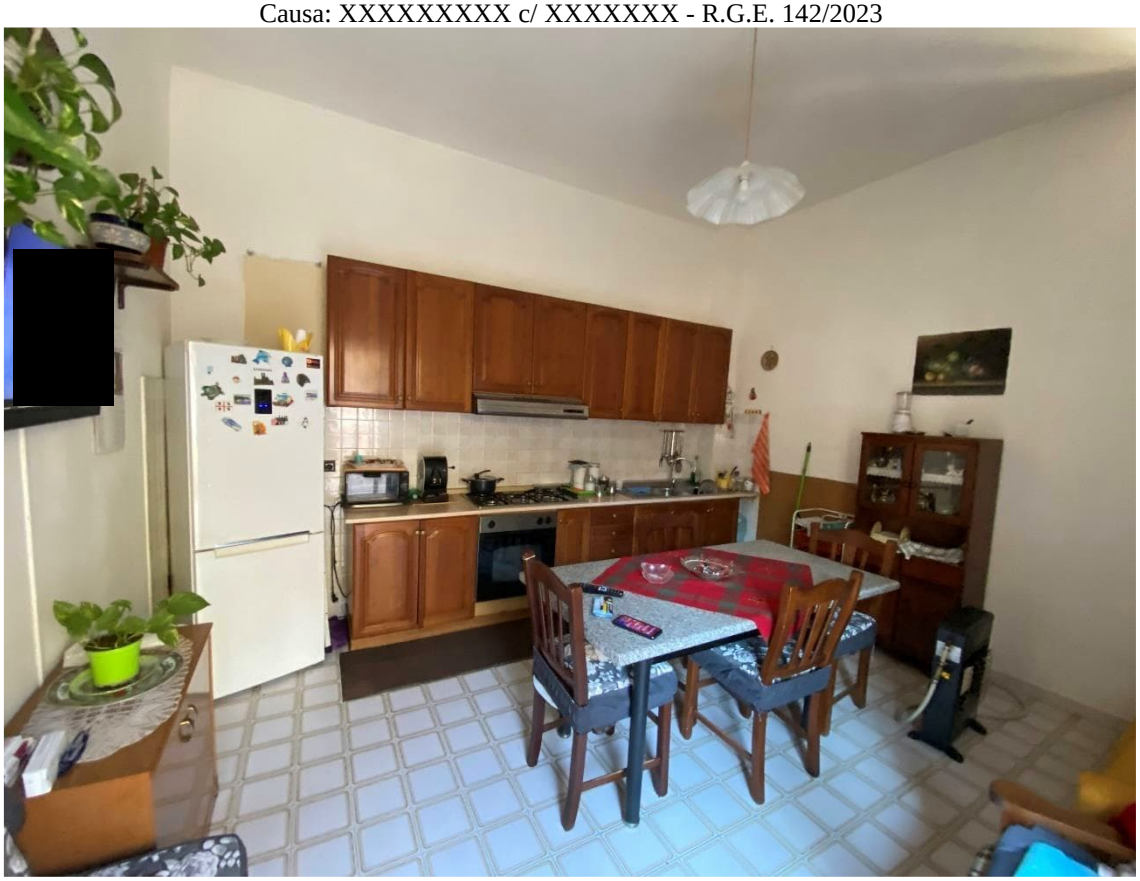

Sub. 3
Sub. 1 (bcnc)


Lotto 3
Sub. 1 (benc)


Lotto 3
Sub. 6
Sub. 5



Ingresso piano terra sub. 5 e sub. 6 - lotto 3-



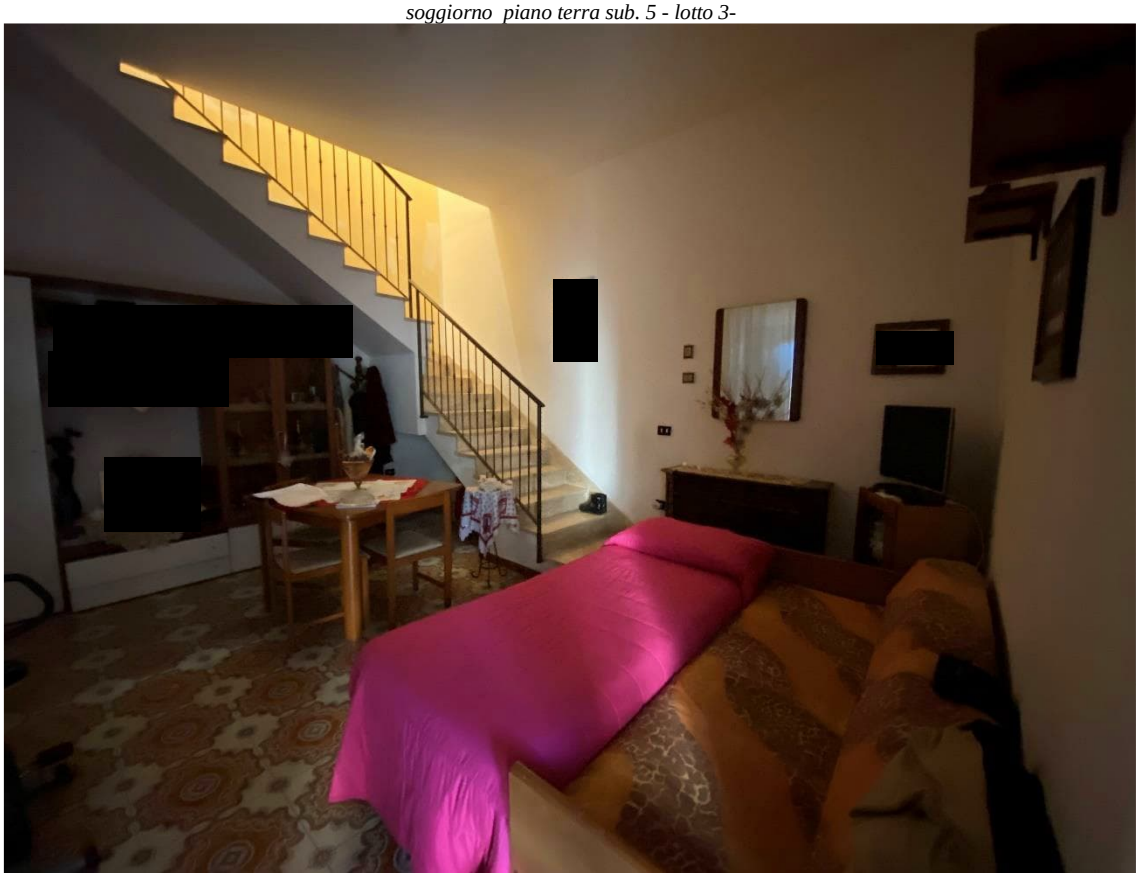
Pranzo/cucina piano terra sub. 5 - lotto 3-



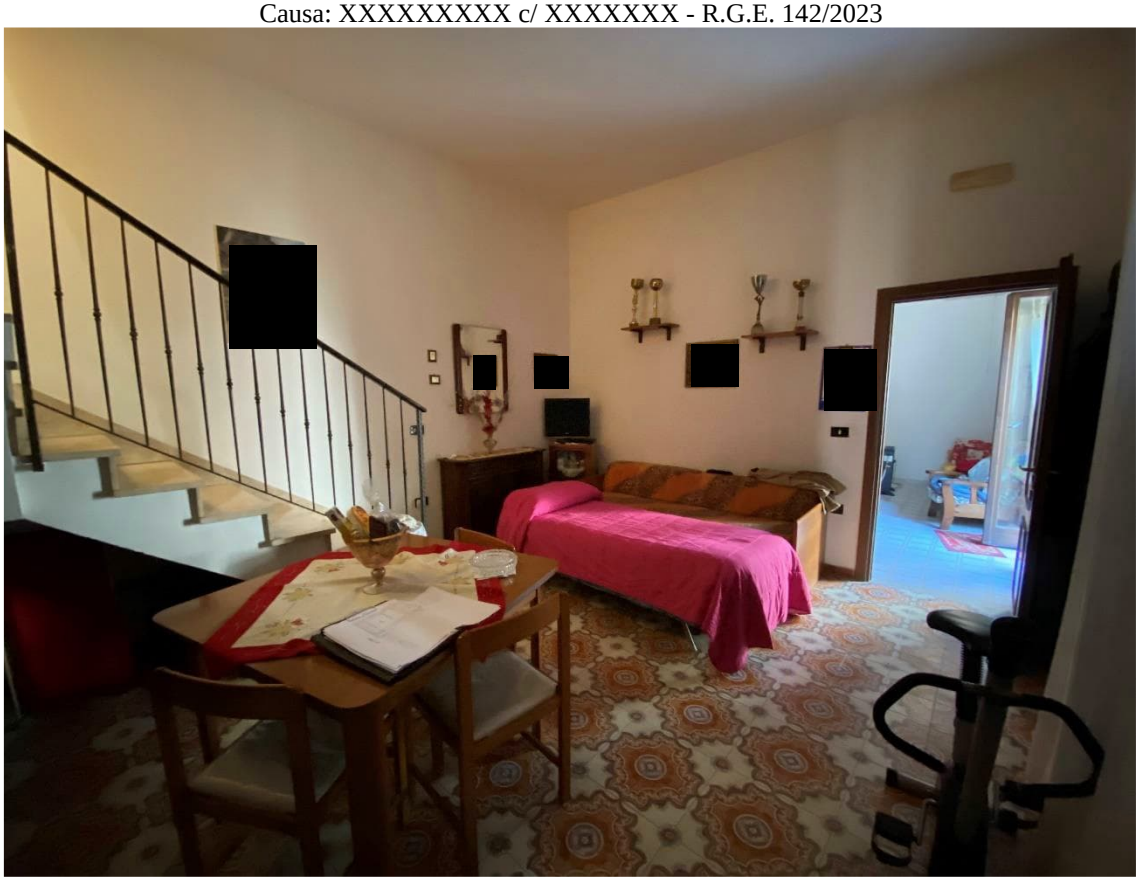
Pranzo/cucina piano terra sub. 5 - lotto 3-



soggiorno piano terra sub. 5 - lotto 3-



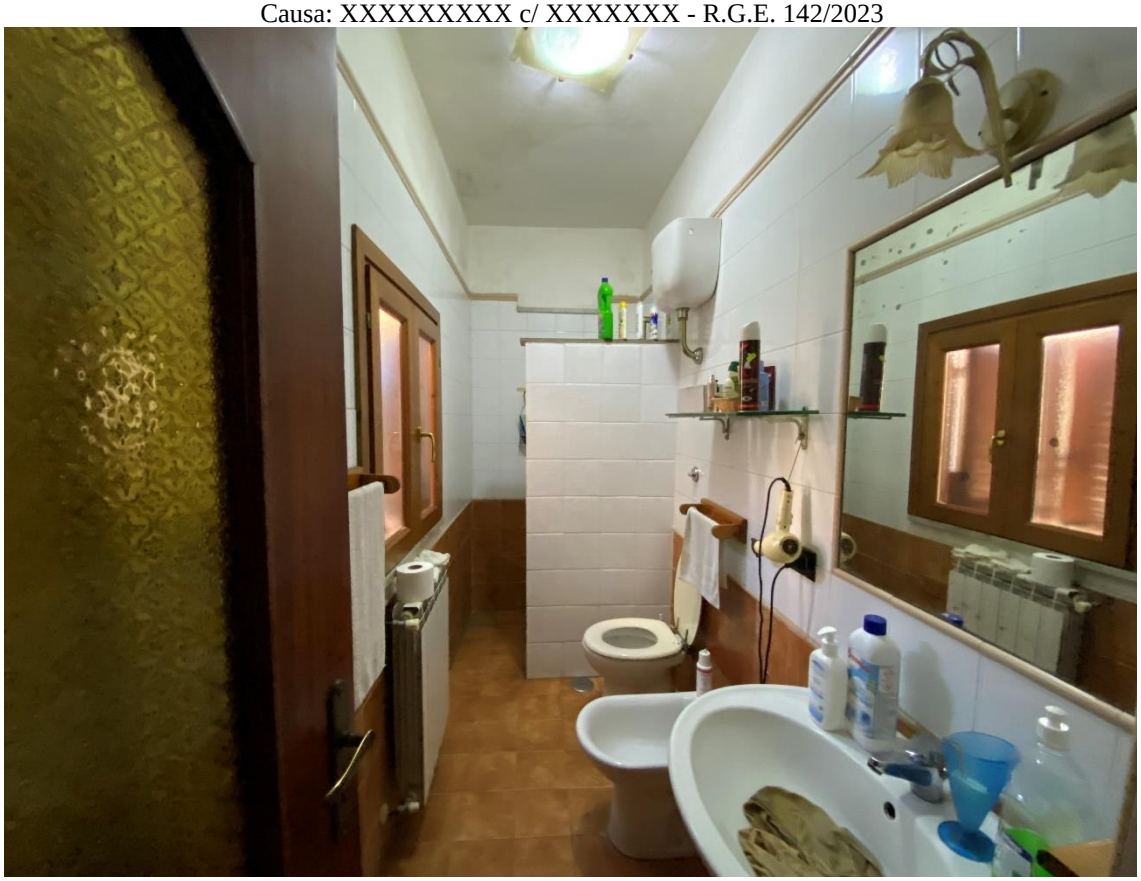
soggiorno piano terra sub. 5 - lotto 3-



soggiorno piano terra sub. 5 - lotto 3-



soggiorno piano terra sub. 5 - lotto 3-



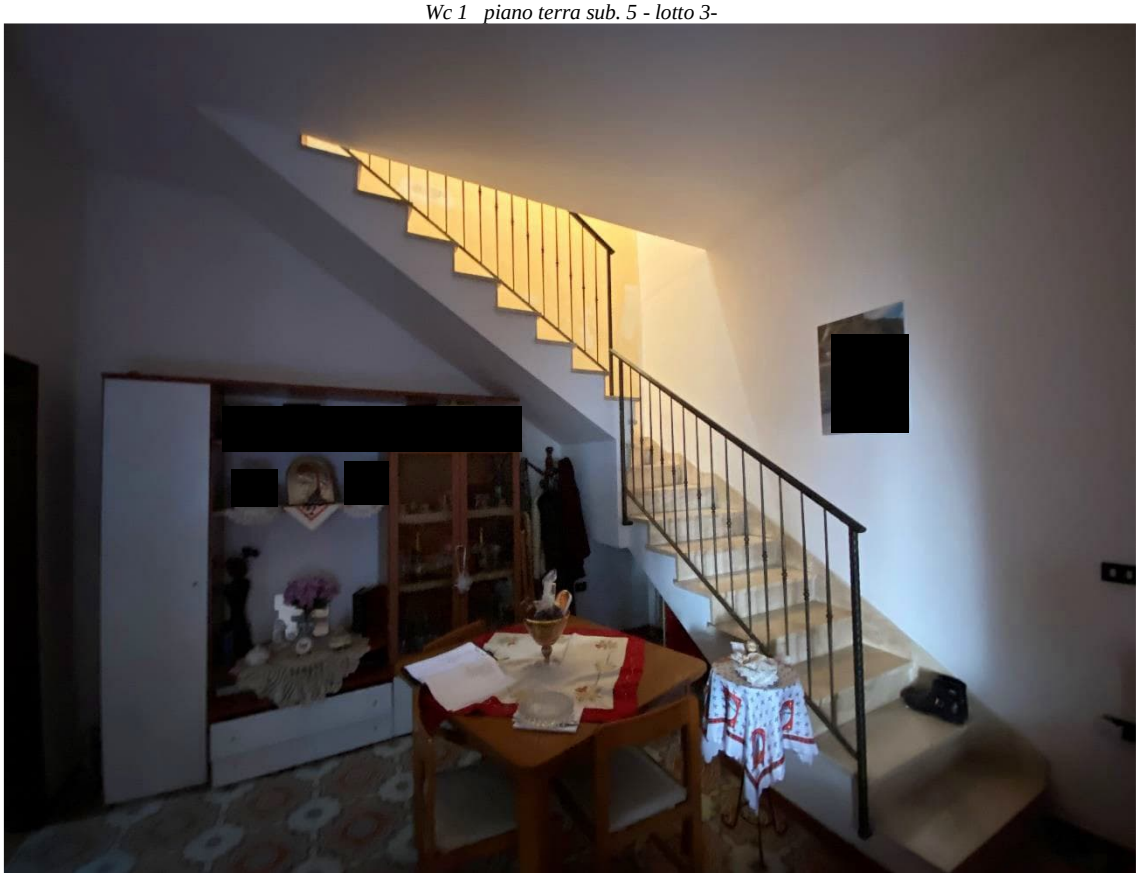
Wc 1 piano terra sub. 5 - lotto 3-



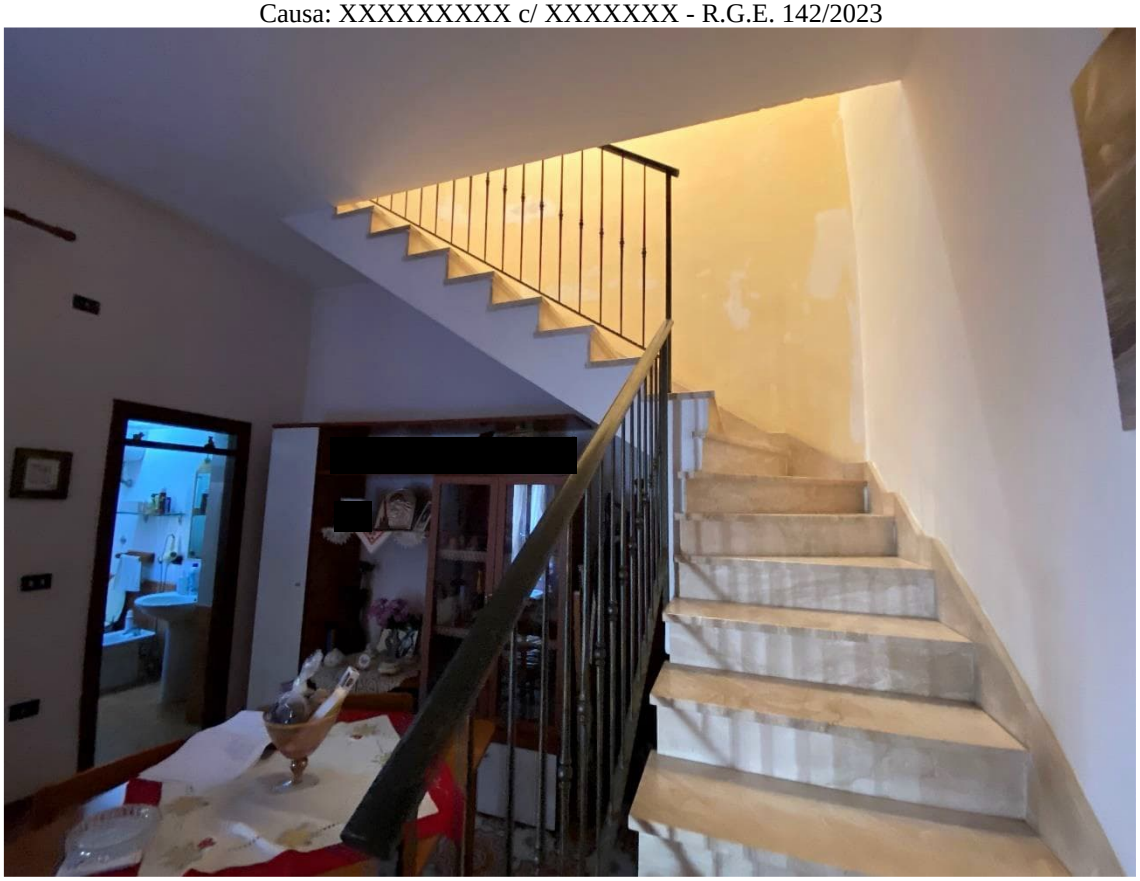
Wc 1 piano terra sub. 5 - lotto 3-



Wc 1 piano terra sub. 5 - lotto 3-



Scala accesso al piano primo sub. 6 dal piano terra sub. 5 - lotto 3-



Scala accesso al piano primo sub. 6 dal piano terra sub. 5 - lotto 3-



Scala accesso al piano primo sub. 6 dal piano terra sub. 5 - lotto 3-



Letto 1 piano primo sub. 6 - lotto 3-



Letto 1 piano primo sub. 6 - lotto 3-



Letto 2 piano primo sub. 6 - lotto 3-



Letto 2 piano primo sub. 6 - lotto 3-



Letto 2 piano primo sub. 6 - lotto 3-



Wc2 piano primo sub. 6 - lotto 3-



Wc2 piano primo sub. 6 - lotto 3-





ripostiglio piano primo sub. 6 - lotto 3-





L’esperto stimatore ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento e della relativa tettoia coperta e bene comune non censibile pertinenziale, come si evince dal rilievo fotografico di cui si allega produzione. L’unità oggetto di procedura esecutiva al piano terra e piano primo si presenta rifinita ed è composta da: al piano terra da una cucina/pranzo, un soggiorno, un wc 1 e un deposito con accesso dal bene comune non censibile sub 1, mentre il piano primo accessibile da scala interna è composto da: letto 1, letto 2, wc 2 con annesso balcone e relativo ripostiglio; l’altezza dei vani al piano terra è pari a 3,40 ml, mentre al piano primo è pari a 3,30 ml. Unità appartamento duplex facente parte di un complesso immobiliare per civile abitazione alla Via Cesare Battisti, 18, costituito da ulteriori due lotti della medesima procedura. L’Appartamento oggetto di pignoramento unitamente all’annessa tettoia coperta sub 3 e al bene comune non censibile sub 1 è parte di un fabbricato costituito da n. 2 (2) piani fuori terra e copertura a suppigno, la cui facciata esterna si presenta intonacata totalmente e tinteggiata di colorazione chiaro in buono stato di manutenzione; le tramezzature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari, ad eccezione dei bagni che

si presentano rivestiti con piastrelle da cm 20 x 20 a finitura lucida con tonalità colorata a tutt'altezza; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di colorazione chiara e formati e colori diversi nel blocco servizi; le finiture possono essere considerate di sufficiente fattura; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è costituita da una porta a giorno blindata con napoletana in ferro; gli infissi esterni sono costituiti unicamente da porte napoletane in ferro; esistono infissi interni in legno di colorazione chiara a doppia camera; le porte interne (bussole) sono tamburrate in legno chiaro cieche, con le relative mostre e cornici.
I wc sono provvisti di lavabo, bidet, wc con scarico alto, piatto doccia. Gli arredi sanitari sono in ceramica di colore bianco con rubinetteria di tipo tradizionale. Tutti gli ambienti sono provvisti di impianto elettrico sotto traccia di tipo tradizionale, ricezione tv, impianto idrico sanitario; esiste l'impianto di riscaldamento e tutti i vani sono dotati di corpi radianti in alluminio. In generale non si evidenziano difetti di messa in opera dei materiali o dei rivestimenti murari.
L'unità immobiliare gode di un buon orientamento ed esposizione; il grado di luminosità risulta più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati. Tutti gli ambienti sono dotati di affacci sul bene comune non censibile sub 1.
Il descritto stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle effettive dimensioni dell'appartamento in oggetto, in quanto la detta unità è l'unione di due subalterni 5 e 6 e pertanto per detta unità immobiliare si necessita di una fusione delle unità catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.
In relazione all'unità immobiliare riportata al **N.C.E.U. del Comune di Frignano (CE)** al **foglio 8, part.lla 5120, sub. 5 e sub 6** la stessa non è dotata di alcun titolo edilizio, presenta difformità catastale per la diversa rappresentazione della distribuzione degli spazi interni, considerato che lo stato dei luoghi rileva l'unione tra il sub 5 e il sub 6 mediante un collegamento di una scala interna che rende questi due subalterni un duplex relativo ad un'unica unità abitativa, non vi è titolo urbanistico; l'immobile è abusivo e non sanabile; non risulta alcun ordine di demolizione.

- Trattasi di un lotto di terreno ricadente in zona residenziale - B1- del Comune di Frignano (CE). Detto lotto alla part.lla 5120 è pari a circa 400 mq. Dalla consultazione dell'indice di densità fondiaria pari a mc/mq 2,00 è emerso che il lotto consente una cubatura pari a 800 mc. Alla luce dei rilievi metrici espletati, delle risultanze catastali, estratto di mappa, suffragati dalle indagini urbanistiche condotte, si rappresenta che il compendio immobiliare analizzato presenta una cubatura realizzata pari e così distribuita:
- ***"Lotto n. 1" sub. 2 piano terra*** di circa 94 mq di superficie lorda e cubatura di circa 329 mc lordi;

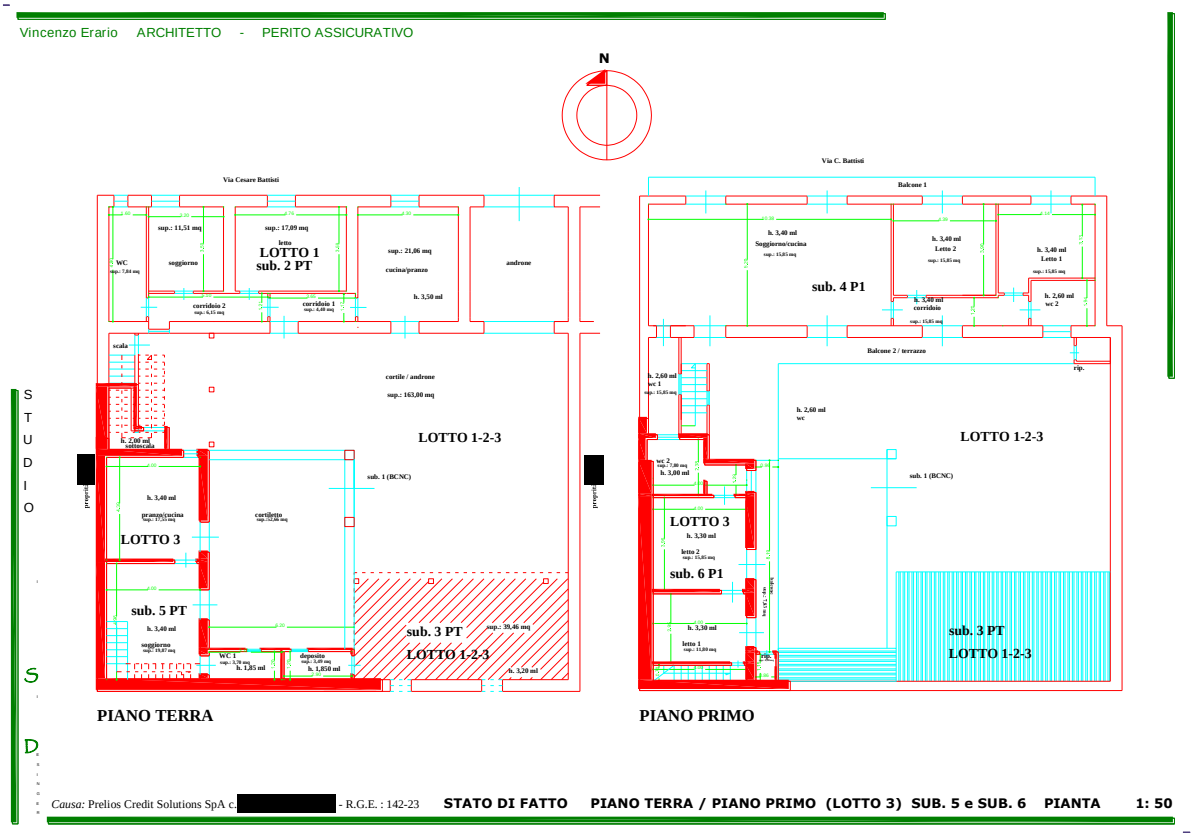
- ***"Lotto n. 2" sub. 4 piano primo*** di circa 123,00 mq di superficie lorda e cubatura di circa 418 mc lordi;
- ***"Lotto n. 3" sub. 5 e sub. 6 piano terra e piano primo*** circa di 67,00 mq + 54,00 mq di superficie lorda e cubatura di circa 770 mc lordi.

Totale cubatura realizzata = sub. 2 + sub. 4 + sub. 5 + sub. 6 = 329 mc + 418 mc + 770 mc = **1517 mc**

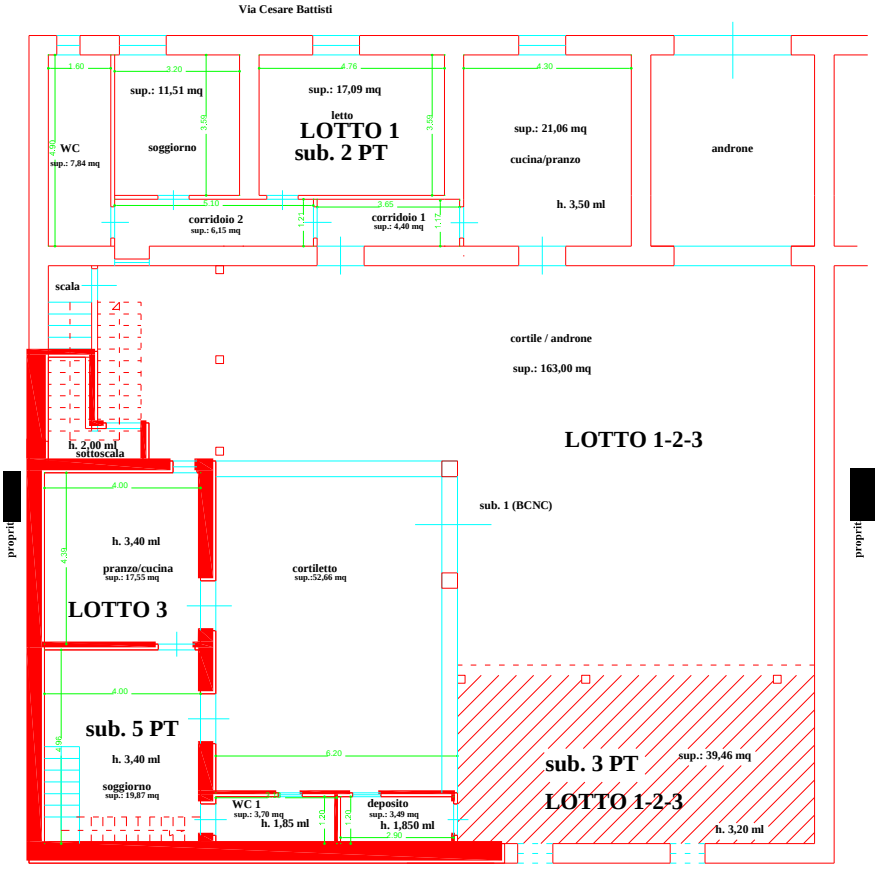
Cubatura esistente > cubatura assentita
1517 mc > 800 mc

Il sottoscritto esperto stimatore procede alla descrizione dello stato di fatto dell'unità immobiliare rilevata in sede di accesso unitamente alle parti comuni pertinenziali:

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli:
  PIANO TERRA altezza interna mt. 3,40 composto da:

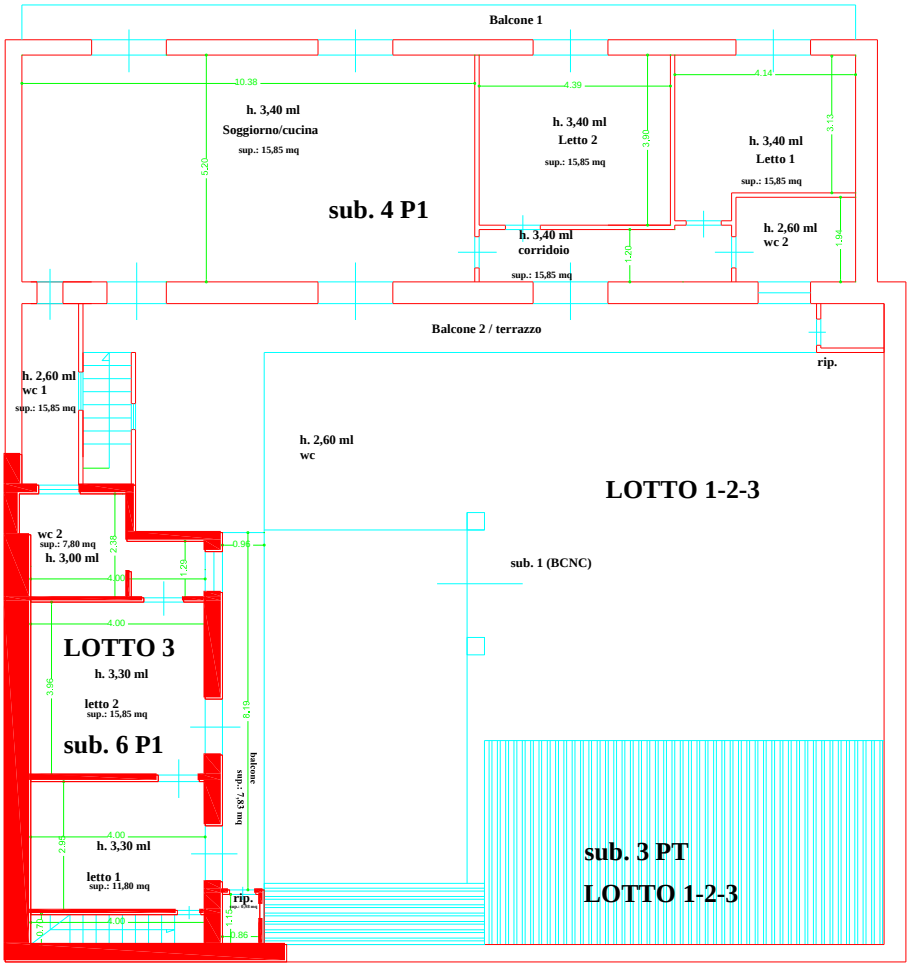


Estrapolazione superfici Pianta Piano terra e piano primo sub. 5 e sub. 6 -lotto 3- appartamento pignorato


Via Cesare Battisti
sup.: 11,51 mq
sup.: 17,09 mq
letto
LOTTO 1
sub. 2 PT
sup.: 21,06 mq
cucina/pranzo
androne
WC
sup.: 7,84 mq
soggiorno
h. 3,50 ml
corridoio 2
sup.: 6,15 mq
corridoio 1
sup.: 4,40 mq
scala
cortile / androne
sup.: 163,00 mq
LOTTO 1-2-3
h. 2,00 ml
sottoscala
sub. 1 (BCNC)
h. 3,40 ml
pranzo/cucina
sup.: 17,55 mq
cortiletto
sup.:52,66 mq
LOTTO 3
sub. 5 PT
h. 3,40 ml
soggiorno
sup.: 19,87 mq
WC 1
sup.: 3,70 mq
h. 1,85 ml
deposito
sup.: 3,49 mq
h. 1,850 ml
sub. 3 PT
LOTTO 1-2-3
sup.: 39,46 mq
h. 3,20 ml

PIANO TERRA

Via C. Battisti



PIANO PRIMO

- CUCINA/ PRANZO (di mq 17,55)
- SOGGIORNO (di mq 19,87)
- WC 1 (di mq 3,70)
- DEPOSITO (di mq 3,49)

PIANO PRIMO altezza interna mt. 3,30 composto da:

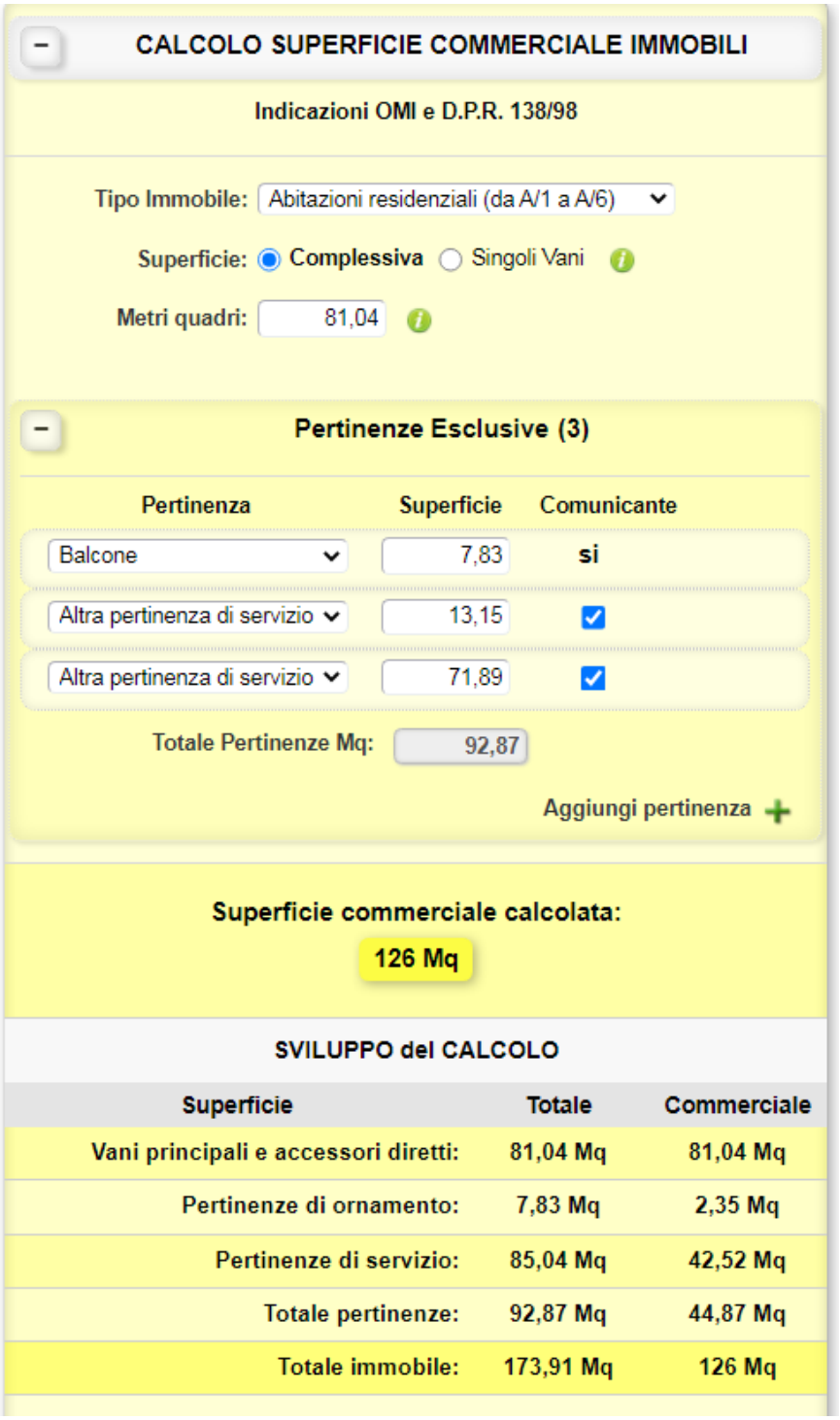
- CAMERA DA LETTO 1 (di mq 11,80)
- CAMERA LETTO 2 (di mq 15,85)
- WC 2 (di mq 7,80)
- RIPOSTIGLIO (di mq 0,98)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

- BALCONE (di mq 7,83)
- TETTOIA COPERTA SUB 3 (di mq 39,46/3) = 13,15
- CORTILE/ANDRONE/CORTILETTO SUB 1 (di mq 215,66/3) = 71,89 mq

- Superficie residenziale = 81,04 mq
- Superficie non residenziale = 92,87 mq

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere: **126,00 mq**



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva / Singoli Vani

Metri quadri: 81,04

Pertinenze Esclusive (3)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	7,83	si
Altra pertinenza di servizio	13,15	☑
Altra pertinenza di servizio	71,89	☑

Totale Pertinenze Mq: 92,87

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:

126 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	81,04 Mq	81,04 Mq
Pertinenze di ornamento:	7,83 Mq	2,35 Mq
Pertinenze di servizio:	85,04 Mq	42,52 Mq
Totale pertinenze:	92,87 Mq	44,87 Mq
Totale immobile:	173,91 Mq	126 Mq

LOTTO n. 3: – piena ed intera proprietà di **appartamento duplex** facente parte di un complesso immobiliare, piano terra e piano primo, ubicato nel Comune di Frignano (CE) alla Via Cesare Battisti, 18.

L'appartamento è composto da due livelli al piano terra e piano primo, con annessa tettoia coperta e bene comune non censibile, così articolato:

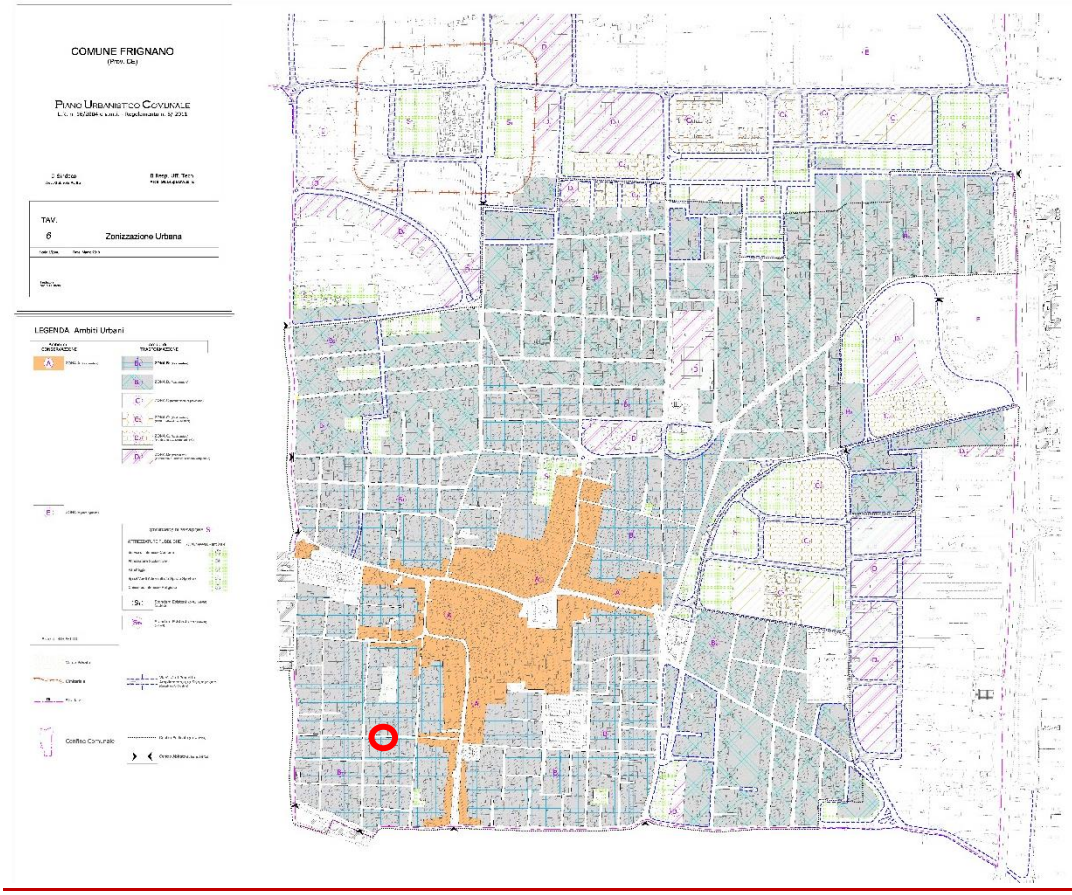
- al piano terra da una cucina/pranzo, un soggiorno, un wc 1 e un deposito con accesso dal bene comune non censibile sub 1, mentre il piano primo accessibile da scala interna è composto da: letto 1, letto 2, wc 2 con annesso balcone e relativo ripostiglio.

Il tutto per una superficie catastale totale di 123 mq, escluse aree scoperte 120 mq con sub. "5" e con sub. "6", confina a Nord con sub 2 e sub 4 della medesima p.lla 5120, a Sud con p.lla 141 e p.lla 400, a Est con bene comune non censibile sub 1 della medesima p.lla 5120 e ad Ovest con p.lla 141; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Frignano (CE)** al **foglio 8, part.lla 5120, sub. 5** cat. A/4, classe 3, R.C. € 133,25 **e sub 6** cat. A/4, classe 3, R.C. € 133,25.

Costituiscono pertinenza ed accessorio di detto appartamento la tettoia comune coperta al piano terra per diritti pari ad 1/3 di una superficie non residenziale di 13,15 mq distinta al **foglio 8, part.lla 5120 sub 3,** cat. C/2**,** classe 3**, della superficie catastale di 20 mq,** non regolare urbanisticamente sebbene catastalmente risulti quale deposito, aperto sui tre lati, per ricovero coperto di motocicli, da intendersi quale estensione del cortile sub. 1, quest'ultimo quale bene comune non censibile al **foglio 8, part.lla 5120.**

Il citato appartamento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Frignano (CE) al Foglio 8 p.lla 5120, ricade in zona "B1" – residenziale –.



Stralcio PRG

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

*- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- *se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- *se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- *deve predisporre apposita* ***planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità****, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Risultanze catastali condizione dei frazionamenti e variazioni catastali dell'immobile **Foglio 8, Particella 5120, Subalterno 5 piano terra e Subalterno 6 piano primo:**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico.
Qualità Classe fu da accertare Comune di Frignano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 8, P.lla 229, ha are ca 03 95. Impianto meccanografico del 26.03.1985.

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.12.2000.
Qualità Classe fu da accertare Comune di Frignano (CE) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 8, P.lla 5120, ha are ca 03 95. Tipo mappale del 25.06.2003. Pratica n. 186975 in atti dal 25.06.2003 (n. 2278.1/2003).

Area di enti urbani e privati.
Foglio 8, P.lla 5120, qualità ente urbano, superficie ha are ca 03 95. Tipo mappale del 25.06.2003. Pratica 186975 in atti dal 25.06.2003 (n. 2278.1/2003.

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.07.2003
Foglio 8, P.lla 5120, sub 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €. 133,25. Unità afferenti edificate su aree di corte del 28.07.2003 Pratica n. CE0218793 in atti dal 28.07.2003 Unità afferenti edificate su aree di corte (n. 2270.1/2003)

Unità immobiliare dal 09.11.2015
Foglio 8, P.lla 5120, sub 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €. 133,25. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati in superficie.

In risposta al presente quesito, lo scrivente esperto stimatore specifica che il cespite pignorato non è dotato di alcun titolo edilizio, presenta difformità catastale per la diversa rappresentazione della distribuzione degli spazi interni, considerato che lo stato dei luoghi rileva l'unione tra il sub 5 e il sub 6 mediante un collegamento di una scala interna che rende questi due subalterni un duplex relativo ad un'unica unità abitativa; l'immobile è abusivo e non sanabile; non risulta alcun ordine di demolizione.
Si rimette grafico di confronto tra rilievo dello stato dei luoghi, risultanze urbanistiche e risultanze catastali messe a confronto con quanto rilevato al primo accesso.

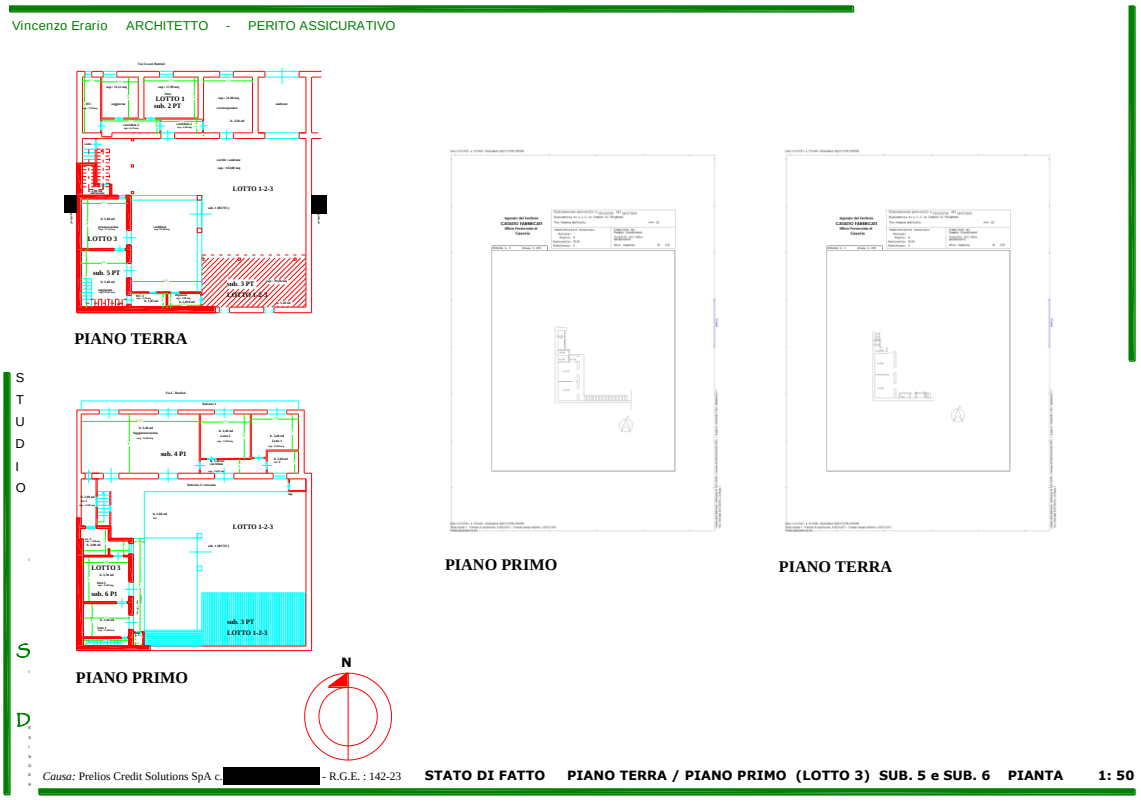
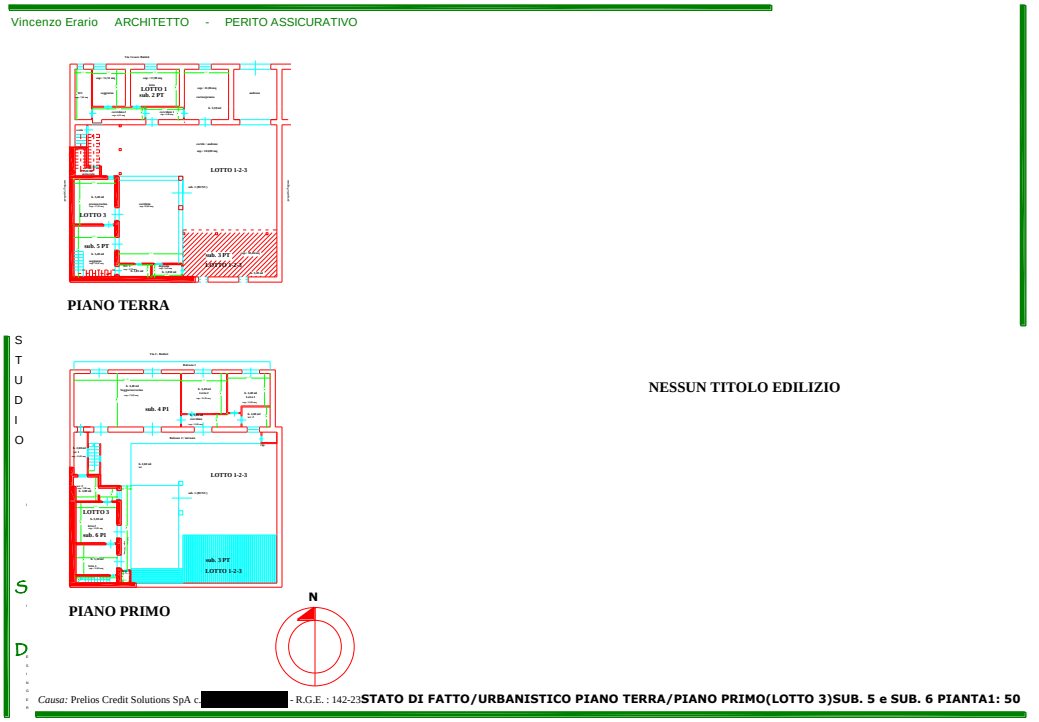


Grafico Stato di Fatto – Catasto Fabbricati - appartamento piano terra e primo sub 5 e sub 6



Tav.10 - Tavole grafiche di confronto: urbanistico / stato dei luoghi - PIANO TERRA E PIANO PRIMO sub.5 e sub.6-

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente ***prospetto sintetico****:*
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)*: – piena ed intera (oppure* ***quota di 1/2, di 1/3****, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di* ***appartamento*** *(o* ***terreno****) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel* ***C.F.*** *(o* ***C.T.****) del* ***Comune di*** *_____ al* ***foglio*** *_____ ,* ***p.lla*** *___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) ,* ***sub*** *_____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ;*
LOTTO n. 2 *: ecc.*

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

LOTTO n. 3: **piena proprietà di unità immobiliare** facente parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Frignano (CE) alla Via Cesare Battisti, 18, piano terra e primo; è composta da due livelli al piano terra e piano primo, con annessa tettoia coperta e bene comune non censibile, così articolato: al piano terra da una cucina/pranzo, un soggiorno, un wc 1 e un deposito con accesso dal bene comune non censibile sub 1, mentre il piano primo accessibile da scala interna è composto da: letto 1, letto 2, wc 2 con

annesso balcone e relativo ripostiglio, l'altezza dei vani al piano terra è pari a 3,40 ml, mentre al piano primo è pari a 3,30 ml. Il tutto per una superficie calpestabile totale di alloggio di 81,04 mq ed una superficie non residenziale di 92,87 mq, confina a Nord con sub 2 e sub 4 della medesima p.lla 5120, a Sud con p.lla 141 e p.lla 400, a Est con bene comune non censibile sub 1 della medesima p.lla 5120 e ad Ovest con p.lla 141. E' riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Frignano (CE)** al **foglio 8, part.lla 5120, sub. 5** cat. A/4, classe 3, R.C. € 133,25 **e sub. 6,** cat. A/4, classe 3, R.C. € 133,25; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.
Costituiscono pertinenza ed accessorio di detto appartamento la tettoia comune coperta al piano terra per diritti pari ad 1/3 distinta al **foglio 8, part.lla 5120 sub 3,** cat. C/2**,** classe 3**, della superficie catastale di 20 mq, rendita catastale € 43,18, superficie non residenziale 13,15 mq** non regolare urbanisticamente sebbene catastalmente risulti quale deposito, aperto sui tre lati, per ricovero coperto di motocicli, da intendersi quale estensione del cortile sub. 1, quest'ultimo quale bene comune non censibile al **foglio 8, part.lla 5120 sub 1, della superficie non residenziale di 71,89 mq.**
Non vi è alcun titolo edilizio, presenta difformità catastale per la diversa rappresentazione della distribuzione degli spazi interni, considerato che lo stato dei luoghi rileva l'unione tra il sub 5 e il sub 6 mediante un collegamento di una scala interna che rende questi due subalterni un duplex relativo ad un'unica unità abitativa. non vi è titolo urbanistico; l'immobile è abusivo e non sanabile; non risulta alcun ordine di demolizione.
Il citato appartamento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.
Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Frignano (CE) al Foglio 8 p.lla 5120, ricade in zona "B1" – residenziale – .

PREZZO BASE euro € 97.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di ***atto inter vivos a carattere non traslativo.***

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

3) Terreni acquisiti con ***procedura di espropriazione di pubblica utilità.***

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

4) Beni già in titolarità di ***istituzioni ecclesiastiche****.*

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

5) ***Situazioni di comproprietà.***

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale ***situazione di comproprietà*** *dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della*

sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

*6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.*

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

Dopo aver acquisito gli atti necessari, nonché i titoli di provenienza ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato, lo scrivente specifica quanto segue:

LOTTO n. 3 – Foglio 8, Particella 5120, Subalterno 5 e Subalterno 6 piano terra e primo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta alla signora XXXXXXXXX per la piena proprietà con atto di compravendita per Notar Elda Romano del 30.10.2003 rep. 36373/27780, trascritto presso R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 04.11.2003 dal signor XXXXXXX in regime di comunione legale dei beni

Situazione degli intestatari dal 30/10/2003

XXXXXXXX nata ad XXXX (XX) il 02.10.1987, codice fiscale XXXXXXXXXXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Al signor XXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, l'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto per atto di successione mortis causa della XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) registrata il 25/09/2003 al n. rep. 66/480 trascritta il 13/08/2004 ai nn. 34447/24655 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 30/05/2023 ai nn. 21102/16603

Situazione degli intestatari dal 18.10.2002

XXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Alla signora XXXXXXX il terreno su cui insiste l'immobile pignorato è pervenuto per l'intera quota per atto di compravendita del 04.09.1957 rep. 14996/4367 trascritto preso i R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 20.09.1957 ai nn. 23395/21380 e successivamente rettificato il 17.01.2001 ai nn. 1494/1162 da parte di XXXXXXX e XXXXXXX.

Situazione degli intestatari dal 17.01.2001

XXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX, atto del 17.01.2001: diritti e oneri reali: Proprietà 1000/1000.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- *deve predisporre apposita* ***planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità****, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

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

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

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

- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

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

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.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità appartamento situata nel territorio del Comune di Frignano (CE) identificata al **N.C.E.U.** del **Comune di Frignano (CE)** al **Foglio 8, part.lla 5120, sub. 5**, **cat. A/4, classe 3, vani 3, R.C. € 133,25** e **sub. 6**, **cat. A/4, classe 3, vani 3, R.C. € 133,25,** costituiscono quale pertinenza ed accessorio l'annessa tettoia comune coperta al piano terra per diritti pari ad 1/3 identificata **al Foglio 8, p.lla 5120, sub 3 cat C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita €. 43,18,** non regolare urbanisticamente sebbene catastalmente risulti quale deposito,

aperto sui tre lati, per ricovero coperto di motocicli, da intendersi quale estensione del cortile sub. 1, quest'ultimo quale bene comune non censibile identificato **al Foglio 8, p.lla 512, della superficie non residenziale di 71,89 mq.**

In risposta al presente quesito circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha inoltrato regolare richiesta di copia della documentazione tecnica edilizia per l'immobile in oggetto, a seguito di solleciti diretti con sopralluoghi presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frignano (CE), è stato riscontrato che non vi è alcun titolo edilizio, presenta difformità catastale per la diversa rappresentazione della distribuzione degli spazi interni, considerato che lo stato dei luoghi rileva l'unione tra il sub 5 e il sub 6 mediante un collegamento di una scala interna che rende questi due subalterni un duplex relativo ad un'unica unità abitativa. Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Frignano (CE) al Foglio 8 p.lla 5120, ricade in zona "B1" – residenziale – .

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

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

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

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

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

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, lo stesso risultava occupato dalla signora XXXXXXXX nata a XXXXX il

XXXXXXX con regolare contratto di locazione ad uso abitativo a far data dal 03.02.2017 al 02.02.2017 automaticamente rinnovato fino al 02.02.2025 per un importo mensile pari d€. 100,00.

Inoltre in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha proceduto ad acquisire certificato di residenza storico della signora XXXXXXXX dal quale si evince che la medesima risiede nel Comune di Frignano alla Via Cesare Battisti, 18 dal 08.04.2013

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, 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).*

In risposta al presente quesito si conferma l'assenza di altri pignoramenti immobiliari sul bene oggetto della presente procedura espropriativa, trascritti anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti esecutivi anche pendenti dinanzi a Tribunali diversi da quello di Napoli Nord e anche a favore o contro soggetti diversi dalle parti interessate dalla presente procedura espropriativa.
Come già esposto, il bene oggetto di pignoramento non è dotato di alcun titolo edilizio, presenta difformità catastale per la diversa rappresentazione della distribuzione degli spazi interni, considerato che lo stato dei luoghi rileva l'unione tra il sub 5 e il sub 6 mediante un collegamento di una scala interna che rende questi due subalterni un duplex relativo ad un'unica unità abitativa pertanto le formalità interessanti lo stesso a carico e spese della procedura vengono di seguito indicate:
Trattasi di un lotto di terreno ricadente in zona residenziale - B1- del Comune di Frignano (CE). Detto lotto alla part.lla 5120 è pari a circa 400 mq. Dalla consultazione dell'indice di densità fondiaria pari a mc/mq 2,00 è emerso che il lotto consente una cubatura pari a 800 mc.
Alla luce dei rilievi metrici espletati, delle risultanze catastali, estratto di mappa, suffragati dalle indagini urbanistiche condotte, si rappresenta che il compendio immobiliare analizzato presenta una cubatura realizzata pari e così distribuita:

- ***"Lotto n. 1" sub. 2 piano terra*** di circa 94 mq di superficie lorda e cubatura di circa 329 mc lordi ***(immobile regolare urbanisticamente);***
- ***"Lotto n. 2" sub. 4 piano primo*** di circa 123,00 mq di superficie lorda e cubatura di circa 418 mc lordi ***(immobile da regolare urbanisticamente);***
- ***"Lotto n. 3" sub. 5 e sub. 6 piano terra e piano primo*** circa di 67,00 mq + 54,00 mq di superficie lorda e cubatura di circa 770 mc lordi ***(immobile abusivo)***.

Totale cubatura realizzata = sub. 2 + sub. 4 + (sub. 5 + sub. 6) = 329 mc + 418 mc + 770 mc = **1517 mc**

Cubatura esistente > cubatura assentita
1517 mc > 800 mc

- Ipoteca giudiziale del 14.01.2013 Registro Particolare 106 Registro Generale 1553, derivante da decreto ingiuntivo Pubblico ufficiale Tribunale di Biella Repertorio 2840 del 10/12/2012

- Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili Registro Particolare 14533 Registro Generale 18353 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord Repertorio 3606 del 05/04/2023

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.

L'esperto dichiara che il cespite pignorato e costituente il lotto n. 3 per la vendita, non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risultano provvedimenti di declassamento.

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

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

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

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

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

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

L'esperto dichiara che avendo acquisito idonea certificazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frignano sia dal settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, il cespite pignorato costituente lotto unico per la vendita, non risulta gravato da alcun censo e/o livello e/o uso civico, in quanto si tratta di civile abitazione. Dal controllo delle trascrizioni non risultano provvedimenti nei registri immobiliari che riconoscano l'immobile pignorato di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) né tanto meno costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

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.*

L'esperto precisa che non sussistono spese di gestione e manutenzione, né spese condominiali, né ulteriori procedimenti per l'unità immobiliare pignorata.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

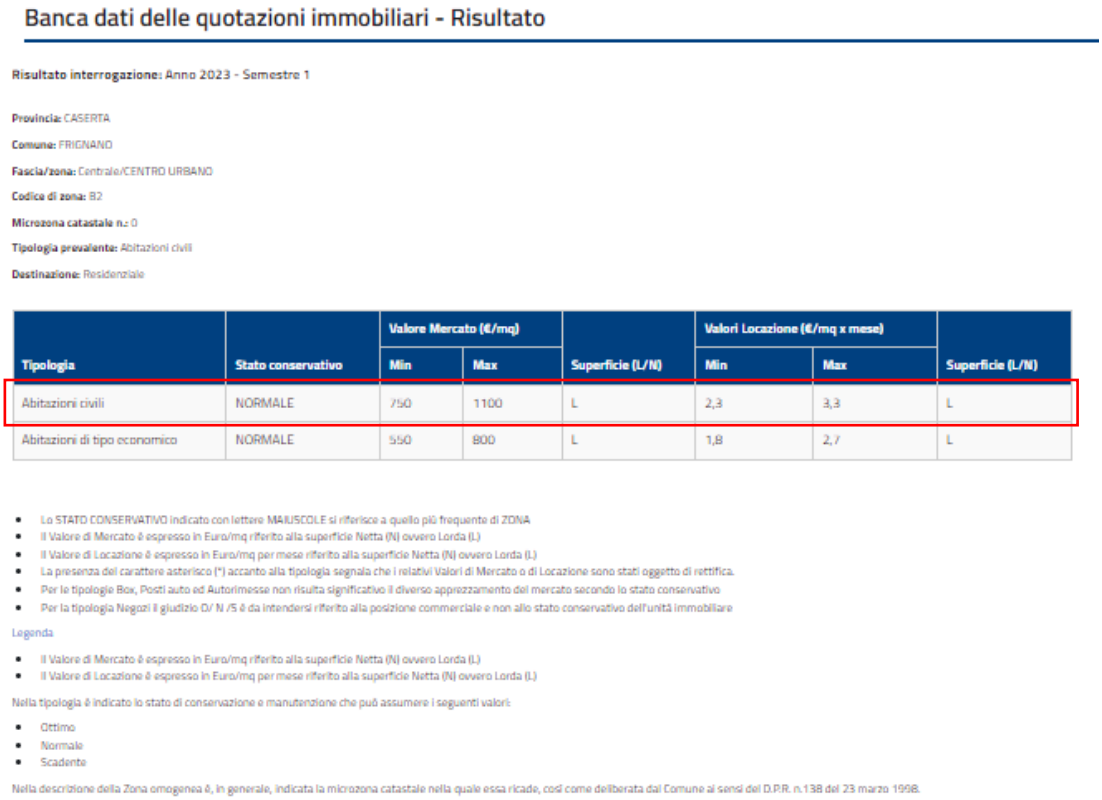
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso, quest'ultimo quale valore immobiliare da prendersi quale riferimento dato che lo stesso non ancora gravato da un decreto di demolizione.
Il territorio in cui insiste il bene di cui è procedura esecutiva è molto diffuso l'abusivismo, pertanto questo immobile ha un proprio commercio "praeter legem", e conserva un apprezzabile "Valore d'Uso", considerato che il rischio della demolizione è estremamente remoto.
In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un trentennio.
Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale lo stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Approach**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto ai parametri di riferimento generali.
Il valore così ottenuto determinerà il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.
Per effettuare tale stima lo scrivente ha interpellato diverse agenzie immobiliari, nonché la banca dati del Borsino Immobiliare, organo che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per

tipologia abitativa e che si basa sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del primo semestre anno 2023). Di tale indagine se ne riportano i risultati.

Le indagini condotte riferiscono di una quotazione minima di €. 750,00 al mq a una massima di €. 1.100,00 al mq per immobili ad uso residenziale ubicati nel Comune di Frignano (CE) Via Cesare Battisti.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
Comune: FRIGNANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,8	2,7	L

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

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

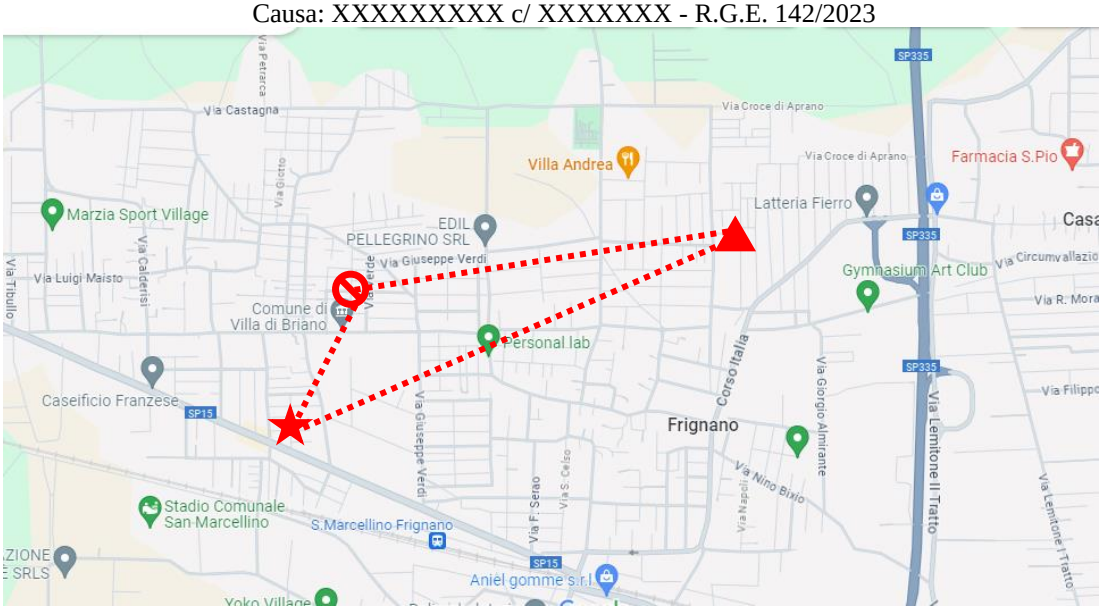
- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2,3	3,3	L

Mappatura Beni Comparabili



★ Via Nino Bixio,snc Comparabile 1 **€ 155.000,00** Cod. ann.: EK104490893

▲ Via Giovanni XXIII,snc Comparabile 2 **€ 130.000,00** Cod. ann.: EK-107775235

⊘ Via F. Serao ,snc Comparabile 3 **€ 186.000,00** Cod. ann.: 60754494

LOTTO n. 3

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	*Valore €*	*Superficie* mq	*Valore unitario* €/mq
OMI	-	-	€ 925,00
COMPARABILE 1	€ 155.000,00	284,00	€ 545,00
COMPARABILE 2	€ 130.000,00	100,00	€ 1.300,00
COMPARABILE3	€ 186.000,00	148,00	€ 1.256,76
	media aritmetica		€ 1.006,69

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.006,69 come sopra evidenziato.
Sebbene gli immobili presi a comparazioni ricadano nella medesima pressappoco area di quella per cui è stima, gli stessi presentano diversificazioni rispetto al bene da valutare, circostanza che rende indispensabile procedere all'utilizzo di coefficienti correttivi che ne calibrano le caratteristiche stesse.
A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	**1,40**
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	**1,00**
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	**1,00**
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	**1,25**
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	**1,00**
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	

ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	**0,70**
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	**1,00**
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	**1,20**
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,40
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	**0,95**
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	**Valutazione**	**Coeff.**
UBICAZIONE	Zona centrale	1,40
AMBIENTALI	Medie	1,00
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,20
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**1,40**

Quindi

Vm/mq = € 1.006,69 x 1,40 = €/mq 1.409,37 approssimabile ad € 1.400,00

Superficie commerciale ragguagliata S(c): 126,00 mq.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

Vm= €/mq 1.400,00 x mq 126,00 (superficie commerciale)=

€ 176.400,00

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfitto o mancato pagamento a carico del proprietario.

  Rlt reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato

In questa sede si considera un importo di locazione mensile pari ad € 419,58, vale a dire circa €/mq 3,3 al mq, considerando che il contratto di locazione registrato risulta incoerente con il mercato locativo immobiliare di zona.

canone mensile € 419,58 x 12 mesi (rate anticipate) = € 5.034,96

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfitto, di media sono pari a circa il 25% del reddito lordo, per cui:

Bf = Rlt - (Q + Tr +Sf + I)*=

** circa 25%*

sommano Bf = 5.034,96 – (25%) = € 3.776,22

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacazione commerciale del cespite, può essere quantificato in 3,99 %.

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

r = 3,99 %,

Valore di capitalizzazione del reddito V0 = Bf / r = € 3.776,22 / 3,99% = € 94.642,11.

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 94.642,11**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:
a) valore per capitalizzazione di reddito **€ 94.642,11**
b) valore di mercato per comparazione dei beni **€ 176.400,00**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:
"Valore di mercato del bene = (**€176.400,00**+**€94.642,11**)/2= **€ 135.521,06**

STIMA VALORE D'USO

Per la determinazione del valore d'uso, si rende opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione,

ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi trenta anni.
Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a\,(q_n - 1)/r$$

Dove:
- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 3.776,22 €), determinato in precedenza con il **procedimento di stima indiretta (income approach)** avremo :

$$A_f = 3.776{,}22\ € \,(1{,}02^{30} - 1)/0{,}03 = 102.129{,}33\ €$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 320.995,47. Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	**Modalità di determinazione**	**Valore [€]**
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	**€ 97.022,86**

Si avrà quindi che il valore d'uso del diritto espropriato, al netto di tale correzione è pari a **€ 97.022,86,** in cifra tonda **€ 97.000,00** da considerarsi come prezzo base per la vendita dello stesso bene.

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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non ha ad oggetto quota indivisa.

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****.*

Alla data del pignoramento ed all'attualità l'esecutata, signora XXXXXXXXX nata ad XXXX (XX) il XXXXXXXX, risiede nel Comune di Frignano alla Via Cesare Battisti, 18 dal 30.09.2013.
L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

L'Esperto

Dott. Arch. Vincenzo Erario



Il G.E.

dott. Alessandro Auletta