



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 253/2019 R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosanna Misso
nell'Esecuzione Immobiliare 253/2019 del R.G.E.

promossa da

##UBI Banca ##

contro

##omissis##

INCARICO

All'udienza del 22/06/2021, la sottoscritta Arch. Rosanna Misso, veniva nominato *esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.*, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con deposito del documento nel fascicolo telematico in accettazione dal giorno 23/06/2021.

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali dopo pochi giorni dall'incarico, effettuando preliminarmente indagini catastali e sui titoli di provenienza del bene per individuare l'esatta localizzazione sul territorio dell'immobile ed accertare la proprietà dell'esecutato.

Il primo accesso all'immobile è stato effettuato in data 27 luglio 2021 (verbale di accesso in ALLEGATO A).

Al fine di redigere la presente relazione e corredarla di tutta la documentazione necessaria a verificare la titolarità e la regolarità del bene pignorato la sottoscritta si è recata presso i seguenti uffici e organi competenti:

- **Ufficio Tecnico del Comune di san Marcellino (Ce)** settore urbanistica, territorio ed edilizia privata – al fine di acquisire informazioni sulla regolarità del bene, verificare i dati emersi dalla lettura dei titoli ed i vincoli territoriali dell'area su cui esso è stato edificato e acquisire informazioni su usi civici e destinazioni, eventuali proprietà demaniali;
- **Ufficio del Catasto di Caserta (ispezioni telematiche piattaforma Sister2)** – per acquisire visure al terreno, al fabbricato, planimetrie catastali, estratti dal foglio di mappa al catasto fabbricati, visionare le mappe cartacee al catasto terreni e verificarne l'allineamento catastale;
- **Agenzia del territorio** (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta –per effettuare le ispezioni ipotecarie, consultare gli atti notarili, e notaio Concetta Palermi per copia del più recente atto notarile di compravendita;
- **Comune di san Marcellino (Ce) - Servizi Demografici e Ufficio Stato Civile** per acquisire i certificati di residenza storico e stato civile dell'esecutato.

CONTROLLO PRELIMINARE

Come richiesto nel verbale di giuramento la sottoscritta ha provveduto a depositare il modulo per il controllo preliminare dei documenti con la dicitura '*documentazione completa - no atti al GE*' nel fascicolo telematico in data 26/07/2021. In particolare a seguito dello studio del fascicolo e delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto, gli Uffici Stato Civile e Servizi Demografici si è proceduto ad individuare:

- creditore precedente
- titolo esecutivo posseduto
- presenza di altri creditori intervenuti
- assenza di comproprietari
- presenza della certificazione notarile sostitutiva ed integrazione
- presenza dell'estratto catastale storico
- stato civile dell'esecutato
- residenza attraverso l'acquisizione del 'certificato di residenza storico' dell'esecutato.

SOPRALLUOGO

Nel giorno 27 giugno 2021, la sottoscritta con il custode Avv. OMISSIS si recavano sul luogo dove era presente la debitrice che consentiva l'accesso all'immobile pignorato. Si eseguivano i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, cominciando alle ore 16,20 e concludendo alle ore 17,20 circa. Per ulteriori dettagli si rimanda al verbale depositato in allegato alla presente (ALLEGATO A).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- 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.la 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.la, 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.

DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è la PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 a OMISSIS, nata in [REDACTED] il [REDACTED] sul seguente immobile indicato nell'**atto di pignoramento** Rep. 4898/2019 del 06/05/2019 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere il 24/05/2019 R.G. 17851, R.P. 13873 (cfr. nota di trascrizione in ALLEGATO V14 alla presente relazione) così descritto:

«(...) in Comune di **San Marcellino (Ce)** alla Via Ugo Foscolo:

-appartamento ubicato al terzo piano con annesso locale sgombero al piano seminterrato, della consistenza catastale complessiva di quattro vani e mezzo, riportato al NCEU di detto Comune al foglio 1, p.la 5379 sub 34, via Ugo Foscolo snc, piano S1-3, cat. A/2, vani 4,5;

-posto auto esterno ubicato al piano terra, della consistenza catastale di mq 7, riportato al NCEU di detto Comune al foglio 1, p.la 5379 sub 24, via Ugo Foscolo snc, piano T, cat. C/6, mq 7».

Nella **nota di trascrizione** del pignoramento, sono presenti i seguenti dati:

sezione B - Immobili:

Immobile n.1 Comune H978-San Marcellino (CE), Catasto FABBRICATI; Sezione urbana- Foglio 1, Particella 5379, Subalterno 34, Natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 4,5 vani, Indirizzo Via Ugo Foscolo; Piano S1-3;

Immobile n.2 Comune H978-San Marcellino (CE), Catasto FABBRICATI; Sezione urbana- Foglio 1, Particella 5379, Subalterno 24, Natura C6-Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 7 mq, Indirizzo Via Ugo Foscolo; Piano T

Sezione C - Soggetti **a favore** OMISSIS, sede Bergamo (BG), *codice fiscale* OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, **contro** OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1».

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in PIENA PROPRIETÀ con il seguente atto: **COMPRAVENDITA** registrato a S.M. Capua Vetere **Rep. 238888/31753 del 16/06/2011**, notaio Palermiti Concetta di S.M. Capua Vetere, **Trascritto a S.M. Capua Vetere al R.G. 22861 R.P. 15674 il 23/06/2011 così descritto:**

«Art. 1 (...) porzione immobiliare facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Comune di San Marcellino (Ce) alla Via Ugo Foscolo snc, e precisamente:

- appartamento ubicato al terzo piano con annesso locale sgombero al piano seminterrato, della consistenza catastale complessiva di quattro vani e mezzo, confinante: l'appartamento con affaccio su corte annessa all'abitazione distinta catastalmente con sub 12 (dodici), pianerottolo e cassa scala "A", affaccio su area comune, pianerottolo e cassa scale "B"; il locale sgombero con locali sgombero annessi agli appartamenti distinti catastalmente con i subb.30 e 46, area comune e terrapieno; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, p.lla 5379 sub 34 Via Ugo Foscolo snc, piano S1-3, Cat. A/2, CL.2, vani 4,5, R.C. Euro 348,61;

- posto auto esterno ubicato al piano terra, della consistenza catastale di mq / (sette); confinante con posto auto distinto catastalmente con il sub 23, con area comune per due lati e distacco verso Via Ugo Foscolo; riportato nel Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 1, p.lla 5379 sub 24, Via Ugo Foscolo snc, piano T, Cat. C/6 Cl.1, mq 7, R.C. Euro 12,65» (cfr. ALLEGATO 5, Atto di Compravendita del 2011).

Nella **nota di trascrizione** dell'atto di **COMPRAVENDITA** (cfr. ALLEGATO V1a), sono presenti i seguenti dati:

sezione B – Immobili, Unità negoziale n.1: *Immobile n.1 Comune H978-San Marcellino (CE), Catasto FABBRICATI; Sezione urbana- Foglio 1, Particella 5379, Subalterno 34, Natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 4,5 vani, Indirizzo Via Ugo Foscolo; Immobile n.2 Comune H978-San Marcellino (CE), Catasto FABBRICATI; Sezione urbana- Foglio 1, Particella 5379, Subalterno 24, Natura C6-Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 7 mq, Indirizzo Via Ugo Foscolo.*

sezione C – Soggetti, **a favore** OMISSIS nata il [REDACTED] ad [REDACTED] (CE) sesso [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni; **contro** OMISSIS all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che:

LA VENDITA E' FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO SI TROVA, CON OGNI AZIONE E RAGIONE, ANNESSI E CONNESSI, USI E DIRITTI, ATTINENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, ACCESSORI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NULLA ESCLUSO OD ECCEITUATO, E CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DEGLI SPAZI ED ENTI DI USO COMUNE E DEGLI IMPIANTI IN GENERE DEL FABBRICATO, COSI' COME EMERGENTI SIA DAI TITOLI E SIA DALLA LEGGE, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE; CON LE PATTUZIONI, DIRITTI, RISERVE, CONVENZIONI E QUANT'ALTRO IVI SANCITO; IL TUTTO, COMUNQUE, COME PERVENUTO E POSSEDUTO DALLA SOCIETA' VENDITRICE, SECONDO I TITOLI DI PROVENIENZA. LA SOCIETA' VENDITRICE RISERVA PER SE' E/O SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO: A) LE STRADE INTERNE DEL COMPLESSO EDILIZIO, LE RAMPE DI ACCESSO AI GARAGES CON RELATIVE CORSIE, LE SUPERFICI LIBERE COPERTE E SCOPERTE DEL COMPLESSO EDILIZIO, IL CUI USO DA PARTE DELLA SOCIETA' VENDITRICE NON COMPORTERA' NE' ONERI CONDOMINIALI, SIA ORDINARI CHE STRAORDINARI, NE' ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA; B) IL DIRITTO DI PASSAGGIO ATTRAVERSO LE AREE COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO PER ACCEDERE DALLA VIA UGO FOSCOLO ALLE CONFINANTI ZONE DI TERRENO DI SUA PROPRIETA', SENZA CHE I CONDOMINI POSSANO ECCEPIRE AGGRAVIO DI SERVITU' O RICHIESTA DI INDENNIZZI; C) I VIALI, CON I RELATIVI SERVIZI E SOTTOSERVIZI; D) L'UTILIZZO DEI DETTI SERVIZI E SOTTOSERVIZI ANCHE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI SU FONDI LIMITROFI DI SUA PROPRIETA', CON FACOLTA' DI ALLACCIARSI ALLA RETE FOGNARIA, IDRICA, TELEFONICA E GAS A SERVIZIO DEL PARCO, E CIO' SENZA CHE I CONDOMINI DEL COMPLESSO EDILIZIO POSSANO ECCEPIRE AGGRAVIO DI SERVITU' O RICHIESTA DI INDENNIZZI. I DIRITTI COME INNANZI RISERVATISI DALLA SOCIETA' VENDITRICE, POTRANNO DA QUEST'ULTIMA ESSERE TRASFERITI A TERZI, SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE DEI CONDOMINI E SENZA CHE GLI STESSI POTRANNO MAI PRETENDERE INDENNITA' O COMPENSI; E NELLE MORE DEL TRASFERIMENTO A TERZI DEI DIRITTI PRECISATI, LA SOCIETA' VENDITRICE RESTA ESONERATA DAL PAGAMENTO DI ONERI CONDOMINIALI, DI SPESE PER MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, MENTRE IL TRASFERIMENTO A TERZI COMPORTERA', A CARICO DI QUESTI ULTIMI, LE SPESE PER LA REDAZIONE DI NUOVE TABELLE MILLESIMALI.L'USO DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO SARA' DISCIPLINATO DA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DALLE TABELLE MILLESIMALI, CHE SARANNO REDATTI A CURA DELLA SOCIETA' VENDITRICE.

Precisazioni: nell'ultimo atto traslativo individuato, la debitrice acquisisce il diritto di PIENA PROPRIETA' degli immobili individuato al catasto fabbricati **del Comune di San Marcellino** ai seguenti dati: **Foglio 1, Particella 5379, Subalterno 34 e Foglio 1, Particella 5379, Subalterno 24** dal 16 giugno 2011. Si rimanda ai quesiti successivi per la ricostruzione nel dettaglio della provenienza, delle variazioni catastali e della regolarità edilizia.

BENE PIGNORATO

I dati catastali sono corrispondenti ai dati riportati nel pignoramento.

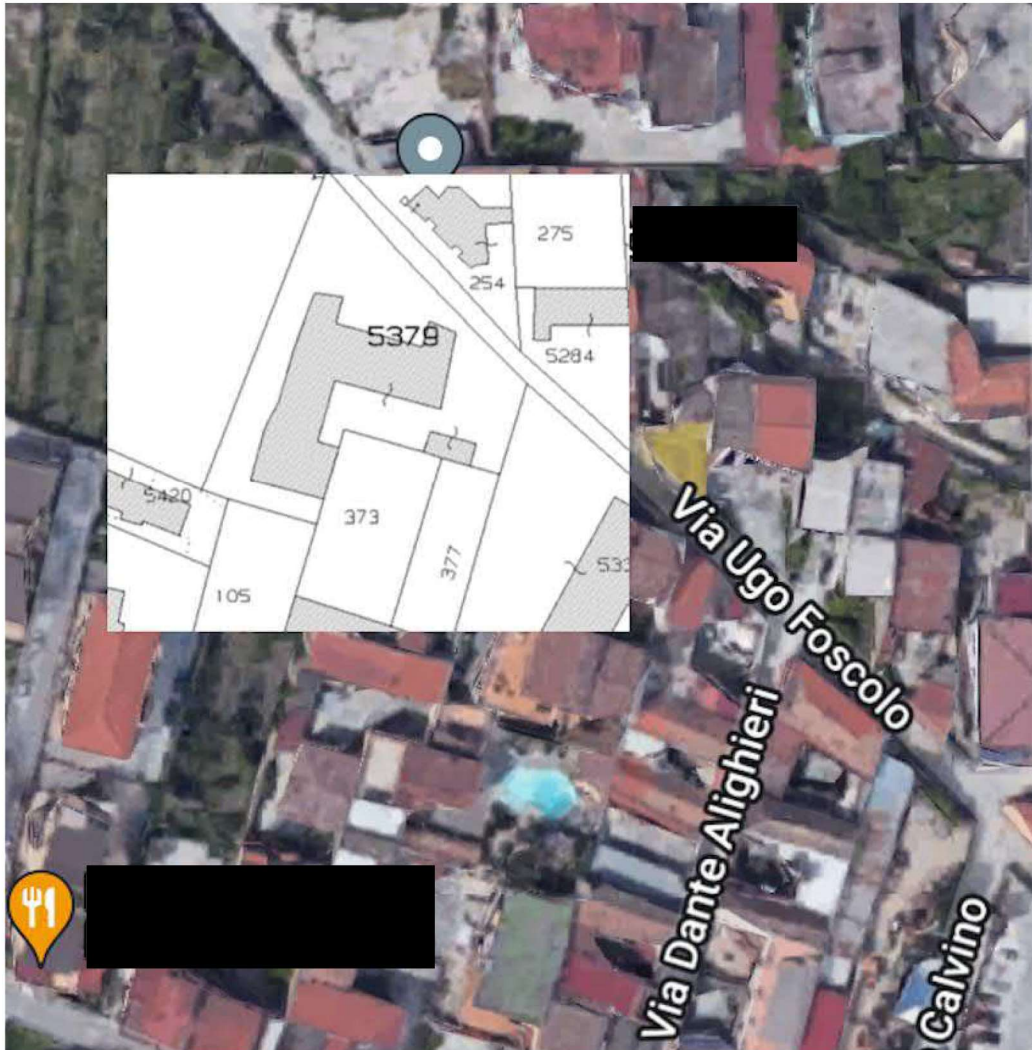
DIFFORMITA' FORMALI: non presenti.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI: diversa rappresentazione grafica del prospetto ovest e presenza di tettoie sui balconi.

Si rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione dell'immobile e al quesito 6 per le difformità rilevate.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE-VISTA SATELLITARE

Al fine di individuare e localizzare esattamente l'immobile pignorato si è provveduto a sovrapporre la **vista satellitare** con la **mappa catastale**. Di seguito viene inserita la sovrapposizione effettuata oltre che in ALLEGATO 3.



FORMAZIONE LOTTI LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicato a San Marcellino (Ce) alla Via Ugo Foscolo, Parco Livia n. 26b, costituito da **appartamento** al piano terzo con annesso **locale di sgombero** al piano seminterrato e **posto auto** esterno al piano terra. L'**appartamento**, di circa 95 mq, è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, n.3 balconi (circa 30 mq) e confina con cassa scale ed ascensore a sud, con sub 35 a nord e con cortile comune identificato sub 1 ad ovest; il **locale di sgombero** è di circa 22 mq e confina con sub 46 a nord, con sub 30 ad est, e con sub 8 sud; sono entrambi individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particella 5379, sub 34**. Il **posto auto** esterno al piano terra confina con Via U. Foscolo a nord, con cortile comune sub 1 ad est e sud e con sub 23 ad ovest; è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particella 5379, sub.24**.

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'immobile pignorato appartiene ad un fabbricato costruito una decina di anni fa nel Comune di San Marcellino Via Ugo Foscolo. La zona è prevalentemente residenziale e densamente abitata, servita da scuole dell'obbligo e servizi di prima necessità in prossimità del centro della frazione. San Marcellino è un comune della provincia di Caserta in Campania di circa 14.300 abitanti. Fa parte del comprensorio dell'Agro aversano ed è posto sulla strada che da Aversa porta a Villa Literno. Esso è servito dalla stazione ferroviaria di San Marcellino-Frignano. Dista circa 30 km dal centro della città di Caserta a cui è collegata tramite la Strada Statale 7bis. Il fabbricato è inserito in un contesto denominato "Parco Livia" in Via Ugo Foscolo n. 26 bis, in prossimità del centro di San Marcellino e di Corso Italia, strada principale su cui sono localizzati diversi servizi primari. Il parco è delimitato da una cancellata di ferro verniciata di bianco e marrone su muretto in cemento armato. Esso è costituito da 4 livelli fuori terra oltre che un piano interrato con i locali accessori delle abitazioni. Le pareti esterne presentano finiture con intonaco verniciato nei colori bianco, giallo oca, verde acqua, blu. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciati di bianco con cancellate di ferro bianco ed oscuranti avvolgibili bianchi. Sul cortile comune, che gira attorno al fabbricato, sono indicati i posti auto di pertinenza delle abitazioni. La copertura risulta essere in cemento armato con andamento curvilineo e sui piani dei vani scala e ascensore è piana. L'altezza interna del piano terra e delle abitazioni risulta di 2,77 ml.

Il parco è delimitato da un cancelletto pedonale ed uno carrabile con controllo automatico. L'accesso al locale di sgombero del piano seminterrato è frontale all'ingresso carrabile ed il posto auto è il primo sulla destra delimitato da striscia grigia continua. L'ingresso principale dal cortile al vano scale e all'ascensore è la seconda porta a vetro localizzata sulla sinistra del fronte ovest del fabbricato. Nell'atrio del piano terra trovano alloggio la scala e l'ascensore che collegano il piano seminterrato, dove è posto il locale di sgombero annesso, con tutti gli altri piani. L'appartamento è accessibile da rampa e ascensore, posto al terzo piano, unico appartamento del pianerottolo, essa è composta da soggiorno ed angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere da letto.

L'abitazione prende luce da ovest ed est, avendo i fronti nord e sud ciechi. Su questi lati sono presenti in tutto 3 balconi: 2 sul lato ovest ed uno più grande su lato est. Il fabbricato si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive. Di seguito si inseriscono alcune foto rappresentative.



Fig.1 – Esterno parco, vista del fabbricato

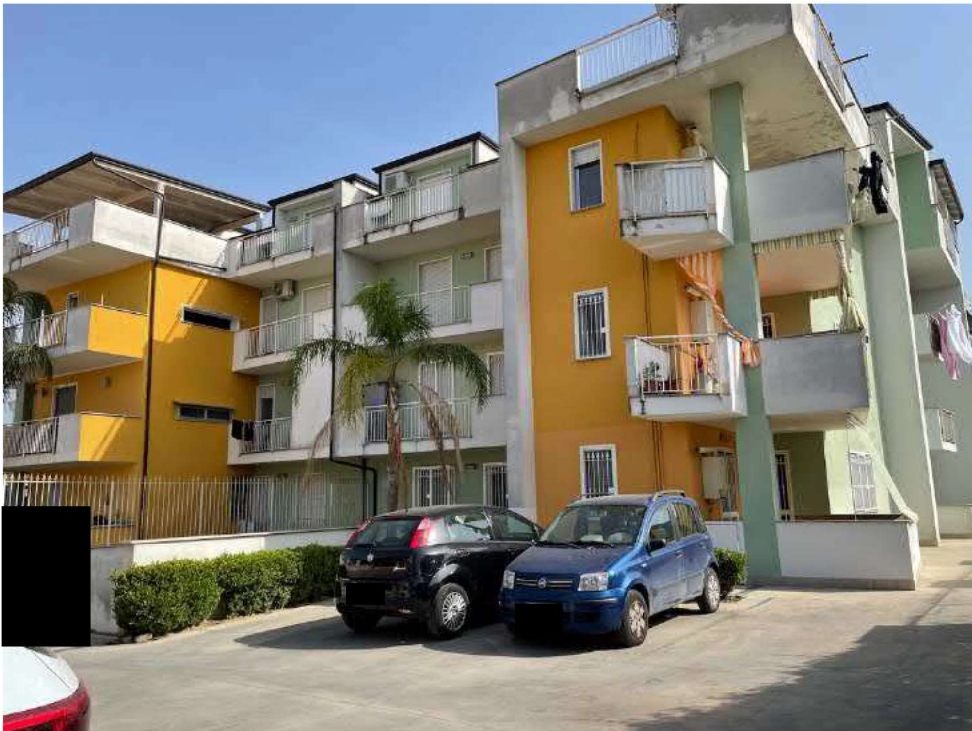


Fig. 2. Fabbricato, prospetto nord



Fig. 3. Ingresso piano seminterrato



Fig.4. Ingresso pedonale (ovest)



Fig. 5. Prospetto ovest.

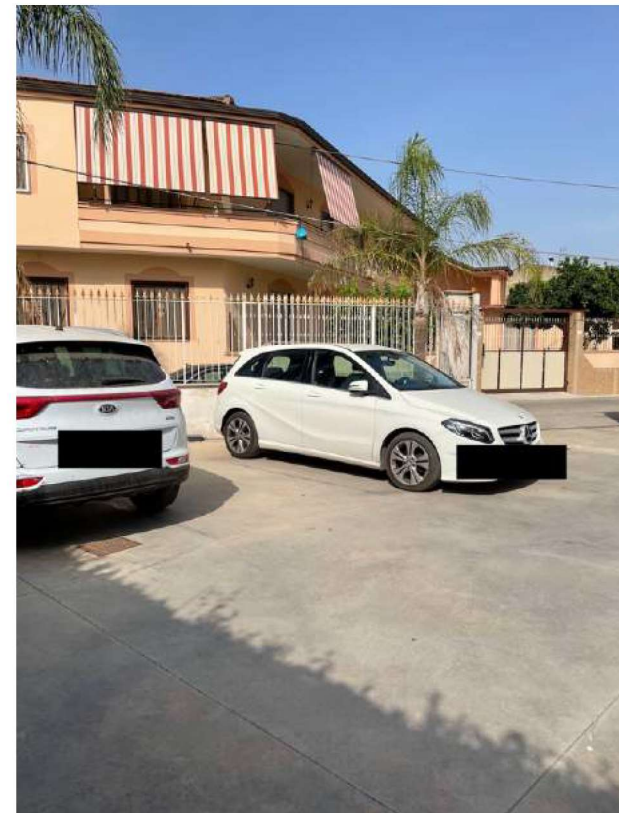


Fig. 6. Posto auto esterno

FINITURE dell’abitazione

Strutture a telaio in cemento armato con tompagnature di mattoni forati, telaio in c.a. con travi rovesce in fondazione.

Pareti intonacate e verniciate di bianco e color pastello.

Piastrelle: ceramica monocottura nei bagni ed in cucina colore tortora.

Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato per interni colore grigio-tortora a listoni effetto parquet nelle camere e quadrati nei bagni; ceramica monocottura per esterni colore grigio chiaro e bordatura esterna di marmo nero.

Porta d’ingresso blindata rivestita internamente con pannello di legno color marrone scuro.

Porte interne a telaio tipo legno color marrone scuro con vetri.

Finestre con telaio in alluminio e vetrocamera; oscuranti in pvc verniciato di bianco con scorrimento a rullo.

Balconi con pavimenti di piastrelle in gres porcellanato per esterni color beige chiaro, ringhiere di ferro verniciate di bianco. Tutti i balconi presentano tettoie in legno.

MANUTENZIONE

Complessivamente lo stato conservativo e manutentivo dell’abitazione e delle pertinenze è **OTTIMO**.

IMPIANTI PRESENTI

Impianto elettrico.

Condizionatori: con n. 2 split (soggiorno, disimpegno) aria calda-fredda e macchine collocate sul balcone est.

Riscaldamento con radiatori in alluminio verniciato di bianco; caldaia esterna collocata sul balcone della cucina e soggiorno.

Citofono, telefono, antenna TV.

Idrico di carico e scarico.

N. 2 bagni con i seguenti servizi: n.2 lavabi, n.2 bidet, n.1 vasca, n.2 wc in ceramica bianca; scarichi a parete.

Manutenzione impianti: ottimo stato conservativo. È consigliabile una verifica tecnica degli impianti non essendo state fornite le certificazioni.

Nota: Non è presente l’attestato di prestazione energetica.

Come richiesto, si indicano i costi per l’acquisizione dello stesso: 500,00 Euro.

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	SUP. lorda mq	SUP. commerciale
Appartamento (piano 3)	100%	86,00	86,00
baconi (piano 3)	30%	30,40	9,12
Locale di sgombero	20%	22,30	4,70
TOT.			99,80

H interna al colmo: 2.70 ml

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	SUP. lorda mq	SUP. commerciale
Posto auto esterno	100%	7,00	7,00

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'ABITAZIONE E DEL TERRAZZO

Di seguito si inserisce la planimetria dello stato di fatto su rilievo eseguito da chi scrive in formato ridotto. Essa è, inoltre, presente in ALLEGATO D1 alla seguente relazione.

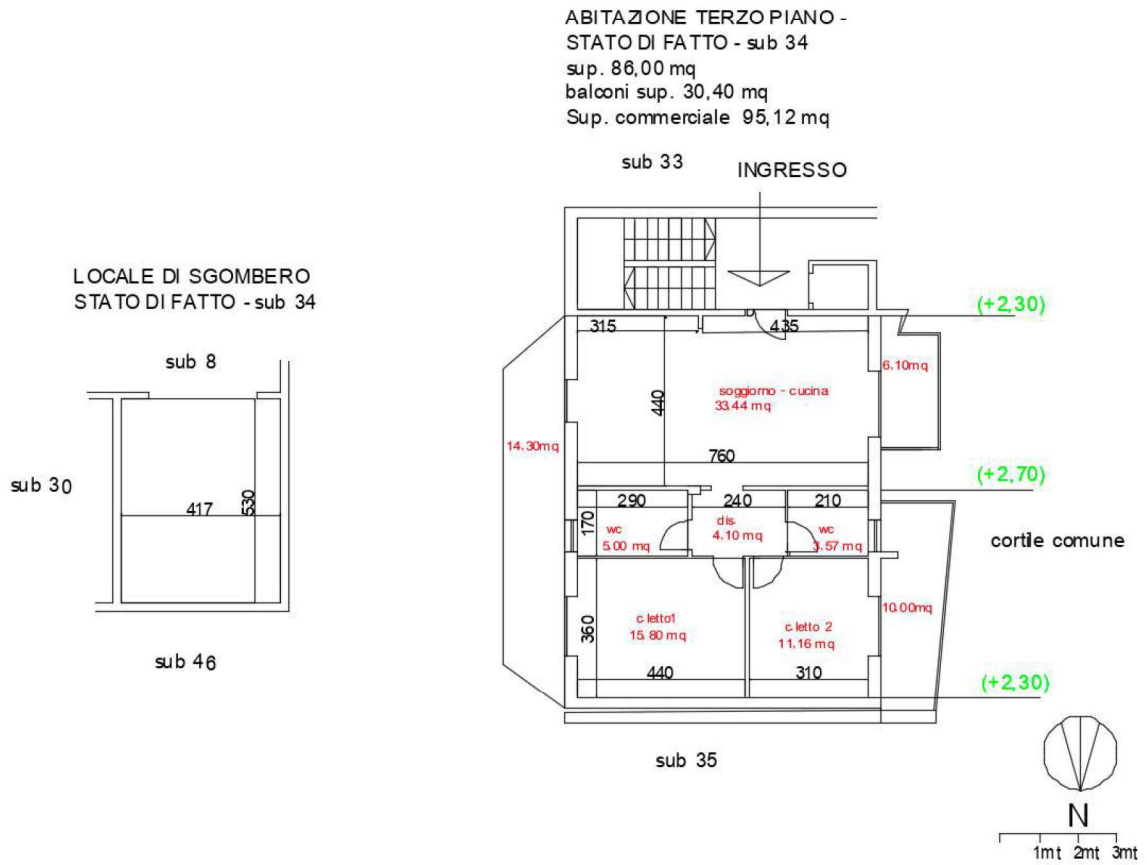


FOTO INTERNE



Fig. 7. Ingresso esterno abitazione



Fig. 8. Ingresso interno abitazione



Fig. 9. Soggiorno.



Fig. 10. Soggiorno



Fig. 11. Cucina.



Fig.12. disimpegno



Fig.13. Camera da letto



Fig.14. Altra camera



Fig.15 Bagno 1.



Fig. 16. Bagno 2



Fig. 17. Balcone est



Fig. 18. Balcone est



Fig. 19 Balcone ovest



Fig. 20. Balcone ovest



Fig. 21. Locale di sgombero esterno

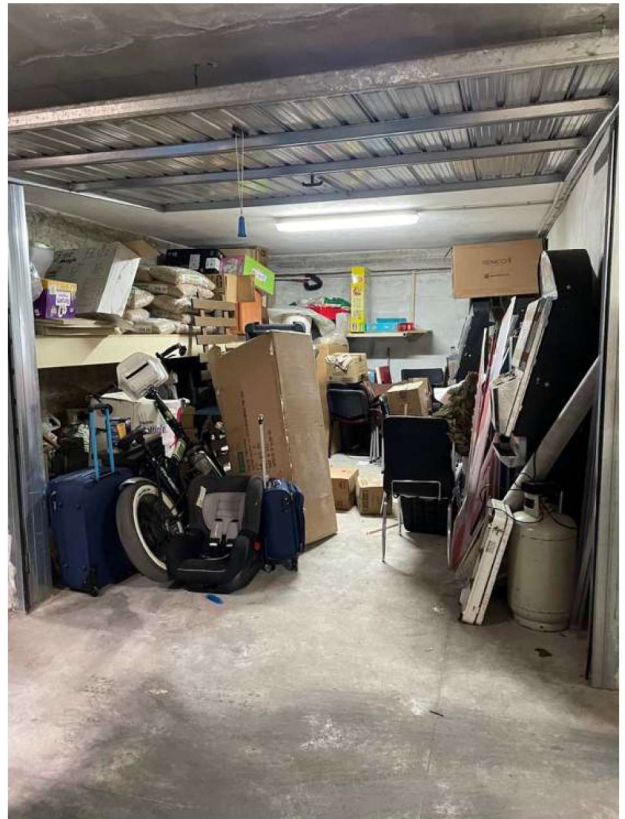


Fig. 22. Locale di sgombero interno

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.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato individuato nel Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particella 5379**, Qualità **Ente urbano, superficie 1.554 mq** con dati derivanti da tipo mappale del 04/02/2010 protocollo n. CE0052389 in atti dal 04/02/2010 (n. 52389.1/2010).

L'identificativo catastale suddetto deriva dall' immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino al **foglio 1, particelle 286, 372 e 376**. Esse risultano variate per soppressione del 04/02/2010 pratica n. CE0052389 in atti dal 04/02/2010.

Visure Catasto Terreni: part. 5379 in ALLEGATO C1; part. 286 in ALLEGATO C2; part. 372 in ALLEGATO C3; part. 376 in ALLEGATO C4

È presente l'**elaborato planimetrico** con presentazione in Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino il 06/03/2007 in cui sono correttamente identificati i seguenti beni: al "piano terra" il posto auto identificato con il numero 24, al "piano seminterrato" il locale di sgombero con il numero 34, al "piano terzo" l'abitazione con il numero 34.

Elaborato planimetrico in ALLEGATO C5.

APPARTAMENTO E LOCALE DI SGOMBERO

Il bene oggetto di pignoramento è identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce)** al **foglio 1 particella 5379, sub 34**, Categoria A/2, Rendita Euro 348,61, è presente con dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/02/2010 protocollo n. CE0075585 in atti dal 18/02/2010 (n.594.1/2010).

Sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

dal 27/07/2010 con dati derivanti da variazione nel classamento del 27/07/2010 protocollo n.CE 0338763 in atti dal 27/07/2010:

Foglio 1, part. 5379, sub 34, Categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61, Via Ugo Foscolo snc, piano S1-3.

Dal 09/11/2015 con dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 1, part. 5379, sub 34, Categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Catastale Totale: 99 mq, Totale escluse aree scoperte:92 mq, Rendita Euro 348,61, Via Ugo Foscolo snc, piano S1-3

Situazione intestati

Dal **18/02/2010 al 16/06/2011**, per diritto di proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) con dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/02/2010 Pratica n. CE0075585 in atti dal 18/02/2010 COSTITUZIONE (n. 594.1/2010): OMISSIS.

Dal 16/06/2011, per diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni (deriva dall'atto 2) con dati derivanti da 2. Atto del 16/06/2011 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 238888 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15674.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/06/2011: OMISSIS.

POSTO AUTO ESTERNO

Il bene oggetto di pignoramento identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1 particella 5379, sub 24**, Categoria A/2, Rendita Euro 348,61, è presente con dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/02/2010 protocollo n. CE0075585 in atti dal 18/02/2010 (n.594.1/2010).

Sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

dal 18/02/2010 al 27/07/2010 con COSTITUZIONE del 18/02/2010 protocollo n. CE0075585 in atti dal 18/02/2010 (n.594.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94):

Foglio 1, part. 5379, sub 24, Categoria C/6, classe 1, consistenza 7mq, rendita Euro 12,65, Via Ugo Foscolo snc, piano T.

dal 27/07/2010 con dati derivanti da variazione nel classamento del 27/07/2010 protocollo n. CE 0338763 in atti dal 27/07/2010:

Foglio 1, part. 5379, sub 24, Categoria C/6, classe 1, consistenza 7mq, rendita Euro 12,65, Via Ugo Foscolo snc, piano T;

dal 09/11/2015 con dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/02/2010, prot. n. CE0075585:

Foglio 1, part. 5379, sub 24, Totale: 8mq, Totale escluse aree scoperte:8 mq.

Situazione intestati

Dal 18/02/2010 al 16/06/2011, per diritto di proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) con dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/02/2010 Pratica n. CE0075585 in atti dal 18/02/2010 COSTITUZIONE (n. 594.1/2010): OMISSIS.

Dal 16/06/2011, per diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni (deriva dall'atto 2) con dati derivanti da 2. Atto del 16/06/2011 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 238888 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15674.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/06/2011: OMISSIS.

DATI CATASTALI ATTUALI –

ABITAZIONE E LOCALE DI SGOMBERO

CATASTO FABBRICATI									
Unità immobiliare dal 09/11/2015									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Superficie CATASTALE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
-	1	5379	34	A/2	2	4,5 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte**: 92 mq	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INDIRIZZO: VIA UGO FOSCOLO snc, PIANO S1-3
Visura Catastale storica in ALLEGATO C6.

POSTO AUTO ESTERNO

CATASTO FABBRICATI									
Unità immobiliare dal 09/11/2015									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Superficie CATASTALE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
-	1	5379	24	C/6	1	7 mq		Euro 12,65	Variazione del 09/11/2015 – Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/02/2010 prot. n. CE0075585.

INDIRIZZO: VIA UGO FOSCOLO snc, PIANO T
Visura Catastale storica in ALLEGATO C7.

Precisazione: si precisa 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.

CONFORMITA' STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE

Visionate le planimetrie catastali dell'abitazione e del locale di sgombero (ALLEGATO C8) e quella del posto auto (ALLEGATO C9), su entrambe è indicata la dichiarazione di protocollo n. CE0075585 del 18/02/2010. Effettuato il confronto con lo stato di fatto si è verificato che sussistono le seguenti difformità:

Appartamento: diversa geometria del prospetto ovest; coperture con tettoia di legno sull'intera superficie dei balconi e parziale chiusura a veranda del balcone minore ad ovest.

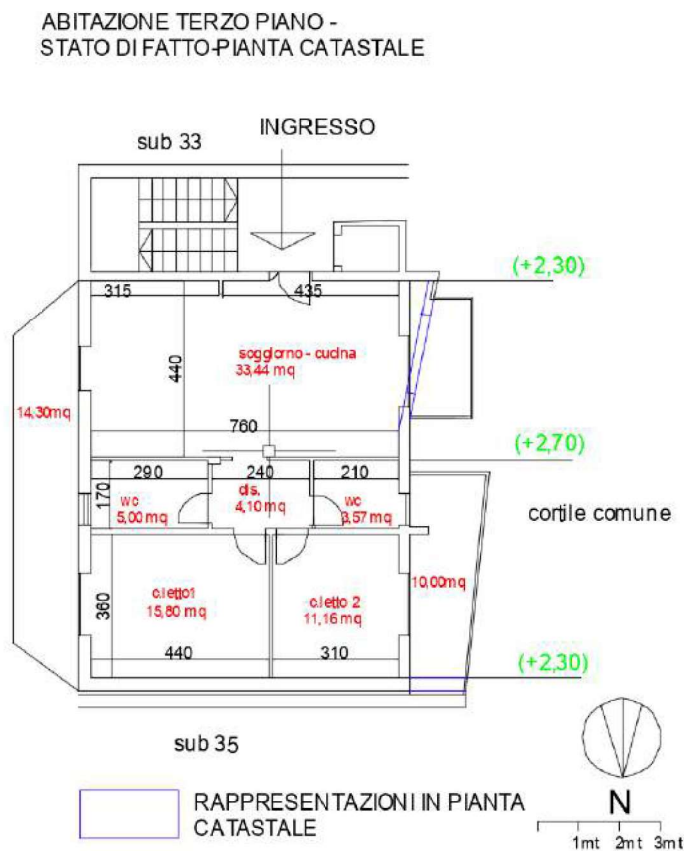
È opportuno effettuare l'aggiornamento del grafico e del documento docfa. Rimando al quesito sulla regolarità edilizia per considerazioni in merito.

Costi complessivi per la regolarizzazione catastale (a forfait): 1.000,00 Euro.

Da detrarre al valore di stima.

Confronto tra stato di fatto e planimetria catastale inserita in formato ridotto oltre che in ALLEGATO D3.

CONFRONTO tra stato di fatto e planimetria catastale



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.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena ed intera proprietà di **abitazione** ubicata in San Marcellino (Ce) alla Via Ugo Foscolo costituito da **appartamento** al piano terzo con annesso **locale di sgombero** al piano seminterrato e **posto auto** esterno al piano terra. L'**appartamento** è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, n.3 balconi e confina con cassa scale ed ascensore a sud, con sub 35 a nord e con cortile comune identificato sub 1 ad ovest; il **locale di sgombero** è di circa 22 mq e confina con sub 46 a nord, con sub 30 ad est, e con sub 8 sud; sono entrambi individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1 particella 5379, sub 34**. Il **posto auto** esterno al piano terra confina con Via U. Foscolo a nord, con cortile comune sub 1 ad est e sud e con sub 23 ad ovest; è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particella 5379, sub.24**. Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale in ordine a superficie e relativamente al solo appartamento **non corrisponde** per rappresentazione grafica; vi è **permesso di costruire n. 14** rilasciato dal Comune di san Marcellino in data 13.11.2007, successivo permesso di costruire in variante n.66 rilasciato dal Comune di San Marcellino il 9.12.2009, nonché permesso a costruire in sanatoria n.67/2010 del 15 febbraio 2011, cui è CONFORME lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE Euro **82.354,00**

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali),

l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 1, part. 5379 sub 34 (appartamento e locale di sgombero) e sub 24 (posto auto esterno) sono pervenuti alla debitrice OMISSIS da OMISSIS per atto di **COMPRAVENDITA del 16/06/2011, registrato a S. Maria Capua Vetere il 22/06/2011 al n. 4464, TRASCRIZIONE del**

23/06/2011 - Registro Particolare 15674 Registro Generale 22861. Nella “nota di trascrizione” gli immobili sono identificati nella sezione B-Immobili con i seguenti dati: unità negoziale 1, Immobile n. 1, Comune di San Marcellino (Ce), Catasto Fabbricati al foglio 1, part. 5379 sub 34, A2 abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via Ugo Foscolo; Immobile n.2 Comune di San Marcellino (Ce), Catasto Fabbricati al foglio 1, part. 5379 sub 24, C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 7 mq, Via Ugo Foscolo.

Di seguito si riporta la descrizione fornita degli immobili nell’**atto di compravendita**:

«Art. 1. (...) porzione immobiliare facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Comune di San Marcellino (Ce) alla Via Ugo Foscolo, snc, e precisamente:

-appartamento ubicato al terzo piano con annesso **locale sgombero** al piano seminterrato, della consistenza catastale complessiva di quattro vani e mezzo, confinante: l’appartamento con affaccio su corte annessa all’abitazione distinta catastalmente con sub 12 (dodici), pianerottolo e cassa scala “A”, affaccio su area comune, pianerottolo e cassa scale “B”; il locale sgombero con locali sgombero annessi agli appartamenti distinti catastalmente con i subb.30 e 46, area comune e terrapieno; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 1, p.lla 5379 sub 34** Via Ugo Foscolo snc, piano S1-3, Cat. A/2, CL.2, vani 4,5, R.C. Euro 348,61;

-posto auto esterno ubicato al piano terra, della consistenza catastale di mq / (sette); confinante con posto auto distinto catastalmente con il sub 23, con area comune per due lati e distacco verso U. Foscolo; riportato nel Catasto Fabbricato di detto Comune al **foglio 1, p.lla 5379 sub 24**, Via Ugo Foscolo snc, piano T, Cat. C/6 Cl.1, mq 7, R.C. Euro 12,65 (...).».

In merito alla provenienza si legge:

«Art.5) La società venditrice, come rappresentata, dichiara che quanto in oggetto è stato edificato su zona di terreno alla stessa pervenuta in virtù dei seguenti titoli: - **atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pelosi del 13.04.2007, rep. N.44656, registrato nei termini e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 14.05.2007 ai nn. 30713/15680**; - **atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pelosi del 20.09.2006, rep. N.43430, registrato nei termini e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 22.09.2006 ai nn. 56052/28175**».

Atto di compravendita in ALLEGATO 5 – Nota di trascrizione dell’atto di compravendita in ALLEGATO V1a. Elenco formalità immobile al foglio 1, part. 5379, Sub 34 in ALLEGATO V1b. Elenco formalità immobile al foglio 1, part. 5379, Sub 24 in ALLEGATO V1c. Elenco formalità sul nominativo della debitrice in ALLEGATO V1d.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto alla OMISSIS per acquisto delle unità immobiliari identificate al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particelle 286** (856 mq), **372** (478 mq) e **376** (220 mq) soppresse perché costituenti la porzione immobiliare su cui sorge il fabbricato identificata al Catasto Terreni al **foglio 1, part. 5379** di 1.554 mq, qualità Ente Urbano per Tipo Mappale del 04/02/2010 Pratica n. CE0052389 in atti dal 04/02/2010 presentato il 04/02/2010 (n. 52389.1/2010) (ved. ALLEGATI C1, C2, C3, C4).

L’unità immobiliare identificata nel Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particella 286**, viene acquisita per **COMPRAVENDITA del 20/09/2006** notaio Pelosi Francesco Paolo di Succivo (Ce) Rep. 43430/15904, trascrizione Registro Generale n.56052, Registro Particolare n.28175, del 22/09/2006 da OMISSIS. Nota di trascrizione in ALLEGATO N. V2.

A OMISSIS l'immobile nel Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 1, particella 286 è pervenuto per **DONAZIONE del 02/03/2005 notaio Romano Elda di Frignano (Ce) Rep. N.58202, trascrizione a S.M. Capua Vetere Registro Generale n.11502, Registro Particolare n.6969, del 11/03/2005** da OMISSIS. Si legge nella sezione D che il presente atto è stato redatto a rettifica del rogito (stesso notaio) in data 12 ottobre 2004 Rep. N.52174 registrato ad Aversa il 25 detti al n. 100178 e trascritto a S. Maria Capua Vetere il 21 ottobre 2004 ai NN. 50533/38110 «(...) CON IL QUALE E' STATA ERRONEAMENTE DESCRITTO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO DONATO DELLA ESTENSIONE DI CIRCA 200 (DUECENTO) METRI QUADRATI ED INDICATA COME RIPORTATA NEL C.T. DI SAN MARCELLINO CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: FG. 1, PART.LLA 286, ENTE URBANO, DI HA 00.02.14. ANZICHE' "APPEZZAMENTO DI TERRENO DELL'ESTENSIONE DI CIRCA METRI QUADRATI OTTOCENTOCINQUANTA AL C.T DI SAN MARCELLINO SEZIONE DI TRENTOLA A: FG. 1, PART. LLA 286, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 1, DI HA 00.08.56"». Nota di trascrizione dell'atto del 2005 in ALLEGATO N. V3; nota di trascrizione dell'atto del 2004 in ALLEGATO V4.

A OMISSIS l'immobile nel Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 1, particella 286 è pervenuto in piena proprietà da OMISSIS con **COMPRAVENDITA del 19/09/1990 Rep. 73124, trascrizione a S.M. Capua Vetere Registro Generale 22156, Registro Particolare 17945**. Nel quadro D si specifica che «(...) la presente è in rettifica perché nella nota precedente è stato invertito il cognome con il nome del soggetto contro» (titolo in ALLEGATO V5). La nota fa riferimento alla trascrizione R.G. 21767, R.P. 17662 del 25/09/1990 dello stesso atto di compravendita (ALLEGATO V6). Elenco note della particella 286 in ALLEGATO V7.

Le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al **foglio 1, particelle 372 e 376** vengono acquisite in piena proprietà da OMISSIS per il diritto di proprietà di ½ e OMISSIS per il diritto di proprietà di ½ con **COMPRAVENDITA del 13/04/2007, notaio Pelosi Francesco Paolo, Succivo (Ce), Rep. 44656/16594 trascrizione a S.M.Capua Vetere del 14/05/2007 Registro Generale n. 30713, Registro Particolare n. 15680**. Nota di trascrizione in ALLEGATO V8.

A OMISSIS per il diritto di piena proprietà le unità immobiliari identificate al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 1, particelle 372 e 376 vengono acquisite da OMISSIS con **COMPRAVENDITA del 15/03/1994 notaio Foggia Maria Rosaria, Casal di Principe (Ce), Rep. 8399 trascrizione a S.M.Capua Vetere del 09/04/1994 Registro Generale n.9693 Registro Particolare n. 8205** (nota di trascrizione e titolo in ALLEGATO V9). Nel quadro D è presente una annotazione presentata il 03/12/2004 R.P. n.4472 R.G. 57014 di “inefficacia parziale” che riguarda un immobile estraneo alla presente procedura (Cfr. ALLEGATO V10).

Elenco note della particella 372 in ALLEGATO V11 e della particella 376 in ALLEGATO V12.

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data) che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva in relazione alle quali – **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** – l'esperto procederà ad una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 TU (nella originaria formulazione) in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano** che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva in relazione alle quali l'esperto procederà ad una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

L'immobile pignorato è stato costruito con **permesso di costruire n. 14** rilasciato dal Comune di San Marcellino in data 13.11.2007 e successivo permesso di costruire in variante n.66 rilasciato dal Comune di San Marcellino il 9.12.2009, nonché permesso a costruire in sanatoria n.67/2010 del 15 febbraio 2011 (ALLEGATI U1, U2, U3, U4, U5).

È presente il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** (ALLEGATO U6).

Confrontati i grafici allegati ai titoli con lo stato di fatto si rileva la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo tranne che per le tettoie presenti sui balconi che non prefigurano tra gli interventi oggetto di sanatoria. Lette le relazioni e gli atti allegati ai titoli autorizzativi queste tettoie si prefigurerebbero come “presunti abusi edilizi”. In via precauzionale e salvo parere diverso dell'ufficio tecnico competente, al fine di conseguire la regolarità edilizia per la vendita giudiziaria, la sottoscritta ne prevede la rimozione e il ripristino dello stato all'ultimo provvedimento autorizzativo.

Rimozione trasporto e smaltimento di orditure e struttura portante in legno, di materiale isolante e di vetrate: 80 €/mq.

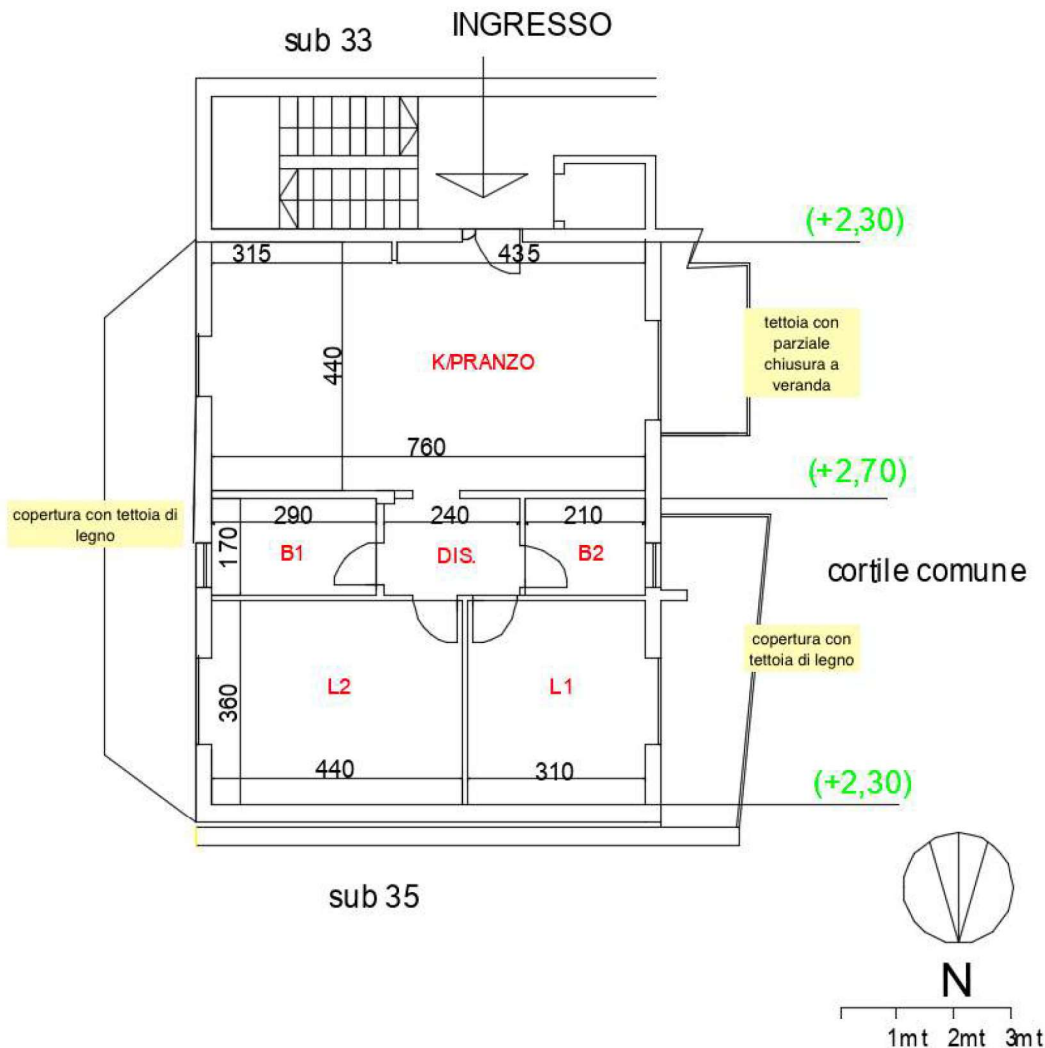
Costi per la regolarizzazione = 30 mq X 80 €/mq = 2.400 €

Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

Planimetria di confronto tra lo stato di fatto e le riscontrate difformità in ALLEGATO D3 oltre che si seguito in formato ridotto.

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ.

ABITAZIONE TERZO PIANO - VARIANTE AL
PERMESSO A COSTRUIRE N.67 del
15/02/2011



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.).

Il bene pignorato è occupato dalla debitrice (Cfr. verbale di accesso depositato in fascicolo telematico) OMISSIS.

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 giudiziari 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).

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sezione A –
NESSUNO

Sezione B –

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria 23/06/2011 - Registro Particolare 3394 Registro Generale 22862- Pubblico ufficiale Palermi Concetta Repertorio 238889/31754 del 16/06/2011 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili del Comune di San Marcellino (Ce) indicato nel Catasto Fabbricati: al **foglio 1, particella 5379, sub 34**, abitazione di tipo civile A2, Via Ugo Foscolo; e al **foglio 1, particella 5379, sub 24, C6**, Via Ugo Foscolo **a favore di OMISSIS contro OMISSIS** per il diritto di piena proprietà. Nota di trascrizione in ALLEGATO V13.

2) PIGNORAMENTI

TRASCRIZIONE del 24/05/2019 - Registro Particolare 13873 Registro Generale 17851 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD Repertorio 4898/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili del Comune di San Marcellino (Ce) indicato nel Catasto Fabbricati: al **foglio 1, particella 5379, sub 34**, abitazione di tipo civile A2, Via Ugo Foscolo; e al **foglio 1, particella 5379, sub 24, C6**, Via Ugo Foscolo **a favore di OMISSIS contro OMISSIS** per il diritto di piena proprietà. Nota di trascrizione in ALLEGATO V14.

3) DIFFORMITA' URBANISTICHE = **2.400 Euro** – da detrarre dal valore di stima.

4) DIFFORMITA' CATASTALI = **1.000,00 Euro** – da detrarre dal valore di stima.

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.

NON PRESENTE

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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 affiancamento del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

NESSUN PESO, VINCOLO, ONERE RILEVATO.

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.

Non è stato rilevato regolamento di condominio trascritto.

Non è stato possibile identificare l'amministratore di condominio. Viene riferito dalla debitrice che la gestione condominiale risulterebbe sospesa da un paio di anni.

La spesa condominiale mensile risulterebbe di 50,00 Euro mensili.

Non esistono elementi utili per effettuare altro tipo di considerazioni come richiesto nel quesito 11.

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 acquisti 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.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando **il criterio di stima sintetica comparativa**,

Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate.

a) *Osservatorio del mercato immobiliare; Borsino immobiliare.it.*

b) *Astegiudiziarie.it.* Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

c) *immobiliare.it;*

d) *operatori locali.*

Agenzia del territorio- Osservatorio mercato immobiliare:

Anno 2020, semestre 2 – Comune di Frattamaggiore, zona Via Carditello codice C4, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale

Stato conservativo normale **min. 700,00 Euro max 1.000,00 Euro.**

Borsino immobiliare “abitazioni civili”:

abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: **valore minimo Euro 774,00, valore medio Euro 977,00, valore massimo Euro 1.181,00.**

Operatori locali e portali di vendite private: si riscontrano valori immobiliari di proposte di vendita tra **800,00 Euro/mq e 1.300,00 Euro/mq.**

Astegiudiziarie.it - Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano leggermente dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari, dimostrando su beni analoghi aggiudicazioni di immobili simili ad un prezzo ridotto del 10-15% rispetto al prezzo base iniziale.

Relativamente ai criteri utilizzati per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

-superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm.50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm.25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm 150 -superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%;

-superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione;

-superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti -superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente.

CORREZIONE VALORE IMMOBILIARE

Il valore di mercato definito viene calibrato utilizzando dei coefficienti correttivi o di merito nell'intervallo 1,00 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- a) Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica,...)
- b) Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, panoramicità, piano, accessibilità, funzionalità...)
- c) Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture ...)
- d) Stato di conservazione e manutenzione
- e) Caratteristiche tipologiche (conformazione ambienti, fabbricato ...)
- f) Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona disponibilità di servizi e parcheggio...)

Gli indicatori a) ed f) sono contemplati nelle valutazioni dell'OMI, sul bene in questione si presuppone la localizzazione migliore per cui non si applicheranno coefficienti di deprezzamento. Si elencano di seguito tutte le caratteristiche considerate.

b)Caratteristiche di localizzazione

Localizzazione	coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico il coefficiente da prendere in considerazione è 0.95

Coefficiente di orientamento

Orientamento vani	coefficienti
Sud	0
Sud-est	0,7
Sud-ovest	0,7
Est	1
Ovest	1
Nord-est	0,7
Nord-ovest	0,7
Nord	0

Esposizione dei vani è totale a est ed ovest per cui il coefficiente è 0,90

Coefficiente di quota

Piano	coefficiente
Terraneo rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo	0,98

Il coefficiente da considerare è 0,98

c)Caratteristiche tecniche e funzionali

Tecnica costruttiva

Anni	coefficiente
Moderno – c.a. e finiture presenti	1
Muratura e finiture presenti	0.90
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,70

Il coefficiente da considerare è 1

Coefficiente di funzionalità

Suddivisione ambienti	coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

Il coefficiente da considerare è 1

Coefficiente di destinazione

Destinazione	coefficiente
Adeguata	1
inadeguata	0,70

Il coefficiente da considerare è 1.

Impianti

Dotazione	coefficiente
Adeguate	1
inadeguata	0,90

Il coefficiente da considerare è 1.

d) Stato di conservazione e manutenzione

Manutenzione

Anni	coefficiente
Buono	1
Discreto	0.95
Sufficiente	0.90
Mediocre	0.85

Il coefficiente da considerare è 1

Vetustà

Anni	coefficiente
1-10	0.98
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Considerando l'epoca del fabbricato e la recente ristrutturazione dell'abitazione coefficiente da considerare è 1

e) Caratteristiche tipologiche

Coefficiente di forma dei vani

Forma dei vani	coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,70

Il coefficiente da considerare è 1

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO:

- b) 0,97
- c) 1
- d) 1
- e) 1

COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE ATTRIBUITO: 0,99

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	SUP. lorda mq	SUP. commerciale
Appartamento (piano 3)	100%	86,00	86,02
baconi (piano 3)	30%	30,40	9,12
Locale di sgombero (piano S1)	20%	22,30	4,46
Posto auto scoperto (piano T)	20%	7,00	1,4
TOT.			101,30

Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'anno 2006 Numero 18 parte I serie n.262 IIA rilasciato dal Comune di San Marcellino (Ce) il 28/06/2021 in ALLEGATO 2:

[REDACTED] ##, nata ad [REDACTED] il [REDACTED] atto n.1520 p.I s.A- Aversa (Ce), residente a [REDACTED] è CONIUGATA con ## [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], Atto n.90 p.I.s.A anno 1979, residente a [REDACTED] ##.

ANNOTAZIONI: All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Napoli Nord n.1781/2016 in data 13.10.2016 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nei tempi e nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

Caserta, 9 maggio 2022

L'esperto stimatore
Arch. Rosanna Misso

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – Verbale di accesso

CERTIFICATI

ALLEGATO 1 – Residenza debitore

ALLEGATO 2 – Stato civile debitore

ALLEGATO 3 – Vista satellitare e inquadramento territoriale

ALLEGATI 4a e 4b – Valori immobiliari

ALLEGATO 5 – Atto di COMPRAVENDITA 2011

ALLEGATI 6 – FOTO

ALLEGATI C – VISURE CATASTALI

C1 – Visura Catasto Terreni part. 5379

C2 – Visura Catasto Terreni part.286

C3 – Visura Catasto Terreni part.372

C4 – Visura Catasto Terreni part.376

C5 – Elaborato Planimetrico

C6 – Catasto Fabbricati sub 34

C7 – Catasto Fabbricati sub 24

C8 – Planimetria catastale sub 34

C9 – Planimetria catastale sub 24

C10 – Estratto di mappa

ALLEGATI D – DISEGNI

D1 – Rilievo

D2 – Confronto stato di fatto-planimetria catastale

D3 – Confronto stato di fatto- titolo autorizzativo

ALLEGATI U – URBANISTICA

U1 – Permesso a costruire in sanatoria (2011)

U2- U3-U4-U5 – Grafici allegati ai titoli autorizzativi

U6 – Agibilità

ALLEGATI V – VISURE IPOTECARIE

V1a – Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 2011

V1b – Elenco note sub 34

V1c – Elenco note sub 24

V1d – Elenco note del debitore

V2 – Compravendita terreni part. 286 (2006)

V3 – Donazione accettata part. 286 (2005)

V4 – Donazione accettata part. 286 (2004)

V5 – Nota di trascrizione compravendita (rettifica) 1990 – part.286

V6 – Nota di trascrizione compravendita 1990 – part.286

V7 – Elenco note part. 286

V8 – Nota di trascrizione compravendita par. 372 e 374.

V9 – Nota di trascrizione compravendita 1994 - part. 372 e 374

V10 – Nota di trascrizione inefficacia parziale 2004 (non pertinente all'immobile pignorato)

V11 – Elenco note part. 372

V12 – Elenco note part. 376

V13 – Iscrizione ipotecaria 2011

V14 – Pignoramento 2019