

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 405/2018 promosso da

contro

OMISSIS OMISSIS, nato il OMISSIS a Gricignano di Aversa (CE)



LOTTO 1

1

OMISSIS
OMISSIS
Cell.: 338/8136324

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 405/2018 promosso da

[REDACTED]
contro

OMISSIS OMISSIS, nato il OMISSIS a Gricignano di Aversa (CE)

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott. Alessandro AULETTA

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 405/18.

[REDACTED] risulta creditore nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Gricignano di Aversa il OMISSIS, in forza della sentenza emessa dal Tribunale di Santa OMISSIS Capua Vetere n. 755 del 11.04.2006 con la quale il sig. OMISSIS OMISSIS fu condOMISSISTo a pagare a [REDACTED] la somma di € 272.834,78 oltre interessi legali dal 06.12.2001 fino all'effettivo soddisfo, oltre al rimborso spese liquidate in €112,80 per spese, €1.000,00 per diritti ed €1.500 per onorari, più Iva, CP e spese generali. Tale sentenza è stata impugnata dinanzi alla Corte di Appello di Napoli, ma tale appello è stato respinto con sentenza 2937 del 31.08.2010.

In seguito il creditore precedente provvedeva a notificare all'esecutato, congiuntamente alla sentenza di appello, atto di precetto in data 06.04.2018 con intimazione del pagamento della somma di € 396.627,96 oltre interessi, fino al soddisfo, accessori di legge e spese successive, nonché rimborso spese generali.

Rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il creditore provvedeva a notificare atto di pignoramento in data 21.06.2018, relativamente ai seguenti beni di proprietà dell'esecutato:

“BENI UBICATI IN AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

1. *Terreno Foglio 6, p.lla 635, classe 1 - Proprietà 1/1;*

BENI UBICATI IN CARINARO (CE)- CATASTO TERRENI

2. *Terreno Foglio 6, p.lla 5486, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*

3. *Terreno Foglio 6, p.lla 5487, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*

BENI UBICATI IN GRAZZANISE (CE)- CATASTO TERRENI

4. *Terreno Foglio 38, p.lla 173, prato classe 3 - Proprietà 1/1;*

5. *Terreno Foglio 38, p.lla 169, Fabr. Rurale - Proprietà 1/1;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

6. *Via Grecini, piano T, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 27, proprietà 100%;*
7. *Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 14, proprietà 100%;*
8. *Via Grecini, piano 2, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 35, proprietà 100%;*
9. *Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 17, proprietà 100%;*
10. *Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 4 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
11. *Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 5 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
12. *Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 7 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
13. *Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. "in corso di costruzione" Foglio 6 p.lla 6716 sub 10 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
14. *Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. "in corso di costruzione" Foglio 6 p.lla 6716 sub 11-Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
15. *Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato C/1 Foglio 6 p.lla 1556 sub 3 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
16. *Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 1556 sub 9 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
17. *Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/4 Foglio 6 p.lla 1556 sub 17 - Proprietà 5/8 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

18. *Terreno Foglio 6, p.lla 6298, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
19. *Terreno Foglio 6, p.lla 6717, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
20. *Terreno Foglio 6, p.lla 6719, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

21. *Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 3, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
22. *Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 2, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
23. *Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 29, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*
24. *Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 32, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;*

25. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 33, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS;
26. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 34, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS OMISSIS”

Con decreto del 21.02.2019 codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e successivamente la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l’incarico conferito. La perizia, così come indicato nell’incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 28.05.2019.

Successivamente, lo stesso creditore procedente [REDACTED] interveniva nella procedura per la somma di € 5.417,00 oltre interessi maturati e maturandi.

Contestualmente al deposito dei moduli di controllo della documentazione in data 23.03.2019, la scrivente depositava una nota all’attenzione del G.E. dove evidenziava alcune problematiche e criticità relativamente ai diritti di proprietà e alle quote effettivamente pignorate su alcuni immobili oggetto di pignoramento.

Si premette che codesto GE, con disposizione del 06.09.2018 (in atti), ha dichiarato l’estinzione della p.e. per i beni di cui ai precedenti punti 4 e 5, in quanto ricadenti nel comune di Grazzanise, non facente parte del territorio di competenza del Tribunale di Napoli Nord.

In primis, nella nota si evidenziava che il sig. OMISSIS OMISSIS, come riportato nell’allegato estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Carinaro (comune di celebrazione delle nozze), ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS in data 06.08.1983, optando per il regime di comunione dei beni. Inoltre, si rappresentava a codesto GE che i beni di cui ai punti 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, all’atto del pignoramento, appartenevano al sig. OMISSIS OMISSIS per 1/1 in regime di comunione legale con il coniuge sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS, in forza di diversi atti di provenienza, laddove, come riportato nell’atto di pignoramento, **il creditore procedente ha pignorato la quota di ½ in regime di comunione legale**.

Parimenti nella nota di trascrizione del pignoramento (RG 27786, RP 21895 del 06.08.2018), il creditore ha pignorato i beni di cui ai precedenti punti per il diritto di proprietà nella quota di ½ in danno di OMISSIS OMISSIS.

Sulla scorta del colloquio intercorso con codesto GE in data 09.04.2019, congiuntamente al custode giudiziario, la sottoscritta ha proceduto nelle operazioni peritali solo per i beni pignorati correttamente, come di seguito specificato. In tale data, il GE si riservava l’adozione di ulteriori provvedimenti alla data della prossima udienza, fissata per il 28.05.2019.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, la sottoscritta ha proseguito nelle operazioni peritali per i seguenti cespiti:

“BENI UBICATI IN AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

1. *Terreno Foglio 6, p.lla 635, classe 1 - Proprietà 1/1*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO di AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

- 6 *Via Grecini, piano T, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 27, proprietà 100%;*
- 7 *Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 14, proprietà 100%;*
- 8 *Via Grecini, piano 2, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 35, proprietà 100%;*
- 9 *Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 17, proprietà 100%;”*

Si rappresenta, come già evidenziato nell’ambito dei moduli di controllo della documentazione, che per i suddetti cespiti, ricadenti tra i beni assoggettati al regime della comunione legale tra i coniugi OMISSIS OMISSIS (debitore esecutato) e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (coniuge non debitore e non esecutata), dalla consultazione del fascicolo è emerso che:

- manca la notifica del pignoramento al coniuge non debitore, sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
- manca la relativa nota di trascrizione del pignoramento in danno del predetto coniuge;
- manca la certificazione notarile ipotecaria ultraventennale riferita alla stessa sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Gorgia Viola, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 21.03.2019 ma, su richiesta [REDACTED] OMISSIS (dichiaratosi difensore dell'esecutato), tale accesso veniva posticipato al giorno 29.03.2019 alle ore 15.30 presso gli immobili pignorati siti in Gricignano di Aversa, in via Grecini. In tale data sul posto era presente [REDACTED] il quale non aveva avvisato gli occupanti dei due appartamenti, come dettagliato nel verbale del custode giudiziario e, per tale motivo, venivano nuovamente rinviate le operazioni peritali al giorno 05.04.2019 alle ore 9:30.

In tale data, alla presenza dell'avv. OMISSIS [REDACTED] veniva effettuato l'accesso all'appartamento (sub 35) al piano secondo della Scala "A" e al box auto (sub 17) del fabbricato di via Grecini che risultavano occupati dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS, cognata dell'esecutato, la quale dichiarava di occupare il cespite *sine titulo* e, sempre secondo quanto dichiarato dalla stessa, senza versare alcun canone locativo. L'occupante acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici. terminate le operazioni, si tentava l'accesso presso l'altro appartamento (sub 27) al piano terra della scala "C" e al box auto (sub 14) all'interno dello stesso condominio ma, nonostante gli avvisi, non veniva rinvenuto nessuno sul posto. Così veniva fissato un ulteriore sopralluogo per il giorno 09.04.2019 alle ore 13:00. Nello stesso giorno (05.04.2019), si proseguiva nelle operazioni peritali raggiungendo il terreno (p.lla 635) ubicato nel comune di Aversa, il quale risultava utilizzato come deposito di ponteggi metallici e, come da dichiarazione dell'avv. OMISSIS [REDACTED] risultava occupato da una società in forza di un contratto locativo, come meglio specificato nell'ambito del verbale del custode giudiziario. L'esperto ha effettuato i rilievi grafici e fotografici.

Il giorno 09.04.2019 alle ore 13:00 la scrivente, congiuntamente al custode giudiziario, avv. Gorgia Viola, si recava presso l'appartamento al piano terra della scala "C" (sub 27) dove veniva rinvenuto sul posto l'occupante sig. OMISSIS OMISSIS, il quale occupava l'immobile in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, così come meglio specificato nell'ambito del verbale del custode giudiziario. Terminati i rilievi dell'appartamento si proseguiva nel box auto al piano interrato. Il box auto nel possesso del sig. OMISSIS risultava essere il sub 7 (appartenente ad altra ditta e non oggetto di pignoramento), anziché il sub 14 oggetto della presente procedura esecutiva che era occupato da terzi. È da precisare, però, che gli immobili nel contratto locativo tra il OMISSIS e il sig. OMISSIS risultano essere correttamente il sub 27 e il sub 14. Non essendo possibile contattare l'occupante del sub 14 si rinviavano le operazioni peritali a data da destinarsi.

Previo contatto telefonico con l'amministratore del condominio, la sottoscritta procedeva, in data 16.04.2019, all'accesso presso il sub 14, detenuto dal sig. OMISSIS OMISSIS. Secondo quanto riportato dall'amministratore, si tratterebbe di un mero scambio dei box auto fra i due conduttori; lo stesso amministratore riferiva verbalmente che avrebbe sollecitato lo scambio dei garages, al fine di ricostituire la corretta occupazione dei cespiti.

Nel corso dei predetti sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e

planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa e di Aversa, l'Agenzia delle Entrate di S. OMISSIS C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. OMISSIS C.V., nonché l'ufficio Anagrafe del comune di Gricignano di Aversa e l'Ufficio Stato Civile del comune di Carinaro per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL 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 1/2, 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come già evidenziato in precedenza, la scrivente ha effettuato le operazioni peritali solo per i seguenti beni:

"BENI UBICATI IN AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

2. Terreno Foglio 6, p.lla 635, classe 1 - Proprietà 1/1

BENI UBICATI IN GRICIGNANO di AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

10 Via Grecini, piano T, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 27, proprietà 100%;

11 Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 14, proprietà 100%;

12 Via Grecini, piano 2, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 35, proprietà 100%;

13 Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 17, proprietà 100%;"

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che viene pignorata correttamente l'intera quota di proprietà (proprietà 1/1 sul terreno di Aversa e proprietà 100% sui fabbricati di Gricignano di Aversa), coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 27786/21895 del 06.08.2018), dove è indicato il diritto di proprietà per la quota di 1/1 pignorato in danno del sig. OMISSIS OMISSIS.

In merito al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di Carinaro (comune di celebrazione del matrimonio), l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS hanno contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983, optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

In conclusione, quindi, alla data degli atti di acquisto dei cespiti pignorati e precisamente:

- 01.02.1995 per il terreno in Aversa;
- 05.06.2014 per l'appartamento sub 35 e il box sub 17;
- 05.06.2014 per l'appartamento sub 27 e il box sub 14;

gli eseguiti erano in regime di comunione legale dei beni, come da dichiarazione resa in sede di stipula dei suddetti atti.

Al proposito, così come già segnalato nei moduli di controllo della documentazione, essendo tali immobili stati acquistati tutti in regime di comunione dei beni, si evidenzia che:

- manca la notifica del pignoramento al coniuge non debitore, sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
- manca la relativa nota di trascrizione del pignoramento in danno del predetto coniuge;
- manca la certificazione notarile ipotecaria ultraventennale riferita alla stessa sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione si riferiscono ai seguenti beni:

- a) Terreno sito in Aversa, riportato al C.T. di Aversa **Foglio 6 p.lla 635** – proprietà 1/1;
- b) Appartamento sito in Gricignano di Aversa, via dei Grecini, riportato al C.F. di Gricignano di Aversa al **Foglio 6, p.lla 5015, sub 35**, cat. A/2 – proprietà 100%;
- c) Garage sito in Gricignano di Aversa, via dei Grecini, riportato al C.F. di Gricignano di Aversa al **Foglio 6, p.lla 5015, sub 17**, cat. C/6 – proprietà 100%;
- d) Appartamento sito in Gricignano di Aversa, via dei Grecini, riportato al C.F. di Gricignano di Aversa al **Foglio 6, p.lla 5015, sub 27**, cat. A/2 – proprietà 100%;
- e) Garage sito in Gricignano di Aversa, via dei Grecini, riportato al C.F. di Gricignano di Aversa al **Foglio 6, p.lla 5015, sub 14**, cat. C/6 – proprietà 100%.

Relativamente alla rispondenza dei suddetti identificativi catastali, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati), è emerso che i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrispondono agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento; pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che esistono lievi difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene di dover raggruppare gli stessi in n.3 lotti per la vendita, come di seguito indicato:

LOTTO 1 – Piena proprietà di terreno sito nel comune di Aversa, riportato in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 635**, Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.000,00 mq, reddito dominicale € 28,11- reddito agrario € 11,62.

LOTTO 2 – Piena proprietà di appartamento al piano secondo della scala “A” e box auto al piano interrato siti nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Grecini, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 35** cat. A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 155mq, rendita € 402,84 e **foglio 6, particella 5015, sub 17** cat. C/6, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale 31mq, rendita € 53,50.

LOTTO 3 – Piena proprietà di appartamento al piano terra della scala “C” e box auto al piano interrato siti nel comune di Gricignano di Aversa alla via Grecini, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 168mq, rendita € 402,84 e **foglio 6, particella 5015, sub 14** cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita €43,95.

LOTTO 1

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il lotto 1 comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **terreno** in Aversa riportato al C.T. al **foglio 6, particella 635**, Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.000,00 mq reddito Dominicale € 28,11- Reddito Agrario € 11,62

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altro fondo censito al foglio 6, p.lla 634
Ovest	Complesso immobiliare censito al foglio 6, p.lla 5261
Est	Strada sterrata di accesso e p.lla 5425
Sud	Altro fondo censito al foglio 6, p.lla 589

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 2

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il lotto 2 comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- appartamento sito in Gricignano di Aversa, via Grecini, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 35**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 155mq, rendita € 402,84;
- box auto sito in Gricignano di Aversa, via Grecini, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 17**, cat. C/6, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale 31mq, rendita € 53,50.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

Appartamento

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile comune sub 1

Ovest	Vano scala e cortile comune sub 1
Est	Fondo altra ditta p.lla 5721
Sud	Vano scala e con altra unità immobiliare sub 36

Box auto

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Terrapieno
Ovest	Con altro box auto sub 16
Est	Con altro box auto sub 18
Sud	Corsia di manovra comune sub 1

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il lotto 3 comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- appartamento sito in Gricignano di Aversa, via Grecini, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita € 402,84;
- box auto sito in Gricignano di Aversa, via Grecini, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 14** cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita €43,95.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

Appartamento

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Vano scala e con altra unità immobiliare sub 28
Ovest	Rampa di accesso al piano interrato sub 1
Est	Con cortile comune sub 1 e con altra unità immobiliare sub 26
Sud	Fabbricato p.lla 1082 e 6218

Box Auto

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia di manovra comune sub 1
Ovest	Corsia di manovra comune sub 1
Est	Altra unità immobiliare sub 13
Sud	Altra unità immobiliare sub 8 e 9

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

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 allegata 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 OMISSISbili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 1

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un fondo recintato di forma pressoché rettangolare di dimensioni approssimative di circa 28m per 31m, situato nel comune di Aversa in una traversa privata ortogonale a via dell'Archeologia.

Gli immobili sono inseriti in una zona periferica della città di Aversa, a ridosso di grandi complessi immobiliari, dove sono presenti diversi lotti ineditati. Si trova nell'area nord-est del territorio comunale, ad una distanza di circa 1,6 km dal centro cittadino, 500 metri dalla stazione di Aversa e circa 14 km dalla città di Caserta.

Relativamente alle pertinenze del cespite nell'atto di provenienza è indicato che l'immobile è stato venduto "... con ogni accessorio e pertinenza, con tutti i diritti e con le servitù attive e passive di qualunque specie, se esistenti. È quindi compreso, come venne convenuto nel citato atto di provenienza, l'obbligo di rispettare, lungo il lato est della zona alienata, la destinazione a strada della striscia di terreno larga metri cinque per permettere l'accesso al restante fondo di proprietà dei suddetti danti causa dei venditori (o loro aventi causa) ...".



Il fondo ha una forma pressoché rettangolare ed è pianeggiante con l'unico accesso che immette su una strada privata sterrata larga circa 10m. Il terreno, che per una parte risulta asfaltato, è recintato con struttura mista in ferro, lamiera e rete metallica.

Lungo il lato est si apre l'unico accesso carrabile di circa 10 m al fondo che è costituito da un cancello a doppio battente ad apertura manuale. Lungo tutto il confine ovest e in parte del confine sud sono presenti delle tettoie realizzate con tubi da ponteggio sormontati da lamiere metalliche in mediocri condizioni di conservazione. Tali tettoie sono utilizzate

dall'occupante per il deposito di ponteggi metallici prefabbricati. Non è presente alcun tipo di impianto e/o predisposizione di allaccio (elettrico, idrico, gas ecc...).



Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo



Vista della strada privata

Tabella superfici

<i>Orografia</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Superficie lotto Esclusa strada privata</i>
<i>Pianeggiante</i>	1.000,00 Mq	868 ,00 Mq

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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto 1 sono attualmente riportati al C.T. del comune di Aversa, come di seguito indicato:

- terreno riportato in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 635**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1.000 mq, reddito dominicale € 28,41 reddito agrario €11,62.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a Gricignano di Aversa, il OMISSIS - Proprietà 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

Alla luce delle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente alla particella che agli intestatari catastali:

Situazione della particella

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/1985 all'attualità:**
Catasto Terreni del Comune di Aversa, **foglio 6, particella 635**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.000 mq, reddito dominicale € 28,41 reddito agrario €11,62.
 - FRAZIONAMENTO DEL 06.03.1985 IN ATTI DAL 13.02.1997 d.p.n. 50/97 (N.9.2/1985)
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 23.11.1984 fino al 06.03.1985:**
Catasto Terreni del Comune di Aversa, **foglio 6, particella 467**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 3.400 mq, reddito dominicale £187.000 reddito agrario £76.500.
 - FRAZIONAMENTO DEL 23.11.1984 IN ATTI DAL 12.02.1997 d.p.n. 50/97 (N.38.1/1984)
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 02.07.1981 fino al 23.11.1984:**
Catasto Terreni del Comune di Aversa, **foglio 6, particella 467**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 49.722,00 mq, reddito dominicale £2.734.710 reddito agrario £1.118.745
 - FRAZIONAMENTO DEL 02.07.1981 IN ATTI DAL 12.02.1997 d.p.n. 50/97 (N.23.2/1981)
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico fino al 02.07.1981:**
Catasto Terreni del Comune di Aversa, **foglio 6, particella 467**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 73.422,00 mq, reddito dominicale £4.038.210 reddito agrario £1.651.995
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 01.02.1995**
 - o **OMISSIS OMISSIS** nato a Gricignano Di Aversa il OMISSIS - Proprietà per 1000/1000
 - **DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO** del 01/02/1995 protocollo n. CE0061864 Voltura in atti dal 23/03/2015 Repertorio n.: 35252 Rogante: ██████████ Sede: AVERSA Registrazione:UR Sede: AVERSA n: 309 del 20/02/1995 VENDITA PROT.942 DEL 13/02/1996 (n. 3906.1/2015)
- **Situazione degli intestati dal 08.03.1985 fino al 01.02.1995**
 - o **OMISSIS OMISSIS** nata a Gricignano Di Aversa il OMISSIS – Proprietà per 1000/1000
 - **DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 08/03/1985 Voltura in atti dal 13/02/1997 Repertorio n.: 29454 Rogante: ██████████ Sede: SANTA OMISSIS CAPUA VETERE Registrazione: Sede: CASERTA n: 3490 del 27/03/1985 (n. 3713.1/1985)

- **Situazione degli intestati dal 22.07.1981 fino al 08.03.1985**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Atella Di Napoli il OMISSIS Proprietà` per 480/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Succivo il OMISSIS Proprietà` per 105/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Frattaminore il OMISSIS Proprietà` per 205/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Atella di Napoli il OMISSIS Proprietà` per 170/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Atella di Napoli il OMISSIS Proprietà` per 40/1000;
 - **DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 22/07/1981 Voltura in atti dal 12/02/1997 Repertorio n.: 35512 Rogante: ██████████ Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n:8314 del 30/07/1981 (n. 7688.2/1981)

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, Proprietà` per 10/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS, Proprietà` per 9/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS, Proprietà` per 28/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** nata a Cava De` Tirreni il OMISSIS, Proprietà` per 28/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS, Proprietà` per 9/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a Venosa il OMISSIS, Proprietà` per 250/1000;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a La Spezia Proprietà` per 666/1000.
 - **DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 26/03/1985

Le intestazioni catastali risultano coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, nonché con la documentazione integrativa reperita dalla sottoscritta, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 1995*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Terreno	Terreno	Terreno
Ubicazione	---	---	---
Località	Aversa	Aversa	Aversa
Foglio n°	6	6	6
Particella n°	635	467 (parte)	635
Sub n°	---	---	---
Qualità	---	---	Semin. Arbor.
Classe	1	---	1
Superficie	---	1000 mq	1000
Reddito Dominic.	---	---	€ 28,41
Reddito Agrario	---	---	€ 11,62

*ATTO di COMPRAVENDITA del 01.02.1995 Rep. 35252 Racc. 16688

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, mentre entrambi differiscono formalmente da quelli del titolo di acquisto ovvero l'atto di compravendita del 1995, in quanto al momento della stipula dell'atto non erano state ancora effettuata la registrazione del tipo di frazionamento del 06.03.1995.

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.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO 1: – **Piena proprietà** di terreno in parte destinato a viabilità di progetto (zona F2) e in parte classificato come zona destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere (zona G), ubicato in Aversa (CE), traversa di via dell'Archeologia; è composto da un fondo recintato di forma pressochè rettangolare dalle dimensioni di circa 868 mq (28m x 31m), allo stato parzialmente asfaltato; confina con altro fondo p.lla 634 a nord, con complesso immobiliare p.lla 5261 ad ovest, con strada sterrata di accesso e p.lla 5425 ad est e con altro fondo p.lla 589 a sud; è riportato nel C.F. di Aversa al **foglio 6, particella 635**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1.000mq, reddito dominicale € 28,41, reddito agrario €11,62; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; ricade per metà in zona "F2 zone destinate alla viabilità" e per metà in zona "G destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere".

PREZZO BASE euro 22.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto 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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita del terreno (vedi copia dell'atto in allegato).

I. ATTO di COMPRAVENDITA del 01.02.1995 (trascritto ai nn. 52047/35566 il 18.11.2008)

Con atto di compravendita per notaio Domenico Farinaro dell'01.02.1995, “[...] i coniugi **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, ciascuno per i diritti vantati ed entrambi, in solido, per l'intero, vendono al Geom. **OMISSIS OMISSIS** che acquista, l'intera zona di terreno di loro proprietà in Aversa (CE) alla località “Starza di Mezzo”; è estesa Metri Quadrati 1000 circa , a corpo, e confina a nord con proprietà aliena, ad est con la mezzeria della strada privata ricacciata larga metri dieci, a sud con proprietà Terracciano e ad ovest con proprietà della cooperativa Parco dei fiori, salvo se altri. Catasto Terreni: per ineseguite volture è ancora riportato tra la maggior consistenza della p.lla 467 (ex 94/ap) [omissis] con ogni accessorio e pertinenza, con tutti i diritti e con le servitù attive e passive di qualunque specie, se esistenti. È quindi compreso, come venne convenuto nel citato atto di provenienza, l'obbligo di rispettare, lungo il lato est della zona alienata, la destinazione a strada della striscia di terreno larga metri cinque per permettere l'accesso al restante fondo di proprietà dei suddetti danti causa dei venditori (o loro aventi causa) ...”.

Situazione della particella

- Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/1985 all'attualità:
Catasto Terreni del Comune di Aversa, foglio 6, particella 635, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.000 mq, reddito dominicale € 28,41 reddito agrario €11,62.
 - FRAZIONAMENTO DEL 06.03.1985 IN ATTI DAL 13.02.1997 d.p.n. 50/97 (N.9.2/1985)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 23.11.1984 fino al 06.03.1985:
Catasto Terreni del Comune di Aversa, foglio 6, particella 467, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 3.400 mq, reddito dominicale €187.000 reddito agrario €76.500.
 - FRAZIONAMENTO DEL 23.11.1984 IN ATTI DAL 12.02.1997 d.p.n. 50/97 (N.38.1/1984)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 02.07.1981 fino al 23.11.1984:
Catasto Terreni del Comune di Aversa, foglio 6, particella 467, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 49.722,00 mq, reddito dominicale €2.734.710 reddito agrario €1.118.745
 - FRAZIONAMENTO DEL 02.07.1981 IN ATTI DAL 12.02.1997 d.p.n. 50/97 (N.23.2/1981)

- *Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico fino al 02.07.1981:*
Catasto Terreni del Comune di Aversa, foglio 6, particella 467, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 73.422,00 mq, reddito dominicale £4.038.210 reddito agrario £1.651.995
 - **IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 01.02.1995*
OMISSIS OMISSIS nato a Gricignano Di Aversa il OMISSIS - Proprietà per 1000/1000
 - **DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO** del 01/02/1995 protocollo n. CE0061864 Voltura in atti dal 23/03/2015 Repertorio n.: 35252 Rogante: FARINARO DOMENICO Sede: AVERSA Registrazione: UR Sede: AVERSA n: 309 del 20/02/1995 VENDITA PROT.942 DEL 13/02/1996 (n. 3906.1/2015)
- *Situazione degli intestati dal 08.03.1985 fino al 01.02.1995*
OMISSIS OMISSIS nata a Gricignano Di Aversa il OMISSIS - Proprietà per 1000/1000
 - **DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 08/03/1985 Voltura in atti dal 13/02/1997 Repertorio n.: 29454 Rogante: M MATANO Sede: SANTA OMISSIS CAPUA VETERE Registrazione: Sede: CASERTA n: 3490 del 27/03/1985 (n. 3713.1/1985)
- *Situazione degli intestati dal 22.07.1981 fino al 08.03.1985*
OMISSIS OMISSIS nato a Atella Di Napoli il OMISSIS Proprietà per 480/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Succivo il OMISSIS Proprietà per 105/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Frattaminore il OMISSIS Proprietà per 205/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Atella di Napoli il OMISSIS Proprietà per 170/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Atella di Napoli il OMISSIS Proprietà per 40/1000
 - **DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 22/07/1981 Voltura in atti dal 12/02/1997 Repertorio n.: 35512 Rogante: MARIO MAFFIA Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n:8314 del 30/07/1981 (n. 7688.2/1981)
- *Situazione dall'impianto meccanografico*
OMISSIS OMISSIS nata a Napoli il OMISSIS Proprietà per 10/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Napoli il OMISSIS Proprietà per 9/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Napoli il OMISSIS Proprietà per 28/1000
OMISSIS OMISSIS OMISSIS nata a Cava De` Tirreni il OMISSIS Proprietà per 28/1000
OMISSIS OMISSIS nato a Napoli il OMISSIS Proprietà per 9/1000
OMISSIS OMISSIS nata a Venosa il OMISSIS Proprietà per 250/1000
OMISSIS OMISSIS nato a La Spezia Proprietà per 666/1000
 - **DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico** del 26/03/1985

In merito al regime patrimoniale, si rappresenta che il soggetto esecutato ha contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dalla sottoscritta). Pertanto, al momento dell'acquisto, l'esecutato risultava coniugato in regime di comunione dei beni.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**Pesistenza 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 abusive 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.

Dal certificato di destinazione d'uso rilasciato dall'U.T.C. di Aversa (vedi allegato), è emerso che il terreno in oggetto ricade per circa metà in zona "F2 destinate alla viabilità" e per l'altra metà in "Zone G destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere".

In merito alla zona "F2" le NTA prevedono l'inedificabilità delle aree, diversamente dalle zone "G" ove è possibile realizzare delle opere per l'istruzione, delle attrezzature religiose escluse i conventi, dei centri civici ed attrezzature culturali e sociali, dei servizi sanitari ed assistenziali, del verde pubblico, delle attrezzature dell'amministrazione e dei servizi pubblici, delle biblioteche, del mercato e degli impianti tecnologici, ecc. In tali zone sono ammesse opere aventi altezza massima di 13,50m, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq.

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

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

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

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

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

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

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

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato, è stato verificato che il terreno è occupato dalla società "██████████" con sede legale in Gricignano di Aversa, rappresentata dall'amministratore OMISSIS. Sul posto, in rappresentanza dell'esecutato, era presente l'avv. ██████████ che consentiva l'accesso e si riservava di inviare copia del contratto di locazione.

Il contratto di locazione esibito risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate e aveva una durata temporale di dodici mesi a partire dal il 20.10.2017, ovvero con scadenza al 20.10.2018. Pertanto la società "██████████" al momento dell'accesso, essendo scaduti i termini del contratto, occupava il terreno *sine titulo*.

Per tale motivo, come previsto da codesto GE, la sottoscritta ha proceduto alla valutazione dell'indennità di occupazione del lotto.

Al fine di stimare il valore di mercato della indennità in oggetto più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta si è riferita, oltre alle quotazioni di mercato della zona, all'importo pattuito tra le parti nel contratto di locazione sopra menzionato e descritto, pari a € 500,00 annui (€41,66 mensili).

Da tale canone locativo, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, 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 (come, ad 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.). In tal caso, si ritiene che possa assumersi un valore di circa **€400 euro annui (€33,33 mensili)**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 20% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

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).*

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che le formalità presenti sui cespiti pignorati sono:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2018 - Registro Particolare 21895 Registro Generale 27786**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7294 del 21.06.2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

E' la trascrizione del presente pignoramento rubricato al n. RGE 405/18.

Inoltre, la sottoscritta ha effettuato ricerche ipocatastali anche per gli identificativi catastali del lotto (vedi allegati), da cui sono emerse le medesime formalità sopra riportate.

Infine è stato verificato che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Dalle visure ipocatastali effettuate (vedi allegati) non risultano pignoramenti precedenti

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali nè urbanistiche:

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** non presenti
- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** non presenti

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata la seguente formalità pregiudizievole gravante sulle unità pignorate:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2018 - Registro Particolare 21895 Registro Generale 27786**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7294 del 21.06.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Aversa è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Aversa, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.

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.*

Il lotto è costituito da un terreno e pertanto non possiede parti comuni soggette a spese condominiali.

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 pregiudizievole a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

Trattandosi di un terreno con due distinte destinazioni d'uso, si evidenzia che saranno usate due differenti metodologie, una per la porzione non edificabile (zona F2 destinata alla viabilità),

assimilabile a quella dei terreni agricoli e un'altra per la porzione edificabile (ricadente in zona G destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere).

Relativamente alla porzione di terreno non edificabile, ovvero ricadente in zona F2 viabilità, facente parte del lotto pignorato, al fine di stabilire l'ordine di grandezza del valore unitario dei terreni è utile far riferimento al Valore Agricolo Medio (VAM) utilizzato dall'Agenzia del Territorio per stabilire le indennità di esproprio dei terreni, alla luce della corrente pratica nella OMISSISStura tecnica di settore in tema di assimilabilità fra terreni non edificabili e suoli agricoli.

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

A tale scopo è opportuno evidenziare che, nel caso delle aliquote di terreni pignorati classificati come da espropriare per infrastrutture stradali, è strettamente applicabile la definizione di VAM, in quanto i terreni in oggetto sono stati già destinati all'esproprio per la realizzazione di pubbliche infrastrutture e, quindi, la valutazione che si andrà a presentare corrisponderà all'indennità verosimilmente corrisposta all'atto dell'esproprio stesso.

I dati sono pubblicati dalla Regione Campania, Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali, Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali, Unità Operativa Dirigenziale 05, Supporto alle Imprese Settore Agroalimentare, ai sensi della Legge 590/65 - Art.4.

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.

Provincia di Caserta

ZONA n°8 – Comprende i Comuni di **Aversa**, Capodrise, Capua, Carinaro, Casagiove, Casal di Principe, Casapesenna, Casapulla, Cesa, Curti, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Macerata Campania, Maddaloni, Marcianise, Orta di Atella, Parete, Portico di Caserta, Recale, San Cipriano di Aversa, San Marcellino, San Marco Evangelista, San Nicola la Strada, San Prisco, Santa OMISSIS Capua Vetere, Santa OMISSIS la Fossa, San Tammaro, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	40.003,00
Seminativo irriguo	45.715,00
Seminativo arborato	41.197,00
Seminativo arborato irriguo	49.297,00
Prato	19.606,00
Pascolo	8.963,00
Orto irriguo	52.658,00
Agrumeto	48.176,00
Agrumeto irriguo	54.337,00
Vigneto	29.618,00
Frutteto	49.297,00
Frutteto irriguo	53.219,00
Oliveto	20.986,00

Att

Si riporta nel seguito un prospetto riepilogativo relativo alla porzione di terreno agricolo pignorato:

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Classificazione catastale</i>	<i>Situazione reale</i>
foglio 6, particella 635	Circa 434	Seminativo arborato	deposito

Facendo riferimento alle quotazioni della Regione Campania (per la classe seminativo arborato pari a 4,1 €/mq), supportate anche da indagini di mercato svolte dalla sottoscritta presso il comune di Aversa nella zona di interesse (prezzi unitari pari a circa 4,0 – 5,0 €/mq), assumendo un valore unitario pari a 4,5 €/mq, utilizzando dei semplici coefficienti correttivi per tener conto delle peculiarità del terreno, il più probabile valore di mercato è pari a :

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Presenza pozzo</i>	<i>Morfologia prevalente</i>	<i>Strada di accesso</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
4,5	Circa 434	1,0	1,1	1,0	€ 2.148,3

LEGENDA coefficienti:

<i>Morfologia:</i>	<i>Pianeggiante – 1,1</i>
	<i>Non pianeggiante – 1,0</i>
<i>Strada di accesso:</i>	<i>Asfaltata- 1,1</i>
	<i>Sterrata – 1,0</i>
	<i>Disagiata – 0,9</i>
<i>Presenza di pozzo</i>	<i>Presente – 1,1</i>
	<i>Assente – 1,0</i>

A seguito della Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale con cui è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi (di seguito

V.A.M.) determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri, secondo una ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO "La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili" nella parte a cura di [REDACTED] OMISSIS [REDACTED] (pag. 79), la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.A.M. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa $(1,68 + 2,44) : 2 = 2,06$ volte i V.A.M.

Per tale motivo, si può affermare che alla parte di terreno pignorato non edificabile (zona F2) può essere attribuito un valore venale pari a circa **€ 4.300,00**

Relativamente alla porzione di area edificabile, ricadente in zona G destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere, dalle ricerche di mercato effettuate e dalle quotazioni dell'area, nonché dalla OMISSIS tura tecnica di settore, si può stimare che il valore di detta porzione sia quantificabile in circa il 30% del relativo valore delle aree edificabili di espansione (tipo zona C) che, nella zona in esame, è pari a circa 150€/mq.

Pertanto, assumendo un valore unitario pari a 45 €/mq, si giunge ad una stima di circa **19.500 euro**.

In conclusione, quindi, la stima del valore totale del terreno può stimarsi in circa **€ 24.000**.

Decurtazioni alla stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali né urbanistiche, per cui non è necessario procedere a tali tipi di correzioni. Non sono presenti debenze condominiali.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 22.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
€ 24.000,00	€ ---	€ 24.000,00	-€ 2.400,00	€ 21.600,00

PREZZO A BASE D'ASTA euro 22.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

In merito al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di Carinaro (comune di celebrazione del matrimonio), l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS hanno contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983, optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°12 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile

4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene di dover raggruppare gli stessi in n.3 lotti per la vendita, come di seguito indicato:

LOTTO 1 – Piena proprietà di terreno sito nel comune di Aversa, riportato in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 635**, Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.000,00 mq, reddito dominicale € 28,11- reddito agrario € 11,62.

LOTTO 2 – Piena proprietà di appartamento al piano secondo della scala “A” e box auto al piano interrato nel comune di Gricignano di Aversa alla via Grecini, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 35** cat. A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 155mq, rendita € 402,84 e **foglio 6, particella 5015, sub 17** cat. C/6, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale 31mq, rendita € 53,50.

LOTTO 3 – Piena proprietà di appartamento al piano terra della scala “C” e box auto al piano interrato nel comune di Gricignano di Aversa alla via Grecini, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 168mq, rendita € 402,84 e **foglio 6, particella 5015, sub 14** cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita €43,95.

LOTTO 1

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un fondo recintato di forma pressoché rettangolare di dimensioni approssimative di circa 28m per 31m, situato nel comune di Aversa in una traversa privata ortogonale a via dell’Archeologia.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto 1 sono attualmente riportati al C.T. del comune di Aversa, come di seguito indicato:

- terreno riportato in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 635**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1.000 mq, reddito dominicale € 28,41 reddito agrario €11,62.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a Gricignano di Aversa, il OMISSIS - Proprietà 1/1.

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato, è stato verificato che il terreno è occupato dalla società XXXXXXXXXX con sede legale in Gricignano di Aversa, rappresentata

dall'amministratore OMISSIS. Sul posto, in rappresentanza dell'esecutato, era presente l'avv. OMISSIS [REDACTED] che consentiva l'accesso e si riservava di inviare copia del contratto di locazione.

Il contratto di locazione esibito risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate e aveva una durata temporale di dodici mesi a partire dal il 20.10.2017, ovvero con scadenza al 20.10.2018. Pertanto la società "[REDACTED]" al momento dell'accesso, essendo scaduti i termini del contratto, occupava il terreno *sine titulo*.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO 1: – **Piena proprietà** di terreno in parte destinato a viabilità di progetto (zona F2) e in parte classificato come zona destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere (zona G), ubicato in Aversa (CE), traversa di via dell'Archeologia; è composto da un fondo recintato di forma pressochè rettangolare dalle dimensioni di circa 868 mq (28m x 31m), allo stato parzialmente asfaltato; confina con altro fondo p.lla 634 a nord, con complesso immobiliare p.lla 5261 ad ovest, con strada sterrata di accesso e p.lla 5425 ad est e con altro fondo p.lla 589 a sud; è riportato nel C.F. di Aversa al **foglio 6, particella 635**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1.000mq, reddito dominicale € 28,41, reddito agrario €11,62; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; ricade per metà in zona "*F2 zone destinate alla viabilità*" e per metà in zona "*G destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere*".

PREZZO BASE euro 22.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Aversa;

All. n°6: documentazione ipocatastale;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: doc stato civile e residenza;

All. n°8bis: contratto di locazione;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

