

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 405/2018 promosso da

[REDACTED]

contro

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



LOTTO 3

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.

Il **[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 Maria Capua Vetere n. 755 del 11.04.2006 con la quale il sig. OMISSIS OMISSIS fu condannato a pagare al Fallimento **[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 procedente 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;

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

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

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

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

24. Via OMISSIS Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 32, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
25. Via OMISSIS Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 33, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
26. Via OMISSIS Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 34, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con 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 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, 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 (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,
- 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.

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 dell'avv. [REDACTED] (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] Armando 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. [REDACTED] [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. [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 garage, 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. Maria C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria 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 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 esecutati 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,
- 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.

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 **folio 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 OMISISbili 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 3

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra (scala C) e da un



box auto al piano interrato ubicati nel comune di Gricignano di Aversa, via Grecini, 150, all'interno di un parco costituito da n. 3 corpi di fabbrica.

Il comune di Gricignano di Aversa, ricadente nella zona dell'agro aversano, conta circa 12.000 abitanti e presenta ampie aree agricole ed un importante polo calzaturiero.

Gli immobili sono inseriti in un contesto densamente urbanizzato

caratterizzato da abitazioni facenti parte del nucleo storico del comune, dove si inserisce il parco di recente costruzione, entro cui ricade il lotto pignorato. Il parco ha accesso sia da via Grecini che da via Cavour; l'accesso da via Grecini è dotato di cancello pedonale automatizzato collegato all'impianto citofonico e cancello carrabile ad apertura automatizzata.

Il lotto si trova nelle vicinanze del centro storico, a circa 300m dal Municipio, a circa 2,5 km dalla base NATO US Support Navy, a circa 2km dalla città di Aversa e a circa 15km dalla città di Caserta.

Non sono presenti pertinenze del lotto, salvo il giardino esclusivo di seguito descritto, laddove i cespiti godono delle dotazioni condominiali, consistenti nelle parti comuni, ovvero gli accessi pedonale e carrabile, il cortile, le scale di accesso, la rampa di accesso al box, ecc. Le parti comuni si trovano in buone condizioni di manutenzione, laddove il cortile condominiale interno presenta una pavimentazione in porfido con decorazioni.

A tal proposito, si rappresenta che **non è presente alcun impianto di elevazione (ascensore)** nella scala C, laddove l'appartamento pignorato, come già rappresentato, si trova al piano terra.

L'appartamento è accessibile dal cortile condominiale mediante un portoncino in alluminio che si apre sulla scala interna comune, in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso al piano interrato, dove si trova il box auto, è effettuabile dalla scala condominiale interna o dalla rampa carrabile.

L'edificio entro cui ricade l'appartamento pignorato ha una struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento e con copertura a falde. Esso è costituito da n.3 piani fuori terra collegati, come già rappresentato, da una scala interna comune.

L'appartamento al piano terra è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un ripostiglio, uno studiolo, per una superficie totale di circa 125mq, con un'altezza interna pari a 2,72m, oltre a un balcone di circa 3,7mq (lato E prospiciente la corte condominiale) ed un terrazzo coperto di circa 18mq posto sul lato S collegato mediante una scaletta di pochi gradini ad un giardino esclusivo di circa 160mq. Il giardino risulta in piccola parte pavimentato e circondato da una recinzione con un muretto in cemento sormontato da cancello in ferro.

Il garage posto al piano interrato ha una superficie di circa 24mq con un'altezza interna pari a 3,25m.



Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del lotto pignorato:



Soggiorno



Cucina



Camera da letto



Servizio igienico





Il lotto si trova in buone condizioni di manutenzione con buone rifiniture

I cespiti sono adibiti a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

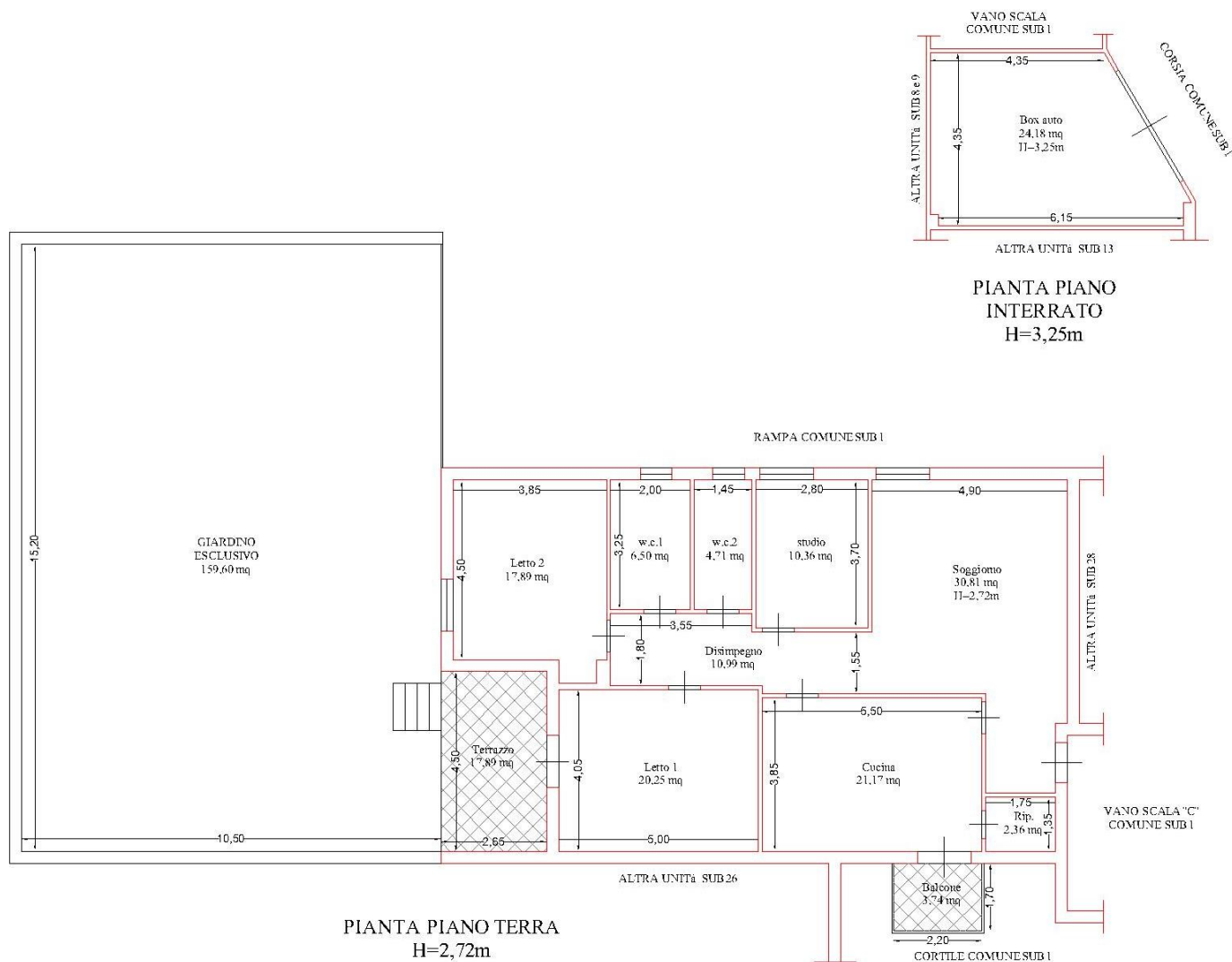
Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
<i>Terra</i>	Soggiorno	30,81	2,72
<i>Terra</i>	Cucina	21,17	2,72
<i>Terra</i>	Disimpegno	10,99	2,72
<i>Terra</i>	Ripostiglio	2,36	2,72
<i>Terra</i>	Letto 1	20,25	2,72
<i>Terra</i>	Letto 2	17,89	2,72
<i>Terra</i>	WC1	6,50	2,72
<i>Terra</i>	WC2	4,71	2,72
<i>Terra</i>	Studio	10,36	2,72
<i>SubTotale</i>		125,04	
<i>Terra</i>	Balcone lato E	3,74	
<i>Terra</i>	Terrazzo coperto lato S	17,89	
<i>SubTotale</i>		21,63	
<i>Terra</i>	Giardino esclusivo	159,60	

SubTotale		159,60	
Interrato	Box auto	24,18	3,25

In conclusione, quindi, la superficie interna abitativa è pari a circa 125 mq.

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dalla sottoscritta al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.



Relativamente all'esposizione prevalente, l'unità si trova nella posizione E-O-S.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco di sufficiente fattura; le porte interne sono in legno di buona fattura, mentre il portoncino di ingresso è blindato in sufficienti condizioni di manutenzione. Sia gli intonaci che le pitturazioni interne, così come pavimenti e rivestimenti sono di sufficiente fattura in buone condizioni di manutenzione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, oltre agli impianti classici delle civili abitazioni. L'unità possiede un impianto di riscaldamento, alimentato mediante una caldaia murale posta sul balcone. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato all'atto di compravendita del 2014 (vedi allegato).

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 3

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto 3 sono attualmente riportati al C.F. del comune di Gricignano di Aversa, come di seguito indicato:

- appartamento sito in via Grecini, piano T, interno 2, scala C, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 6, p.lla 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 168mq, r.c. euro 402,84;
- garage sito in via Grecini, piano S1, riportato al CF del suddetto comune al **foglio 6, p.lla 5015, sub 14**, cat. C/6, classe 2, consistenza 23mq, sup. catastale 27mq, r.c. euro 43,95.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

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 all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Appartamento sub 27

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1994**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 168mq, r.c. euro 402,84;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - CLASSAMENTO del 09/09/1994 in atti dal 10/12/1996 (n. 1722/A.1/1994);
 - COSTITUZIONE del 09/09/1994 in atti dal 17/04/1996 (n. 1722/A.4/1994).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/05/2014**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni.
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2014 Repertorio n.: 6586 Rogante: [REDACTED] Sede: TRENTOLA DUCENTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13921.1/2014)
- **Situazione degli intestati dal 05/05/1999**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/05/1999 protocollo n. CE0103349 in atti dal 22/05/2014 Rogante: OMISSIS Sede: GRICIGNANO DI AVERSA Registrazione: Sede: AUTODICHIARAZIONE ART. 76 DPR 445/2000 (n. 7546.1/2014)
- **Situazione degli intestati dal 09/09/1994**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS, USUFRUTTUARIA IN PARTE fino al 30/12/2003;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003;

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003.
 - COSTITUZIONE del 09/09/1994 in atti dal 17/04/1996 Registrazione: (n. 1722/A.4/1994)

Box auto sub 14

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1994**
 - Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 5015, sub 14**, cat. C/6, classe 2, consistenza 23mq, sup. catastale 27mq, r.c. euro 43,95;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - CLASSAMENTO del 09/09/1994 in atti dal 10/12/1996 (n. 1722/A.1/1994);
 - COSTITUZIONE del 09/09/1994 in atti dal 17/04/1996 (n. 1722/A.4/1994).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/05/2014**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni.
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2014 Repertorio n.: 6586 Rogante: ██████████ Sede: TRENTOLA DUCENTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13921.1/2014)
- **Situazione degli intestati dal 05/05/1999**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nata a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;
 - **OMISSIS OMISSISo**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;
 - **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/05/1999 protocollo n. CE0103349 in atti dal 22/05/2014 Rogante: OMISSIS Sede: GRICIGNANO DI AVERSA Registrazione: Sede: AUTODICHIARAZIONE ART. 76 DPR 445/2000 (n. 7546.1/2014)
- **Situazione degli intestati dal 09/09/1994**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nata a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS, USUFRUTTUARIA IN PARTE fino al 30/12/2003;
 - **OMISSIS OMISSIS**, nata a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003;
 - **OMISSIS OMISSISo**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003;
 - **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003.
 - COSTITUZIONE del 09/09/1994 in atti dal 17/04/1996 Registrazione: (n. 1722/A.4/1994)

Come stabilito da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in C.F., precisa che la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è la p.lla 5015 del foglio 6, di cui si allega visura catastale storica.

Da tale visura, si evince che essa ha avuto la seguente storia catastale:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 28/12/2011**

- o Catasto terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 5015**, qualità Ente urbano, sup. are 27.08;
 - TIPO MAPPALE del 05/08/1994 protocollo n.CE0670578 in atti dal 28/12/2011 (n. 5919.1/1994);

Dalla visura storica, si evince che la p.lla 5015 ha avuto origine dalla soppressione/variazione delle particelle 554, 2176 e 2177 del foglio 6.

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>Appartamento sub 27</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2014 *</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	Via Grecini, piano T	Via Grecini, 12, Piano rialzato, interno 2, Scala C	Via Grecini, Piano T, interno 2, Scala C
Località	Gricignano di Aversa	Gricignano di Aversa	Gricignano di Aversa
Foglio n°	6	6	6
Particella n°	5015	5015	5015
Sub n°	27	27	27
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	---	3	3
Consistenza in vani	---	6,5	6,5
Sup. Catastale (mq)	---	---	168 mq
Rendita (in euro)	---	402,84	402,84

** ATTO di COMPRAVENDITA del 26.05.2014 (trascritto il 05.06.2014 ai nn. 24701/13920)*

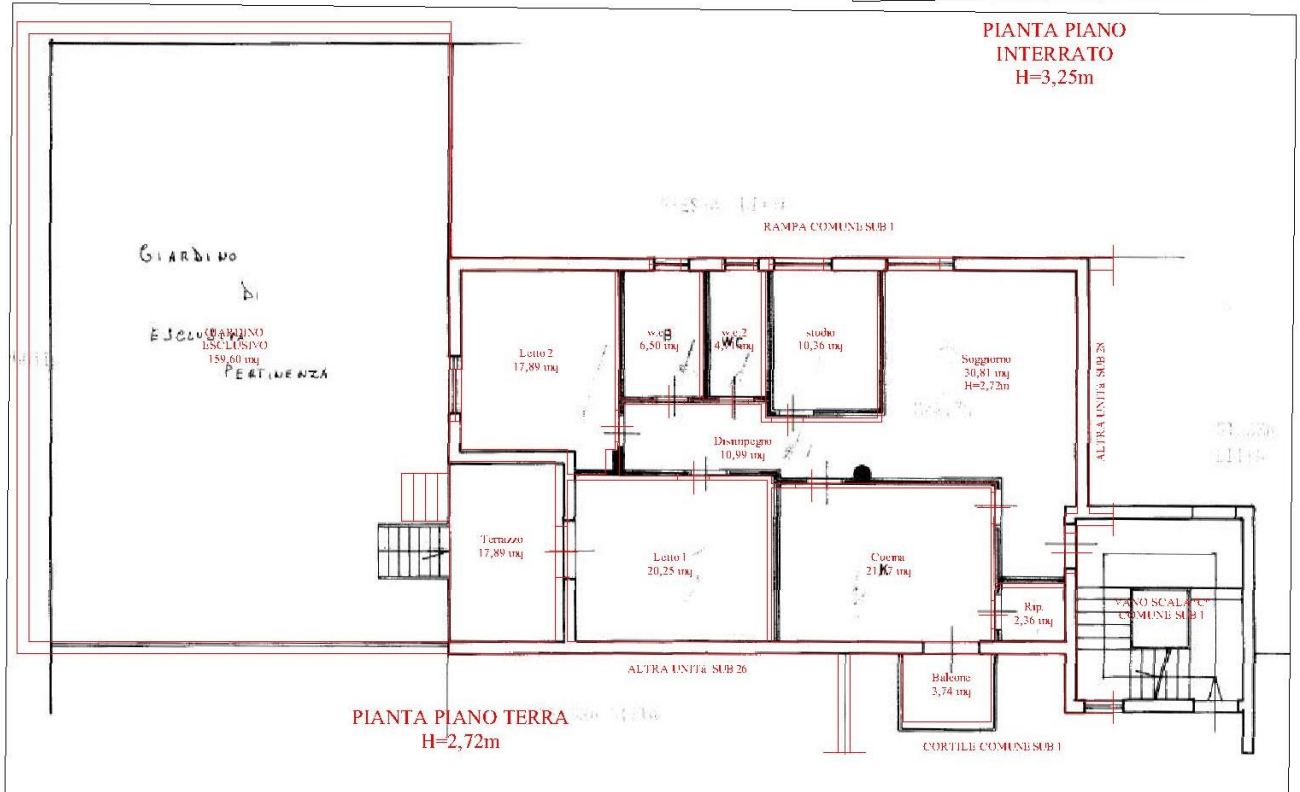
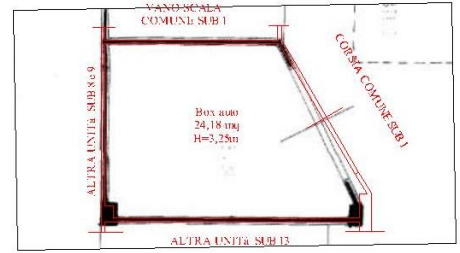
Box auto sub 14

	<i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2014 *</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	Via Grecini, piano S1	Via Grecini, 12, piano S1	Via Grecini, piano S1
Località	Gricignano di Aversa	Gricignano di Aversa	Gricignano di Aversa
Foglio n°	6	6	6
Particella n°	5015	5015	5015
Sub n°	14	14	14
Categoria	C/6	C/6	C/6
Classe	---	2	2
Consistenza in mq	---	23	23
Sup. Catastale (mq)	---	---	27 mq
Rendita (in euro)	---	43,95	43,95

** ATTO di COMPRAVENDITA del 26.05.2014 (trascritto il 05.06.2014 ai nn. 24701/13920)*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli attuali e quelli riportati nell'atto di compravendita del 2014.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme rispetto alle planimetrie catastali in atti (vedi allegati e planimetrie di sovrapposizione riportate nel seguito).



_____ Planimetria catastale
 _____ Planimetria di rilievo

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 3: – **Piena proprietà di appartamento** al piano terra con giardino esclusivo e **garage** al piano interrato, siti in Gricignano di Aversa (CE), via Grecini, 150, Condominio “Via Grecini”. L'**appartamento** al piano terra è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un ripostiglio, uno studiolo, per una superficie totale di circa 125mq, con un'altezza interna pari a 2,72m, oltre a un balcone di circa 3,7mq (lato E prospiciente la corte condominiale) ed un terrazzo coperto di circa 18mq posto sul lato S collegato ad un giardino esclusivo di circa 160mq; il **garage** ha una superficie di circa 24mq con un'altezza interna pari a 3,25m. L'appartamento confina con vano scala e altra unità immobiliare sub 28 a nord, con rampa di accesso al piano interrato sub 1 ad ovest, con cortile comune sub 1 e altra unità immobiliare sub 26 ad est e con fabbricato p.lla 1082 e 6218 a sud; è riportato nel CF di Gricignano di Aversa al **foglio 6, p.lla 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 168mq, r.c. euro 402,84; il garage confina con corsia di manovra comune sub 1 a nord e ad ovest, con altra unità immobiliare sub 13 ad est e con altre unità immobiliari subb 8 e 9 a sud; è riportato nel CF di Gricignano di Aversa al **foglio 6, p.lla 5015, sub 14**, cat. C/6, classe 2, consistenza 23mq, sup. catastale 27mq, r.c. euro 43,95; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 14 del 27.03.1991 (pratica 1235 del 1991) con successiva concessione edilizia di variante n. 22 del 14.03.1995 (pratica 1527 del 1994), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per un piccolo ampliamento abusivo non sanabile né condonabile; non è presente ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 127.000,00

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 dei cespiti da parte dell'esecutato, in regime di comunione dei beni, da altri soggetti (vedi copia dell'atto in allegato).

I. ATTO di COMPRAVENDITA del 26.05.2014 (trascritto il 05.06.2014 ai nn. 24701/13920)

Con atto a rogito del notaio [REDACTED] il sig. **OMISSIS OMISSIS**, in regime di comunione legale, acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS**, **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** la piena proprietà dei cespiti pignorati riportati al CF di Gricignano di Aversa al fg. 6 p.lla 5015 sub 27 (appartamento) e sub 14 (box).

Nell'ambito dello stesso atto il sig. **OMISSIS OMISSIS**, in regime di comunione legale, acquista dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, fra altri beni, la piena proprietà dei cespiti pignorati riportati al CF di Gricignano di Aversa al fg. 6 p.lla 5015 sub 35 (appartamento) e sub 17 (box).

Appartamento sub 27

Situazione dell'unità immobiliare

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1994*
 - o *Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 5015, sub 27, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 168mq, r.c. euro 402,84;*
 - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
 - *CLASSAMENTO del 09/09/1994 in atti dal 10/12/1996 (n. 1722/A.1/1994);*
 - *COSTITUZIONE del 09/09/1994 in atti dal 17/04/1996 (n. 1722/A.4/1994).*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 26/05/2014*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni.*
 - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2014 Repertorio n.: 6586 Rogante: [REDACTED] Sede: TRENTOLE DUCENTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13921.1/2014)*

II. ATTO di DONAZIONE del 13.04.1988 (trascritto 27.04.1988 ai nn. 9581/7994)

Con atto a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] la sig. **OMISSIS OMISSIS**, riservandosi l'usufrutto* donava:

-Alla figlia **OMISSIS OMISSIS** la nuda proprietà del terreno in Gricignano di Aversa riportato in catasto al foglio 6, p.lla 554;

-Alla figlia **OMISSIS Caterina** la nuda proprietà del terreno in Gricignano di Aversa riportato in catasto al foglio 6, p.lla 2176;

-Al figlio **OMISSIS OMISSIS** la nuda proprietà del terreno in Gricignano di Aversa riportato in catasto al foglio 6, p.lla 2177.

Nell'ambito del medesimo atto la sig.ra **OMISSIS Caterina** vendeva al germano **OMISSIS OMISSIS** la nuda proprietà del terreno in Gricignano di Aversa riportato in catasto al foglio 6 p.lla 2176 ed infine, sempre nell'ambito del medesimo atto, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** vendeva al germano **OMISSIS OMISSIS** la nuda proprietà del terreno in Gricignano di Aversa riportata in catasto al foglio 6 p.lla 2177.

**Con il decesso dell'usufruttuaria sig.ra OMISSIS OMISSIS, avvenuto il 05.05.1999, si ha il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 05/05/1999*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nata a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;*
 - o *OMISSIS OMISSISo, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1/3 fino al 26/05/2014;*
 - *RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/05/1999 protocollo n. CE0103349 in atti dal 22/05/2014 Rogante: OMISSIS Sede: GRICIGNANO DI AVERSA Registrazione: Sede: AUTODICHIARAZIONE ART. 76 DPR 445/2000 (n. 7546.1/2014)*

- *Situazione degli intestati dal 09/09/1994*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nata a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS, USUFRUTTUARIA IN PARTE fino al 30/12/2003;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nata a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003;*
 - o *OMISSIS OMISSISo, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003;*
 - o *OMISSIS OMISSIS, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/12/2003.*
 - *COSTITUZIONE del 09/09/1994 in atti dal 17/04/1996 Registrazione: (n. 1722/A.4/1994)*

Come stabilito da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in C.F., precisa che la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è la p.lla 5015 del foglio 6, di cui si allega visura catastale storica.

Da tale visura, si evince che essa ha avuto la seguente storia catastale:

- *Area di enti urbani e promiscui dal 28/12/2011*
 - Catasto terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 5015, qualità Ente urbano, sup. are 27.08;*
 - TIPO MAPPALE del 05/08/1994 protocollo n.CE0670578 in atti dal 28/12/2011 (n. 5919.1/1994);*

Dalla visura storica, si evince che la p.lla 5015 ha avuto origine dalla soppressione/variazione delle particelle 554, 2176 e 2177 del foglio 6.

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 hanno contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983, optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Pertanto, all'atto dell'acquisto dei cespiti pignorati, l'esecutato era in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nel suddetto atto di compravendita del 2014.

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**.

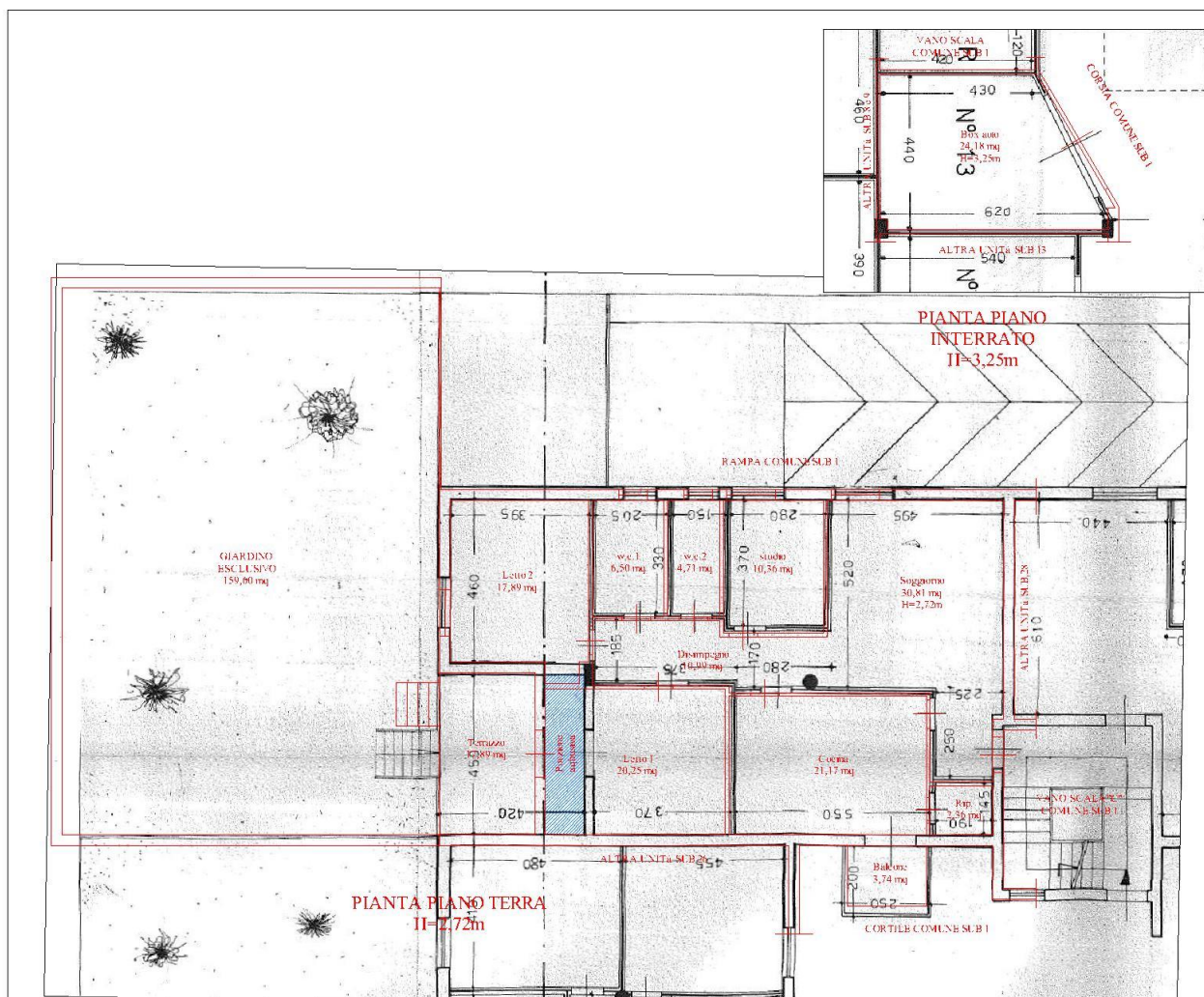
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gricignano di Aversa, è emerso che l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in parola è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 14 del 27.03.1991 (pratica 1235 del 1991) rilasciata ai sig. OMISSIS OMISSISo, OMISSIS e OMISSIS per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione. In seguito è stata rilasciata la Concessione edilizia di variante n. 22 del 14.03.1995 (pratica 1527 del 1994) ai medesimi sigg. OMISSIS OMISSISo, OMISSIS e OMISSIS.

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla predetta C.E. di variante, con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dalla sottoscritta (vedi allegato), si rilevano delle piccole difformità dovute ad un ampliamento di circa 1,40m x 4,40m verso il terrazzo del lato sud



Tale difformità non è sanabile, né condonabile in quanto la volumetria potenziale del lotto è già saturata, perché è stata completamente utilizzata nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare. Pertanto, non essendoci possibilità di sanatoria, si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi con costi presunti per l'arretramento del muro perimetrale della camera da letto 1 approssimabili a circa € 3.000,00.

Infine, solo a titolo informativo, si rappresenta che è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 52 del 29.06.2010 per la realizzazione di un sottotetto di copertura non abitabile quale sopraelevazione del fabbricato esistente, rilasciato al sig. OMISSIS OMISSIS.

La destinazione d'uso dell'immobile, come già rappresentato, è residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dalla suddetta autorizzazione edilizia e con la classe catastale di appartenenza degli immobili (A/2).

Da quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'UTC, sul terreno di sedime del fabbricato non gravano vincoli di alcun genere, censi o livelli.

Sebbene richiesti, l'UTC non è stato in grado di fornire dichiarazione di agibilità né certificato di abitabilità.

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 gli immobili risultano occupati dal sig. OMISSIS OMISSIS e dal suo nucleo familiare, in forza di un contratto di locazione (vedi allegato) stipulato con l'esecutato sig. OMISSIS e il coniuge sig. OMISSIS OMISSIS. Detto contratto risulta registrato in data 17.07.2014 presso l'Agenzia delle Entrate, UT di Caserta, con scadenza prevista il 30.06.2018 e rinnovo automatico di altri 4 anni.

Detto contratto prevede un canone di euro 3000 annui.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, è richiesto all'esperto di verificare 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.

Al fine di stimare il valore locativo di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: GRICIGNANO DI AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	970	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	2	3	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 2,2 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è pari a **mq 162** (di cui circa 125mq dell'appartamento, circa 7mq relativi a balcone e terrazzo coperto, considerando un coefficiente di equiparazione pari a 0,35 applicato alla superficie di detti spazi esterni pari complessivamente a circa 21mq, circa 14mq relativi al box auto, considerando un coefficiente di equiparazione pari a 0,60 applicato alla superficie del box pari a circa 24mq e 16mq relativi al giardino, considerando un coefficiente di equiparazione pari a 0,10 applicato alla superficie del giardino pari a circa 160mq), nel caso in esame, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 360,00 mensili.

Pertanto, il canone di locazione attualmente versato dal conduttore risulta di poco superiore ai 2/3 del valore di locazione testè stimato (pari a 240 euro mensili).

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 del 08/03/1999 - Registro Particolare 4163 Registro Generale 5344**

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34/98 del 20/10/1998

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEI BENI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 309 del 13/02/2001 (DECRETO DI REVOCA (NON ANCORA DEFINITIVO))
2. Annotazione n. 493 del 10/03/2001 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)

✓ **TRASCRIZIONE del 15/02/2000 - Registro Particolare 3136 Registro Generale 4013**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34/98 del 21/09/1999
ATTO GIUDIZIARIO - CONFISCA NON DEFINITIVA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 660 del 12/03/2004 (DISSEQUESTRO DEFINITIVO)

✓ **TRASCRIZIONE 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 DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La trascrizione di cui sopra ha dato origine alla presente p.e.

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.

Inoltre, 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 ma solo urbanistiche:

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** non presenti

- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** 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 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 DI 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 Gricignano 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 Gricignano 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.*

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, è emerso che è costituito il “Condominio via Grecini”, amministrato dal dott. [REDACTED]. La sottoscritta ha contattato il predetto amministratore per richiedere la documentazione relativa al presente quesito; l'amministratore ha fornito l'allegata nota e le tabelle millesimali del condominio.

Da tale nota si evince che l'importo mensile della quota ordinaria condominiale per i cespiti facenti parte del lotto 3 è pari a € 35,00/mese e che, ad oggi, non sono presenti insolvenze.

Lo stesso amministratore ha certificato che non è presente regolamento condominiale e nulla ha chiarito in merito alla presenza di eventuali spese straordinarie.

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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in OMISSIS).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 58 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

|<

<

58° di
58/58

>

>|

ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA GENERALE	ID 58 Riferimento 1 Creazione 28-04-2019 Modifica 28-04-2019	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)		
	Perizia + Riferimento i Data redazione perizia april Data di stima april	Proprietà +		
	Destinazione Residenziale Foglio 6 Particella 5015 Subalterno 27 Categoria A/2	Valore di mercato della proprietà EUR 141.651		
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE			
	Tipo immobile Immobile Legame con indirizzo in <input type="checkbox"/> Escludi Indirizzo Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 Cap Comune Gricignano di Aversa Provincia Caserta <input type="checkbox"/> Escludi Regione Campania <input type="checkbox"/> Escludi Nazione Scala C <input type="checkbox"/> Escludi Piano T <input type="checkbox"/> Escludi Interno Zona di riferimento 			
		Latitudine Longitudine 	RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE	

75



Usa



STIMA IMMOBILE ID 58 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 58° di 58/58 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento Creazione Modifica 28-04-2019 28-04-2019	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)	
DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima + aprile 2019	
RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR Residenziale 6 5015 27 A/2 141.651	
CONSULTAZIONE RENDITE CALCOLO VALORE CATASTALE	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE	
GENERALE	DATI IDENTIFICATIVI Tipo unità Provincia Comune amministrativo Caserta Gricignano di Aversa Sezione Foglio Particella Subalterno 6 5015 27	
STAMPA DATI CATASTALI	DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale A/2 3 6,5 vani 168mq € 402,84	
	DATI DI CLASSAMENTO TERRENO Qualità Classe ha Superficie a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario	
	DATI Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune Foglio Particella Denominatore Tipo particella 6 5015	
	Intestatari	Annotazioni

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 28-04-2019 • 20:30:33

STIMA IMMOBILE ID 58 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < < 58° di 58/58 > > ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="background-color: #f4a460; text-align: center; font-weight: bold;">GENERALE</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">ID</td> <td style="border: none;">Riferimento</td> <td colspan="2" style="border: none;">Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">58</td> <td style="border: none;">1</td> <td style="border: none;">Perizia</td> <td style="border: none;">Riferimento</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Creazione</td> <td style="border: none;">Modifica</td> <td style="border: none;">Data redazione perizia</td> <td style="border: none;">Data di stima</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">28-04-2019</td> <td style="border: none;">28-04-2019</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;">aprile 2019</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: none;">Proprietà</td> <td colspan="2" style="border: none;">Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Destinazione</td> <td style="border: none;">Foglio</td> <td style="border: none;">Particella</td> <td style="border: none;">Subalterno</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Residenziale</td> <td style="border: none;">6</td> <td style="border: none;">5015</td> <td style="border: none;">27</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: none;"></td> <td style="border: none;">Categoria</td> <td style="border: none;">141.651</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: none;"></td> <td style="border: none;">A/2</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</p> <p>Modalità di rilevamento delle misure</p> <p style="text-align: right;">Criterio di calcolo adottato</p> <p style="text-align: right;">Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">UNI 10750:2005</th> <th style="width: 15%;">DPR 138/98</th> <th style="width: 15%;">Personale</th> <th style="width: 15%;">Netta per locazione</th> <th style="width: 15%;">Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie mq</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>125,04</td> <td colspan="4">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>24,18</td> <td colspan="4">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="4">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>21,63</td> <td colspan="4">Balconi e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="4">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="4">Giardini di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td>159,60</td> <td colspan="4">Giardini di ville e villini.</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="4">Piscina interrata</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td>163,08</td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: red; margin-top: 5px;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</p> <table style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 30%;">Arrotondamento</td> <td style="width: 30%;">Superficie commerciale netta mq</td> <td style="width: 30%;">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td>unità</td> <td></td> <td>163,00</td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 10px; text-align: right;"> <p>STAMPA SUPERFICIE</p> </div>	ID	Riferimento	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)		58	1	Perizia	Riferimento	Creazione	Modifica	Data redazione perizia	Data di stima	28-04-2019	28-04-2019		aprile 2019	Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR		Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Residenziale	6	5015	27			Categoria	141.651			A/2			UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie mq						Superficie al 100%	125,04	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.				Superficie al 60%	24,18	Garage, sottotetti, cantinole, depositi				Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.				Superficie al 35%	21,63	Balconi e terrazze coperti, patii e porticati.				Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.				Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.				Superficie al 10%	159,60	Giardini di ville e villini.				Sup. al		Piscina interrata				Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq					163,08	Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq	unità		163,00
ID	Riferimento	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)																																																																																																											
58	1	Perizia	Riferimento																																																																																																										
Creazione	Modifica	Data redazione perizia	Data di stima																																																																																																										
28-04-2019	28-04-2019		aprile 2019																																																																																																										
Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																											
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno																																																																																																										
Residenziale	6	5015	27																																																																																																										
		Categoria	141.651																																																																																																										
		A/2																																																																																																											
	UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																																																																								
Superficie mq																																																																																																													
Superficie al 100%	125,04	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.																																																																																																											
Superficie al 60%	24,18	Garage, sottotetti, cantinole, depositi																																																																																																											
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																																																																											
Superficie al 35%	21,63	Balconi e terrazze coperti, patii e porticati.																																																																																																											
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																																																																											
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.																																																																																																											
Superficie al 10%	159,60	Giardini di ville e villini.																																																																																																											
Sup. al		Piscina interrata																																																																																																											
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq					163,08																																																																																																								
Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																																																																											
unità		163,00																																																																																																											

75 Usa <

STIMA IMMOBILE ID 58 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI << 58° di 58/58 >> MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 58 1 Creazione Modifica 28-04-2019 28-04-2019	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)
Perizia (i) Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i) + <input type="text"/> aprire 2019		Proprietà <input type="text"/>
Destinazione <input type="text" value="Residenziale"/>		Foglio <input type="text" value="6"/> Particella <input type="text" value="5015"/> Subalterno <input type="text" value="27"/> Categoria <input type="text" value="A/2"/> Valore di mercato della proprietà EUR 141.651

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE **CORRETTIVI** STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE (i) <input type="text" value="2014"/> STAMPA COEFFICIENTI	<p style="text-align: center;">COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO (i)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Piano con ascensore</td><td><input type="text" value="0.80"/></td></tr> <tr><td>Piano senza ascensore</td><td>Terra: 0,80</td></tr> <tr><td>Orientamento</td><td>Sud/Ovest Ovest: 0,95</td></tr> <tr><td>Esposizione</td><td>Su due lati: 1,00</td></tr> <tr><td>Affaccio</td><td>Su parco: 1,10</td></tr> <tr><td>Taglio</td><td>> mq 100 con 2 bagni: 1,05</td></tr> <tr><td>Balconi</td><td>Con terrazzo: 1,10</td></tr> <tr><td>Distribuzione</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Luminosità</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Vetustà</td><td>5 anni VET inserito</td></tr> <tr><td>Finitura</td><td>Ordinaria: 1,00</td></tr> <tr><td>Manutenzione: immobile</td><td>Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Riscaldamento</td><td><input type="text" value="1.00"/></td></tr> <tr><td>Efficienza energetica</td><td>Nella media: 1,00</td></tr> <tr><td>Locazione</td><td><input type="text" value="1.00"/></td></tr> <tr><td>Stabile</td><td>Civile: 1,00</td></tr> <tr><td>Parcheggio</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Trasporti</td><td>Nella media della zona: 1,00</td></tr> <tr><td>Traffico</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Zona</td><td>Nella media della zona: 1,00</td></tr> <tr><td>Produttività</td><td>1</td></tr> <tr><td>Altro</td><td><input type="text" value="C"/></td></tr> </table> <p style="text-align: right;"> Coefficiente correttivo per stima di locazione <input type="text" value="0,96558"/> </p>	Piano con ascensore	<input type="text" value="0.80"/>	Piano senza ascensore	Terra: 0,80	Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95	Esposizione	Su due lati: 1,00	Affaccio	Su parco: 1,10	Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	Balconi	Con terrazzo: 1,10	Distribuzione	Normale: 1,00	Luminosità	Normale: 1,00	Vetustà	5 anni VET inserito	Finitura	Ordinaria: 1,00	Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	Riscaldamento	<input type="text" value="1.00"/>	Efficienza energetica	Nella media: 1,00	Locazione	<input type="text" value="1.00"/>	Stabile	Civile: 1,00	Parcheggio	Normale: 1,00	Trasporti	Nella media della zona: 1,00	Traffico	Normale: 1,00	Zona	Nella media della zona: 1,00	Produttività	1	Altro	<input type="text" value="C"/>	<p style="text-align: center;">Prezzi marginali (i)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>PCA</td><td><input type="text" value="x"/></td><td><input type="text" value=""/></td></tr> <tr><td>PSA</td><td>0,800 x</td><td>-29.340</td></tr> <tr><td>ORI</td><td>0,950 x</td><td>-7.335</td></tr> <tr><td>ESP</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>AFF</td><td>1,100 x</td><td>14.670</td></tr> <tr><td>TAG</td><td>1,050 x</td><td>7.335</td></tr> <tr><td>BAL</td><td>1,100 x</td><td>14.670</td></tr> <tr><td>DIS</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>LUM</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>VET</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>FIN</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>MAN</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>RIS</td><td><input type="text" value="x"/></td><td><input type="text" value=""/></td></tr> <tr><td>EFF</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>LOC</td><td><input type="text" value="x"/></td><td><input type="text" value=""/></td></tr> <tr><td>STA</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PAR</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAS</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAF</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ZON</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PROD</td><td>1,000 x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ALT</td><td><input "="" type="text" value="="/></td><td><input type="text" value=""/></td></tr> </table> <p style="text-align: right;"> Coefficiente correttivo <input type="text" value="0,96558"/> <input type="text" value="-5.049"/> </p>	PCA	<input type="text" value="x"/>	<input type="text" value=""/>	PSA	0,800 x	-29.340	ORI	0,950 x	-7.335	ESP	1,000 x	0	AFF	1,100 x	14.670	TAG	1,050 x	7.335	BAL	1,100 x	14.670	DIS	1,000 x	0	LUM	1,000 x	0	VET	1,000 x	0	FIN	1,000 x	0	MAN	1,000 x	0	RIS	<input type="text" value="x"/>	<input type="text" value=""/>	EFF	1,000 x	0	LOC	<input type="text" value="x"/>	<input type="text" value=""/>	STA	1,000 x	0	PAR	1,000 x	0	TRAS	1,000 x	0	TRAF	1,000 x	0	ZON	1,000 x	0	PROD	1,000 x	0	ALT	<input "="" type="text" value="="/>	<input type="text" value=""/>
Piano con ascensore	<input type="text" value="0.80"/>																																																																																																															
Piano senza ascensore	Terra: 0,80																																																																																																															
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95																																																																																																															
Esposizione	Su due lati: 1,00																																																																																																															
Affaccio	Su parco: 1,10																																																																																																															
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05																																																																																																															
Balconi	Con terrazzo: 1,10																																																																																																															
Distribuzione	Normale: 1,00																																																																																																															
Luminosità	Normale: 1,00																																																																																																															
Vetustà	5 anni VET inserito																																																																																																															
Finitura	Ordinaria: 1,00																																																																																																															
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00																																																																																																															
Riscaldamento	<input type="text" value="1.00"/>																																																																																																															
Efficienza energetica	Nella media: 1,00																																																																																																															
Locazione	<input type="text" value="1.00"/>																																																																																																															
Stabile	Civile: 1,00																																																																																																															
Parcheggio	Normale: 1,00																																																																																																															
Trasporti	Nella media della zona: 1,00																																																																																																															
Traffico	Normale: 1,00																																																																																																															
Zona	Nella media della zona: 1,00																																																																																																															
Produttività	1																																																																																																															
Altro	<input type="text" value="C"/>																																																																																																															
PCA	<input type="text" value="x"/>	<input type="text" value=""/>																																																																																																														
PSA	0,800 x	-29.340																																																																																																														
ORI	0,950 x	-7.335																																																																																																														
ESP	1,000 x	0																																																																																																														
AFF	1,100 x	14.670																																																																																																														
TAG	1,050 x	7.335																																																																																																														
BAL	1,100 x	14.670																																																																																																														
DIS	1,000 x	0																																																																																																														
LUM	1,000 x	0																																																																																																														
VET	1,000 x	0																																																																																																														
FIN	1,000 x	0																																																																																																														
MAN	1,000 x	0																																																																																																														
RIS	<input type="text" value="x"/>	<input type="text" value=""/>																																																																																																														
EFF	1,000 x	0																																																																																																														
LOC	<input type="text" value="x"/>	<input type="text" value=""/>																																																																																																														
STA	1,000 x	0																																																																																																														
PAR	1,000 x	0																																																																																																														
TRAS	1,000 x	0																																																																																																														
TRAF	1,000 x	0																																																																																																														
ZON	1,000 x	0																																																																																																														
PROD	1,000 x	0																																																																																																														
ALT	<input "="" type="text" value="="/>	<input type="text" value=""/>																																																																																																														

STIMA IMMOBILE ID 58 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 58° di 58/58 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>1</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>28-04-2019</td> <td>28-04-2019</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento</td> <td colspan="2">Data redazione perizia</td> <td colspan="2">Data di stima ⁽ⁱ⁾</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">aprile 2019</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>6</td> <td>5015</td> <td>27</td> <td>A/2</td> <td style="text-align: right;">141.651</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">STIMA PER COMPARAZIONE ⁽ⁱ⁾</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Valore zona per mq EUR</td> <td colspan="1">Coefficiente correttivo</td> <td colspan="1">Valore per mq EUR</td> <td colspan="1">Superficie commerciale mq</td> <td colspan="1">Valore di comparazione EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">900,00</td> <td colspan="1" style="text-align: center;">x 0,96558</td> <td colspan="1" style="text-align: center;">= 869,02</td> <td colspan="1" style="text-align: center;">x 163,00</td> <td colspan="1" style="text-align: center;">= 141.651</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small></td> <td colspan="1"><small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small></td> <td colspan="1"><small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small></td> <td colspan="1"><small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo. Uni 10750.2005</small></td> <td colspan="1"><small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Valore zona per mq EUR</td> <td colspan="2">Prezzo marginale per mq EUR</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">900,00</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">-30,98</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>Valore medio immobili comparati per mq -</small></td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">○</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> STAMPA STIMA COMPARAZIONE </td> </tr> </table>	ID	Riferimento	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)				58	1					Creazione	Modifica					28-04-2019	28-04-2019					Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima ⁽ⁱ⁾		+				aprile 2019		Proprietà						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>6</td> <td>5015</td> <td>27</td> <td>A/2</td> <td style="text-align: right;">141.651</td> </tr> </table>						Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	6	5015	27	A/2	141.651	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE						Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto						STIMA PER COMPARAZIONE ⁽ⁱ⁾						Valore zona per mq EUR		Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR	900,00		x 0,96558	= 869,02	x 163,00	= 141.651	<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>	<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>	<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo. Uni 10750.2005</small>	<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>	Valore zona per mq EUR		Prezzo marginale per mq EUR				900,00		-30,98				<small>Valore medio immobili comparati per mq -</small>						○						STAMPA STIMA COMPARAZIONE					
ID	Riferimento	Immobile in Via Grecini, 150, condominio "via Grecini" - LOTTO 3 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania (Scala C piano T)																																																																																																																													
58	1																																																																																																																														
Creazione	Modifica																																																																																																																														
28-04-2019	28-04-2019																																																																																																																														
Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima ⁽ⁱ⁾																																																																																																																											
+				aprile 2019																																																																																																																											
Proprietà																																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>6</td> <td>5015</td> <td>27</td> <td>A/2</td> <td style="text-align: right;">141.651</td> </tr> </table>						Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	6	5015	27	A/2	141.651																																																																																																														
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																										
Residenziale	6	5015	27	A/2	141.651																																																																																																																										
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																																																																																															
Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto																																																																																																																															
STIMA PER COMPARAZIONE ⁽ⁱ⁾																																																																																																																															
Valore zona per mq EUR		Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR																																																																																																																										
900,00		x 0,96558	= 869,02	x 163,00	= 141.651																																																																																																																										
<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>	<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>	<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo. Uni 10750.2005</small>	<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>																																																																																																																										
Valore zona per mq EUR		Prezzo marginale per mq EUR																																																																																																																													
900,00		-30,98																																																																																																																													
<small>Valore medio immobili comparati per mq -</small>																																																																																																																															
○																																																																																																																															
STAMPA STIMA COMPARAZIONE																																																																																																																															

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

- **Provincia:** CASERTA
- **Comune:** GRICIGNANO DI AVERSA
- **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO
- **Codice zona:** B4
- **Microzona:** 0
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico
- **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	970	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	2	3	L

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €900, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 141.651,00, approssimabili a: **€ 142.000,00**

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, ma solo una piccola difformità urbanistica, per cui 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 127.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
€ 142.000,00	€ 3.000,00	€ 141.000,00	-€ 14.100,00	€ 126.900,00

PREZZO A BASE D'ASTA euro 127.000,00

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, in regime di comunione legale, del lotto in capo all'esecutato.

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 hanno contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983, optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Inoltre la sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico dell'esecutato (vedi allegato), da cui si evince che lo stesso è residente nel comune di Gricignano di [REDACTED] [REDACTED] ad oggi, ovvero presso cespiti diversi dal lotto pignorato.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°16 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°1-8:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°9-16:	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 3

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra (scala C) e da un box auto al piano interrato ubicati nel comune di Gricignano di Aversa, via Grecini, 150, all'interno di un parco costituito da n. 3 corpi di fabbrica

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto 3 sono attualmente riportati al C.F. del comune di Gricignano di Aversa, come di seguito indicato:

- appartamento sito in via Grecini, piano T, interno 2, scala C, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 6, p.lla 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 168mq, r.c. euro 402,84;
- garage sito in via Grecini, piano S1, riportato al CF del suddetto comune al **foglio 6, p.lla 5015, sub 14**, cat. C/6, classe 2, consistenza 23mq, sup. catastale 27mq, r.c. euro 43,95.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GRICIGNANO DI AVERSA il OMISSIS, OMISSIS, proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato, è stato verificato che gli immobili risultano occupati dal sig. OMISSIS OMISSIS e dal suo nucleo familiare, in forza di un contratto di locazione (vedi allegato) stipulato con l'esecutato sig. OMISSIS e il coniuge sig. OMISSIS OMISSIS. Detto contratto risulta registrato in data 17.07.2014 presso l'Agenzia delle Entrate, UT di Caserta, con scadenza prevista il 30.06.2018 e rinnovo automatico di altri 4 anni.

Detto contratto prevede un canone di euro 3000 annui.

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

LOTTO 3: – **Piena proprietà di appartamento** al piano terra con giardino esclusivo e **garage** al piano interrato, siti in Gricignano di Aversa (CE), via Grecini, 150, Condominio “Via Grecini”. L'**appartamento** al piano terra è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un ripostiglio, uno studiolo, per una superficie totale di circa 125mq, con un'altezza interna pari a 2,72m, oltre a un balcone di circa 3,7mq (lato E prospiciente la corte condominiale) ed un terrazzo coperto di circa 18mq posto sul lato S collegato ad un giardino esclusivo di circa 160mq; il **garage** ha una superficie di circa 24mq con un'altezza interna pari a 3,25m. L'appartamento confina con vano scala e altra unità immobiliare sub 28 a nord, con rampa di accesso al piano interrato sub 1 ad ovest, con cortile comune sub 1 e altra unità immobiliare sub 26 ad est e con fabbricato p.lla 1082 e 6218 a sud; è riportato nel CF di Gricignano di Aversa al **foglio 6, p.lla 5015, sub 27**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 168mq, r.c. euro 402,84; il garage confina con corsia di manovra comune sub 1 a nord e ad ovest, con altra unità immobiliare sub 13 ad est e con altre unità immobiliari subb 8 e 9 a sud; è riportato nel CF di Gricignano di Aversa al **foglio 6, p.lla 5015, sub 14**, cat. C/6, classe 2, consistenza 23mq, sup. catastale 27mq, r.c. euro 43,95; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 14 del 27.03.1991 (pratica 1235 del 1991) con successiva concessione edilizia di variante n. 22 del 14.03.1995 (pratica 1527 del 1994), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per un piccolo ampliamento abusivo non sanabile né condonabile; non è presente ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 127.000,00

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°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

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

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

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

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

All. n°7bis: documentazione condominiale

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

L'esperto stimatore

