

arch. Michele ALTERIO

Esperto Stimatore - Consulente Tecnico d'Ufficio



PERIZIA IMMOBILIARE

OGGETTO:

Relazione tecnica d'ufficio

Procedura Esecutiva n. 145/2024 RGE

BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A.

c/o

OMISSIS

COMMITTENTE:

Tribunale di Napoli Nord

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dr.ssa A. PAONE

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE

P.E. RGE. 145/2024

BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A.

c/o

OMISSIS

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Data Udienza: 23.09.2025

Consulente: arch. Michele ALTERIO

Custode: avv. Veronica IMPRODA

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa A. PAONE, lo scrivente arch. Michele ALTERIO

PREMETTE

- di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1927;
- che in data 20.11.2024, il Giudice per l'esecuzione ha nominato il sottoscritto quale esperto per la redazione della PERIZIA IMMOBILIARE nel Procedimento di Esecuzione R.G.E. n°145/2024 promosso da BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A. c/o OMISSIS;
- che lo scrivente invia deposito telematico del modulo di accettazione di incarico in data 25.11.2024;
- di aver espletato il mandato affidatogli, rassegnando alla Sua attenzione la presente Perizia immobiliare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato tutti gli atti relativi ai beni pignorati, contenuti all'interno del fascicolo di cancelleria, sono stati acquisiti documenti catastali, urbanistici ed una serie di atti, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, necessari all'identificazione oggettiva ed inequivocabile dei beni oggetto di causa.

La presente relazione tecnica è stata elaborata abbinando ad un'attività di valutazione oggettiva e visiva dei luoghi, un'attività di acquisizione di documentazione ufficiale e di notizie dirette, un'attività di studio del bene nel contesto di una Consulenza Tecnica di Ufficio con relativi rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Primo Sopralluogo

Il custode Giudiziario avv. Veronica Improda in accordo con il sottoscritto invia alla debitrice raccomandata a.r. per dare avviso dell'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 03.01.2025. In tale data gli ausiliari alle ore 10:30, si recano presso i luoghi di cui è causa in Aversa, alla via Gentile n.11, dove il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto era già stato individuato dal sottoscritto in un precedente sopralluogo.

Si precisa che oggetto del pignoramento è l'appartamento al piano primo del fabbricato, identificato presso il N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, p.lla 5094, sub. 13. È presente la sig.ra OMISSIS, identificata dal custode giudiziario, la quale consente agli ausiliari di accedere ed effettuare i rilievi metrici e fotografici del cespite, occupato dalla madre della debitrice.

Alle ore 12:30 il sopralluogo si dichiara concluso, e si procede alla redazione del verbale di rito firmato dagli ausiliari e dal debitore. (*cfr. allegato 01*).

RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI DAL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il mandato conferitomi dal sig. G.E. richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto

proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o 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 accatastrato 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

L'oggetto di pignoramento è costituito dalla intera quota del diritto di proprietà sul seguente immobile oggetto della presente Procedura:

- Appartamento segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa alla via Giovanni Gentile n.11, al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, piano 1, r.c. € 438,99.

N.B. Dal sopralluogo effettuato in fase di accesso del 03.01.2025 lo scrivente ha rilevato una difformità sostanziale tra l'oggetto del pignoramento e lo stato reale, in quanto l'appartamento in oggetto risulta modificato ed ampliato con una sopraelevazione. Tali modifiche non risultano dalle planimetrie catastali, e saranno ampiamente descritte nei paragrafi successivi.

DIRITTI PIGNORATI

- contenuti nell'atto di Pignoramento:
quota pari alla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in capo ad OMISSIS ([REDACTED]);
- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
quota pari alla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in capo ad OMISSIS ([REDACTED]);
- Reali:
quota pari alla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in capo ad OMISSIS ([REDACTED]);

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Giovanni Gentile, piano 1;

- **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

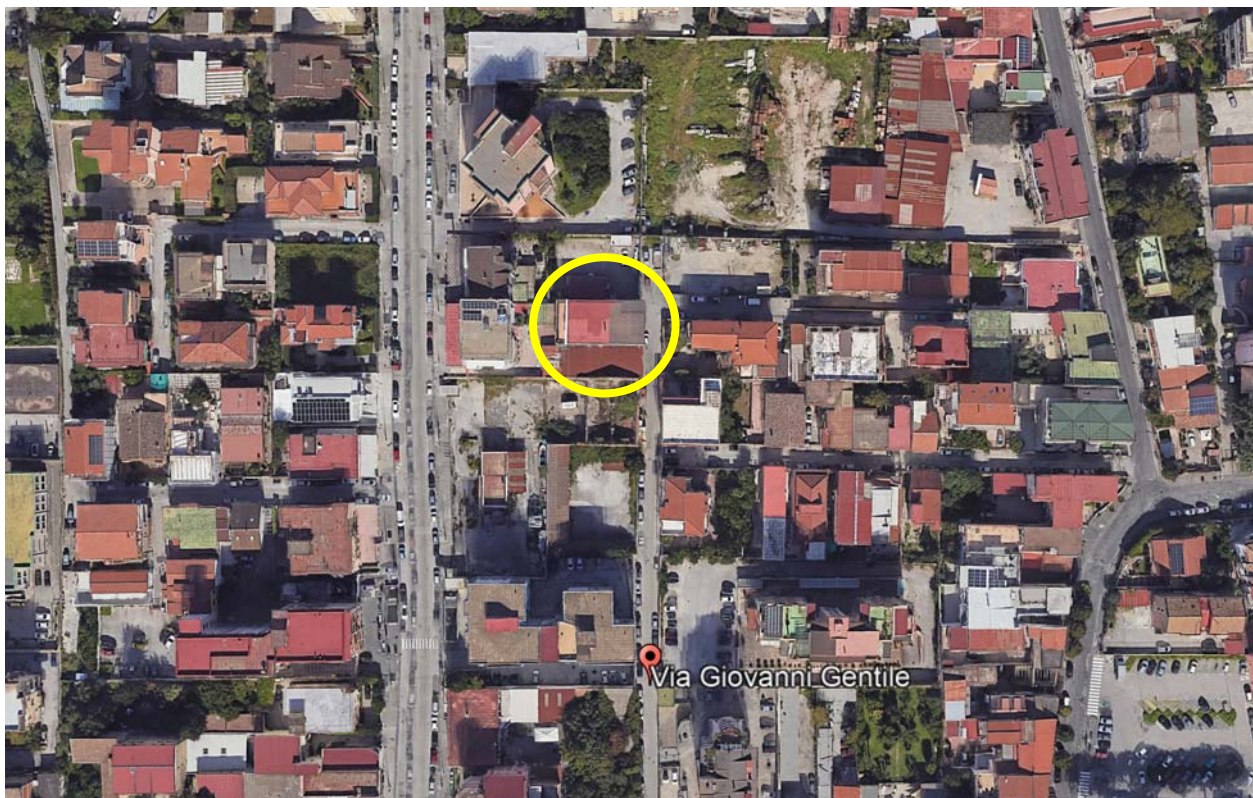
Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Giovanni Gentile, piano 1;

- **attuali:**

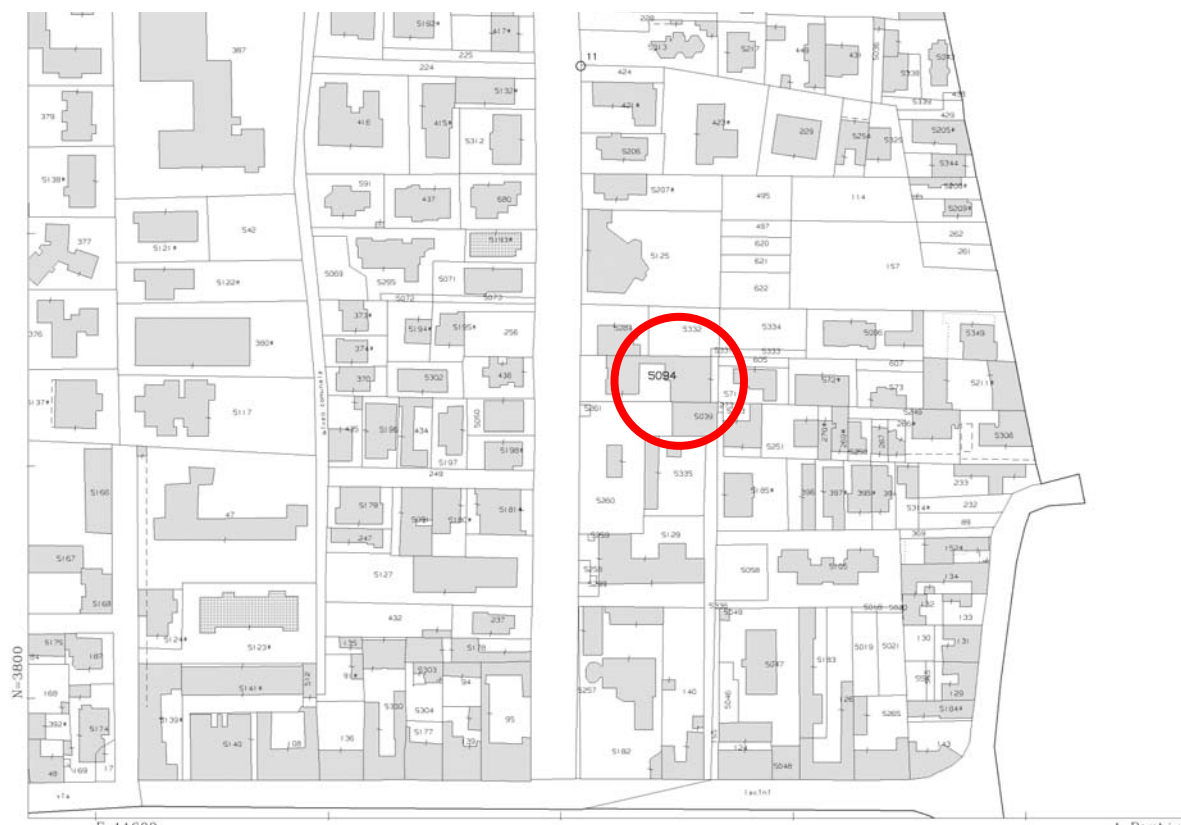
Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, sup cat. tot mq 126, tot escluso aree scoperte 116 mq, rendita 438,99, via Giovanni Gentile, piano 1;

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE (cfr. allegato 03)

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto ha estratto la foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, effettuando la sovrapposizione/confronto con l'estratto di mappa catastale.



Stralcio planimetrico estratto da Google Earth



Estratto di Mappa Catastale p.Ila 5094

Ai fini della vendita, dunque, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dall'intera quota di proprietà sul seguente immobile oggetto della presente Procedura:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.1 e P2

F.4 P.LLA 5094 SUB.13

APPARTAMENTO posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Aversa, alla via Giovanni Gentile n.11, composto da: ampio soggiorno, cucina-sala pranzo, due camere da letto, un bagno, ed una lavanderia; e appartamento al piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto con cabina armadio, un bagno, un pluriuso ed un ripostiglio, oltre balcone coperto delimitato da inferriate ed un terrazzo. All'appartamento soprastante si accede tramite scala in legno addossata alla parete sud tramite foro nel solaio di copertura.

Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5 , via Giovanni Gentile, piano 1.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** dell'immobile oggetto della P.E.:

Confini: a nord con p.lla 5332, a sud con p.lla 5039, ad ovest con cortile comune stessa p.lla, e ad est con Sub.14.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dall'intera quota di proprietà del seguente immobile oggetto della presente Procedura:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.1 e P2

F.4 P.LLA 5094 SUB.13

APPARTAMENTO posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Aversa, alla via Giovanni Gentile n.11, composto da: ampio soggiorno, cucina-sala pranzo, due camere da letto, un bagno, ed una lavanderia; e appartamento al piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto con cabina armadio, un bagno, un pluriuso ed un ripostiglio, oltre balcone coperto delimitato da inferriate ed un terrazzo. All'appartamento soprastante si accede tramite scala in legno addossata alla parete sud tramite foro nel solaio di copertura.

Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, via Giovanni Gentile, piano 1.

Il bene staggito fa parte di un edificio su tre livelli fuori terra ubicato su via Giovanni Gentile, al numero civico 11, che rientra nell'area ad est del comune di Aversa con una densità urbana medio-alta (*cfr. allegato 11, foto n.01*).



Foto 01. Fabbricato visto da via Giovanni Gentile

Esso è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e travetti prefabbricati, tamponature e tramezzature in blocchi forati, e copertura piana.

Sul lato sinistro dell'edificio è posto un cancello pedonale che consente l'accesso alla scala in comune con i due appartamenti siti al piano primo (cfr. allegato 11 foto nn.01, 02 e 03).



Foto 02. Immobile visto da viale della Libertà



Foto 03. Immobile visto da viale della Libertà

Si procede, quindi alla descrizione del lotto:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.1

F.4 P.LLA 5094 SUB.13

(vedi allegato 04)

L'accesso avviene appunto dal vano scala a rampa unica da via Gentile, accedendo al pianerottolo di smonto del primo piano, l'appartamento in oggetto è quello posto proprio di fronte (cfr. allegato 11 foto n.04).

Esso è costituito, come sopra anticipato da: ampio soggiorno, cucina-sala pranzo, due camere da letto, un bagno, ed una lavanderia per un totale di quasi 140,00 mq; e appartamento al piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto con cabina armadio, un bagno, un pluriuso ed un ripostiglio, per una superficie utile totale di mq 81,75 oltre balcone e terrazzo per mq 70,60. All'appartamento soprastante si accede dal piano primo tramite scala in legno addossata alla parete sud attraverso il foro realizzato nel solaio di copertura. Il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
PIANO 1	S.R. 139,35
Soggiorno	47,50
Pranzo cucina	38,15
Disimpegno	2,50
Camera n.1	18,15
Camera n.2	11,75
Pluriuso	11,00
Bagno	4,50
Lavanderia	5,80
PIANO 2	S.R. 81,75 al 75% = 61,31
Cucina pranzo soggiorno	37,90
Disimpegno	11,05
Camera n.1 con cabina armadio	16,05
Pluriuso	4,65
Bagno	6,60
Ripostiglio	5,50
sommano superfici residenziali TOT	200,66
Terrazzo coperto	23,00
Terrazzo scoperto	47,60
Ripostiglio esterno	1,23
sommano superfici NON residenziali TOT	71,83

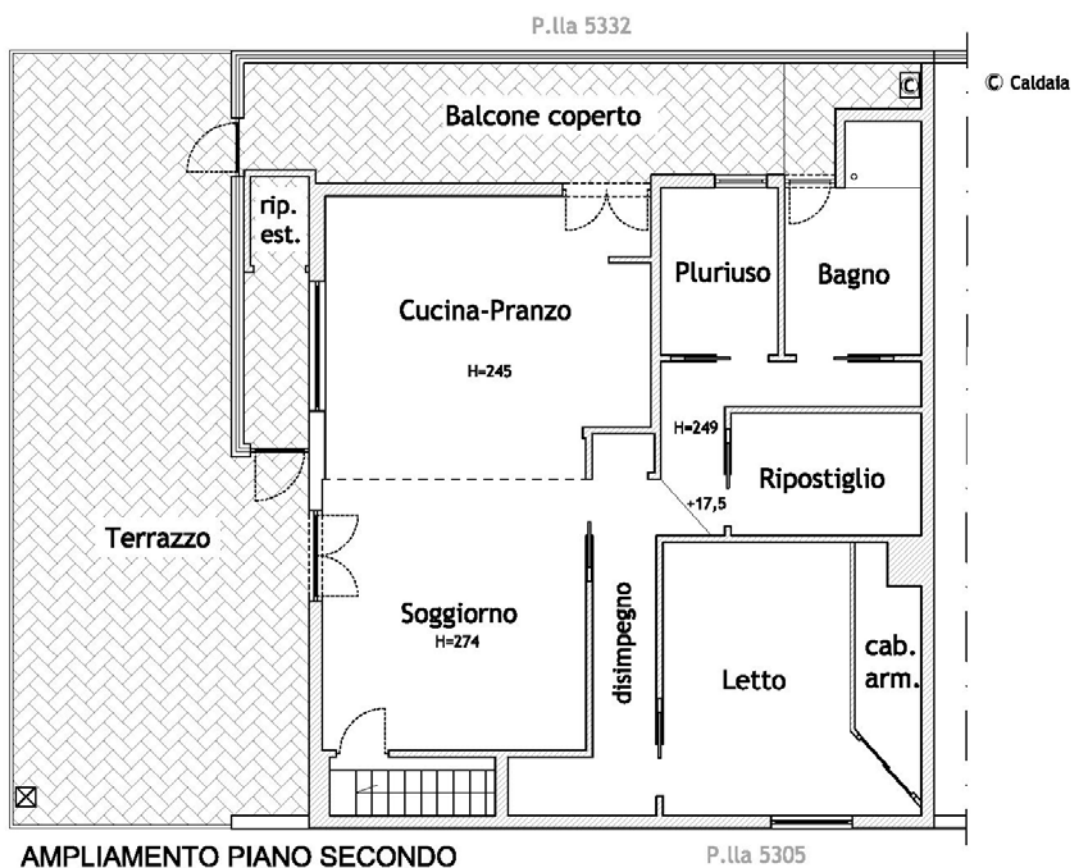
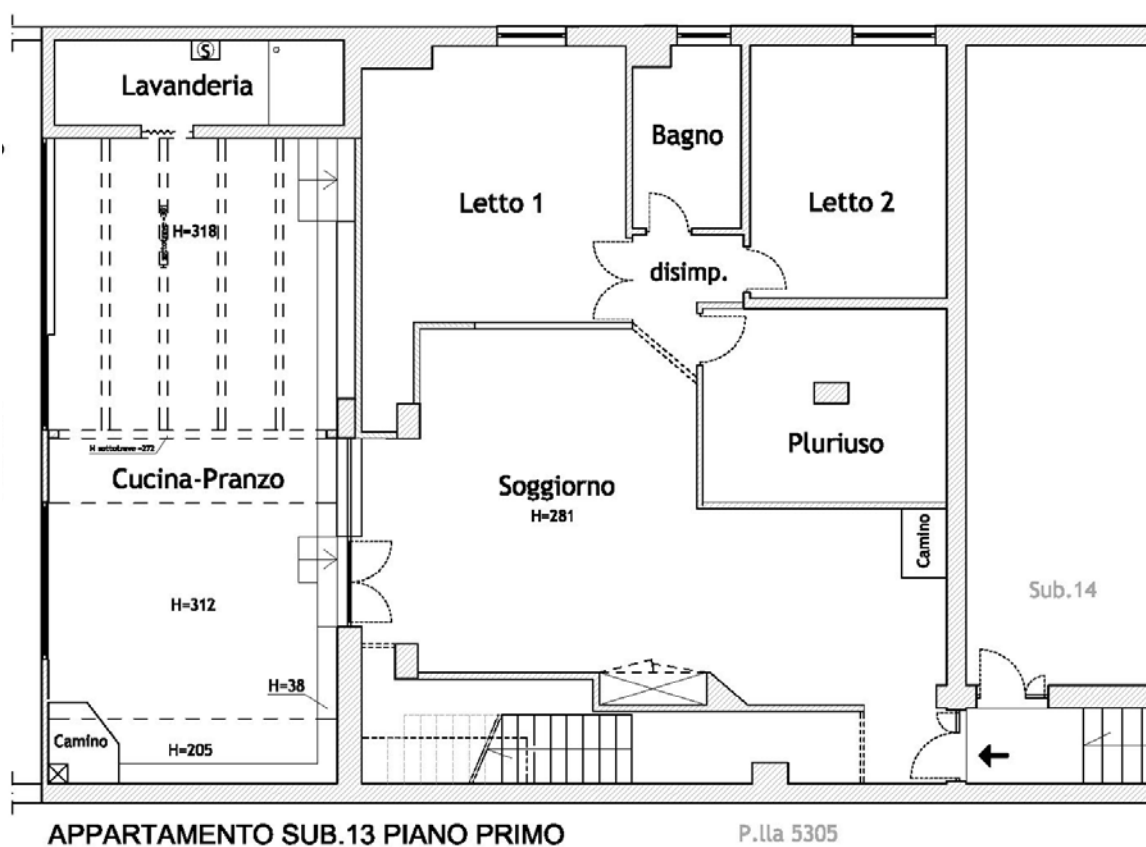
Superficie commerciale (mq)	220,70	
Terrazzo coperto/scoperto	35% fino a 25 mq l'eccedenza al 10%	13,31
Ripostiglio esterno	1,23 al 60%	0,74
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	234,75	

N.B.: l'appartamento al secondo piano è stato valutato al 75% della superficie totale considerandolo come "mansarda".

L'ingresso avviene all'interno dell'ampio soggiorno di mq 47,50 (*cfr. allegato 11 foto n.05*), in cui è installato anche un camino a destra dell'ingresso. È necessario attraversare il soggiorno per l'intera lunghezza per accedere alla cucina pranzo (spazio ricavato da quello che originariamente era il terrazzo dell'unità, che è stato chiuso con una copertura in travi di legno), sottoposto di circa 38 cm rispetto alla quota dell'intero appartamento. Sono presenti una serie di finestre lungo il fronte ovest, e nell'angolo sud-ovest vi è un secondo camino (*cfr. allegato 11 foto n.06*). Mentre sulla parete opposta vi è un piccolo ambiente lavanderia dotato di lavatoio e doccia, utilizzato anche come piccolo deposito di mq 5,80 e dove è collocato anche lo scaldabagno (*cfr. allegato 11 foto n.07*).

La zona notte, comprendente due camere da letto ed il bagno, è disposta lungo il fronte nord dell'edificio, difatti dal centro del soggiorno è possibile accedere ad un piccolo disimpegno, dove, da sinistra verso destra, trovano luogo in successione: la camera da letto n.1 di mq 18,15 (*cfr. allegato 11 foto n.08*); il bagno di mq 4,50 dotato di lavabo, sanitari e box doccia (*cfr. allegato 11 foto n.09*) e la camera da letto n.2 di mq 11,75 (*cfr. allegato 11 foto n.10*); tutti dotati di finestra con affaccio a nord. All'interno del soggiorno è possibile accedere ad un piccolo pluriuso di circa mq 11,00 privo di aerazione naturale, caratterizzato da un pilastro centrale (*cfr. allegato 11 foto n.11*).

Si precisa che l'altezza utile interna all'intradosso del solaio è 281 cm, mentre le altezze della zona cucina pranzo, avendo una copertura in legno sono variabili.



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.13

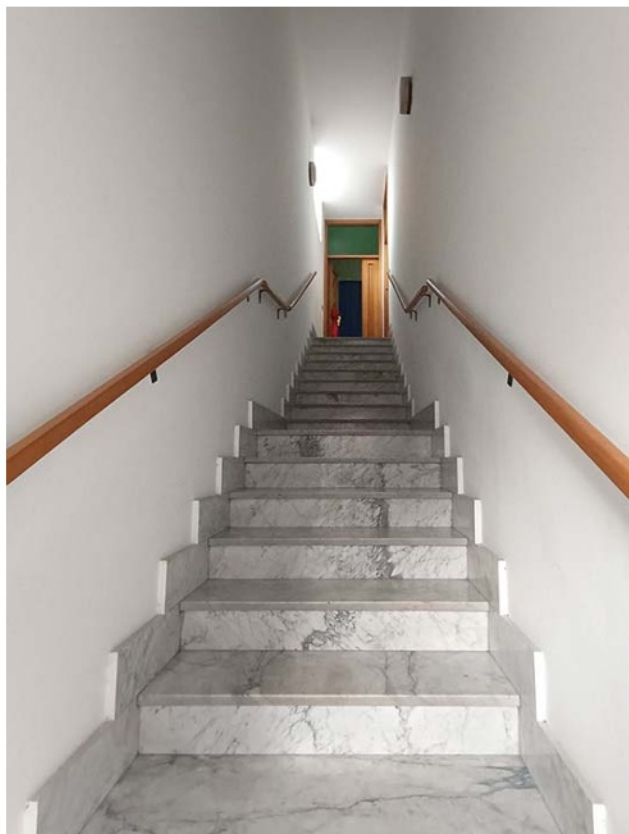


Foto 04. Vano Scala

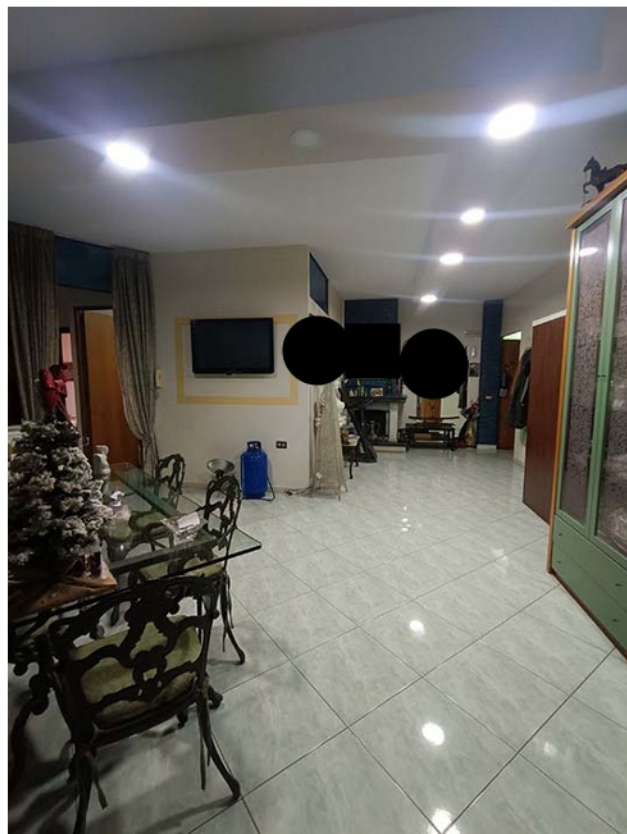


Foto 05. Soggiorno



Foto 06. Cucina pranzo



Foto 07. Lavanderia



Foto 08. Camera da letto 1



Foto 09. Bagno

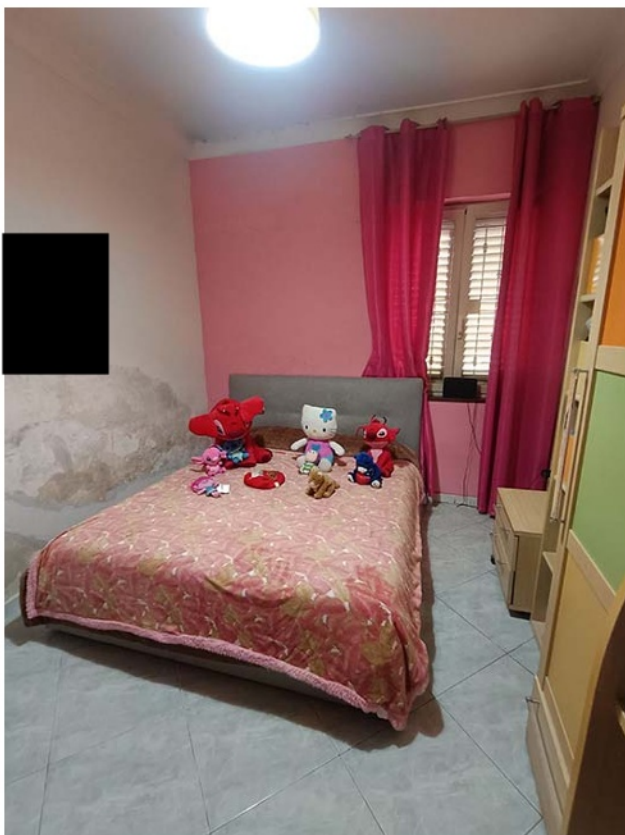


Foto 10. Camera da letto n.2



Foto 11. Pluriuso

Proprio di fronte alla porta di ingresso, parzialmente nascosta dal divisorio di ingresso, trova luogo la scala in legno appoggiata alla parete sud che consente, tramite un foro nel solaio di copertura di accedere al piano soprastante (*cfr. allegato 11 foto nn.12 e 13*), dove è stato realizzato un piccolo appartamento mansardato di oltre mq 80,00, in fase di completamento.



Foto 12. Scala

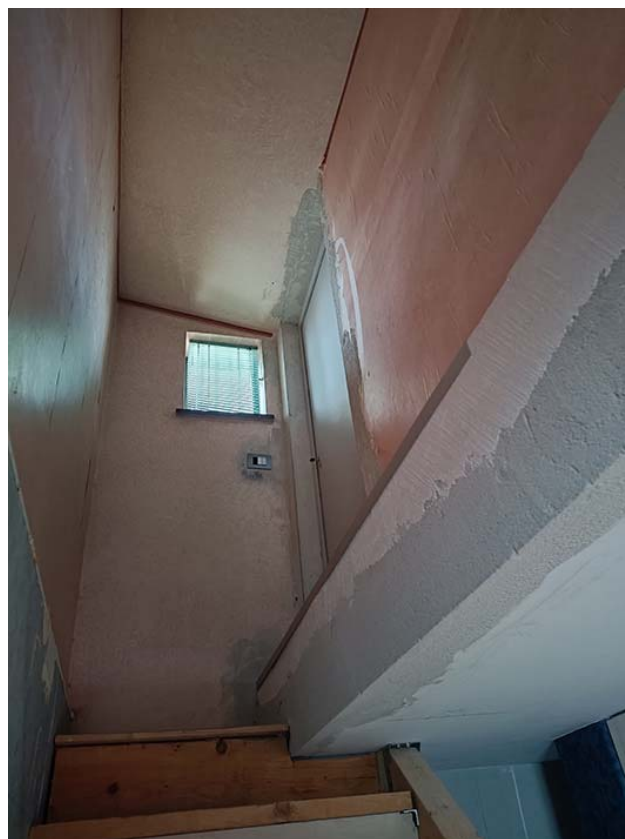


Foto 13. Foro Scala e accesso al P.2

Si accede in un ampio *open space* dedicato alla zona giorno (soggiorno-cucina-pranzo) di quasi mq 38,00, caratterizzato da un gradino (che separa la zona cucina-pranzo dal soggiorno (*cfr. allegato 11 foto nn.14 e 15*), e da una serie di finestre con affaccio sul balcone a nord che sul terrazzo ad ovest.

Una porzione di balcone è delimitato da un muretto basso e cancellate di ferro sovrapposte, alte fino alla copertura (*cfr. allegato 11 foto n.16*), mentre una parte ben più ampia è lasciata a terrazzo scoperto (*cfr. allegato 11 foto n.17*).

Al centro dell'*open space* vi è la porta del corridoio che disimpegna la zona notte, costituita da: camera da letto con cabina armadio di mq 16,05 (*cfr. allegato 11 foto n.18*), ripostiglio privo di aerazione naturale di mq 5,50 (*cfr. allegato 11 foto n.19*), ad un pluriuso di mq 4,65 con finestra a nord (*cfr. allegato 11 foto n.20*) ed infine al bagno di mq 6,60 dotato di

lavabo, sanitari e doccia e servito da porta finestra con uscita sul balcone coperto fronte nord (cfr. allegato 11 foto n.21) e dove è collocato anche la caldaia.

L'altezza utile interna è variabile a causa di alcuni gradini al centro della zona living ed un ulteriore gradino nella zona disimpegno che rialza il pluriuso ed il bagno. Sono in aggiunta state realizzati dei controsoffitti in cartongesso per mascherare la struttura della copertura. Pertanto le altezze variano da cm 245 a cm 274.



Foto 14. Soggiorno Pranzo



Foto 15. Soggiorno Pranzo



Foto 16. Terrazzo coperto



Foto 17. Terrazzo



Foto 18. Camera da letto



Foto 19. Ripostiglio

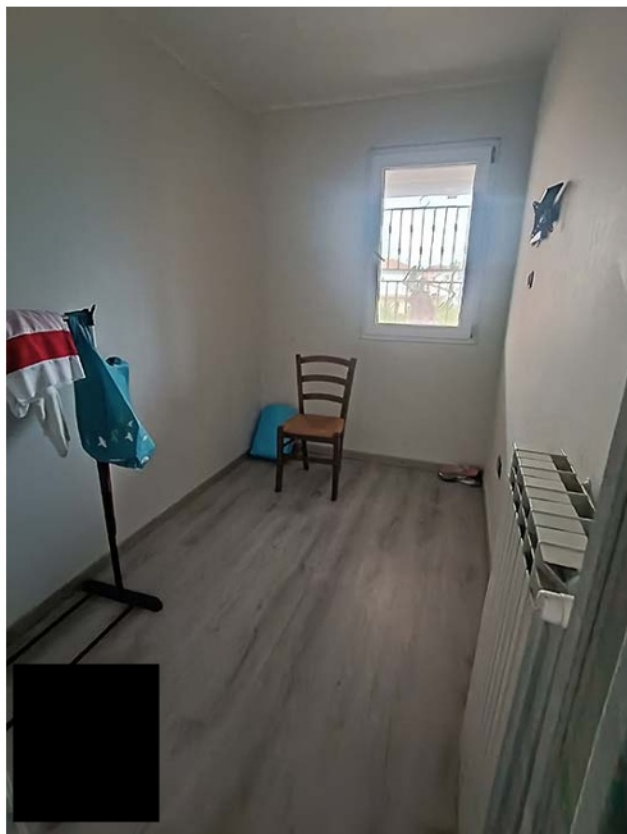


Foto 20. Pluriuso



Foto 21. Bagno

Le opere di finitura

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Le finiture dell'intero immobile sono di manifattura tradizionale: la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di colore grigio chiaro nel formato cm 40x40, ad esclusione della cucina pranzo che è invece pavimentata per metà con piastrelle di cotto nel formato cm 35x35 e per l'altra metà con piastrelle ad effetto pietra di colore cotto.

Il bagno è pavimentato con piastrelle di gres porcellanata di colore nero effetto marmo nel formato cm 40x30, le pareti sono rivestite con le stesse piastrelle nere utilizzate come fascia inferiore e superiore, mentre per la parte centrale è stata usata la stessa piastrelle di colore bianco marmo alternate con inserti di piastrelle decorate (greche) di 10 cm di altezza.

Le pareti della lavanderia sono rivestite con piastrelle di colore bianco nel formato cm 20x30.

Le pareti interne all'abitazione sono tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura con vari colori ed effetti. I soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Le pareti della zona cucina pranzo sono tutte rivestite di doghe in legno di colore scuro ad eccezione della parte di parete su cui sono addossati i mobili della cucina, che è rivestita con piastrelle di ceramica di colore beige nel formato cm 10x10.

Alcune bussole sono realizzate in legno tamburato ed alcune in alluminio e vetro colorato.

La porta che delimita la lavanderia è del tipo "a soffietto" in pvc di colore marrone. Gli infissi interni sono realizzati in alluminio anodizzato pre-verniciato di vari colori (alcuni bianchi, alcuni effetto legno ed altri grigi) con vetro camera, ed oscurati/protetti con persiane e/o cancellate di ferro arrugginite (da riverniciare).

L'ingresso è delimitato da un portoncino blindato in ferro rifinito su entrambi i lati con pannelli in legno.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Le finiture del piccolo appartamento mansardato sono di manifattura tradizionale: come pavimentazione è stato usato per l'intera unità, un parquet in laminato di colore grigio, ad eccezione del bagno per il quale è stata usata una piastrella di gres porcellanato di colore bianco nel formato cm 15x60 effetto legno, mentre le pareti sono state rivestite con piastrelle di gres porcellanato di colore grigio cemento nel formato cm 60x60 fino all'altezza di cm 120, sormontate da una fila di piastrelle di cm 30x60 di colore grigio scuro usata come terminale. Ovviamente la zona doccia è stata interamente rivestita per tutta l'altezza.

La parete dove andranno addossati i mobili della cucina è stata rivestita con piastrelle di ceramica di colore bianco nel formato cm 20x20 fino a 220 cm di altezza.

Le pareti interne all'abitazione sono tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura con vari colori. I soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Le bussole sono realizzate in legno tamburato laminato di colore bianco.

Gli infissi interni sono realizzati in alluminio anodizzato pre-verniciato Ral 1013 con vetro camera, ed oscurati/protetti con persiane e/o cancellate di ferro (da riverniciare).

L'ingresso è delimitato da un portoncino di colore grigio.

Il balcone coperto è pavimentato con piastrelle per esterno di colore grigio nel formato cm 20x20, ed è delimitato da parapetto in ferro; mentre per il terrazzo scoperto sono state usate delle piastrelle per esterno di colore marrone nel formato cm20x20 ed è anch'esso delimitato da ringhiera in ferro da verniciare.

Gli Impianti tecnologici

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda, telefonico, citofonico, e TV. L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica, elettrica e del gas dai normali servizi Comunali.

L'unità in oggetto non è dotato di impianto di riscaldamento.

Sia in cucina che nel bagno è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc, con acqua calda fornita dallo scaldacqua presente nella lavanderia.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto telefonico e TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone della casa.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda, e TV. Quasi certamente l'unità in oggetto utilizza le forniture dell'unità principale sottostante alla quale è collegata non essendo un immobile autonomo.

È presente però l'impianto di riscaldamento, con corpi radianti in alluminio anodizzato pre-verniciato, collegati alla caldaia presente sul balcone coperto.

Sia in cucina che nel bagno è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc, con acqua calda fornita dalla caldaia.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone della casa.

Stato di Manutenzione

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, lo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso è SUFFICIENTE, in quanto al momento del sopralluogo si evidenziano i seguenti problemi/danni:

- Nella camera da letto n.2 la parte bassa della parete a confine con il bagno è/è stata interessata da fenomeni di infiltrazione/umidità che si evidenziano ancora oggi.
- Il soffitto del bagno e della lavanderia sono interessati da fenomeni di muffa e di condensa;
- Pareti in cartongesso in prossimità della scala non rifinite;
- Tutte le inferriate sono arrugginite;

Relativamente all'appartamento al piano secondo bisogna evidenziare che essendo un appartamento in fase di ultimazione non si denotano vizi e danni di costruzione ad eccezione di tutte le ringhiere ed inferriate esterne che sono arrugginite e necessitano di essere riverniciate.

L'immobile NON risultano dotati di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**, per l'assunzione del quale si prevede una spesa di circa € 250,00, da decurtare dal valore di stima finale.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni oggetti di pignoramento sono identificati presso in N.C.E.U. con i seguenti estremi:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Aversa	4	5094	13	A/2	4	5 vani	€ 438,99
indirizzo	VIA GIOVANNI GENTILE, piano: 1.						

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2)

Intestatari Catastali Attuali:

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 12.02.1996 a:

- OMISSIS Proprietà per 1/1

Intestatari Catastali Precedenti:

- OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11.02.2022;
- OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10.11.2005;
- OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10.11.2005;
- OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 02.09.2014;
- OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 02.09.2014;

N.B. Si precisa che dallo studio della documentazione in atti e quella recuperata dallo scrivente esperto, non risultano passaggi di proprietà in capo ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Variazioni Catastali deriva da:

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05.10.2010 Pratica n. CE0447724 in atti dal 05.10.2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.25716.1/2010)

In cui è avvenuta la soppressione della p.lla C.E.U. foglio 4, p.lla 271 sub.13 per allineamento mappe (a favore della creazione dell'attuale p.lla 5094).

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Giovanni Gentile, piano 1.

- **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Giovanni Gentile, piano 1.

- **contenuti nell'atto di acquisto:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094 (ex p.lla271), **subalterno 13**, via Giovanni Gentile, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, rendita 438,99.

- **attuali:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Aversa al foglio 4, particella 5094, **subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, sup cat. tot mq 126, tot escluso aree scoperte 116 mq, rendita 438,99, via Giovanni Gentile, piano 1.

Tutti i dati catastali **identificativi** dei beni sono stati riportati senza errori.

Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali.

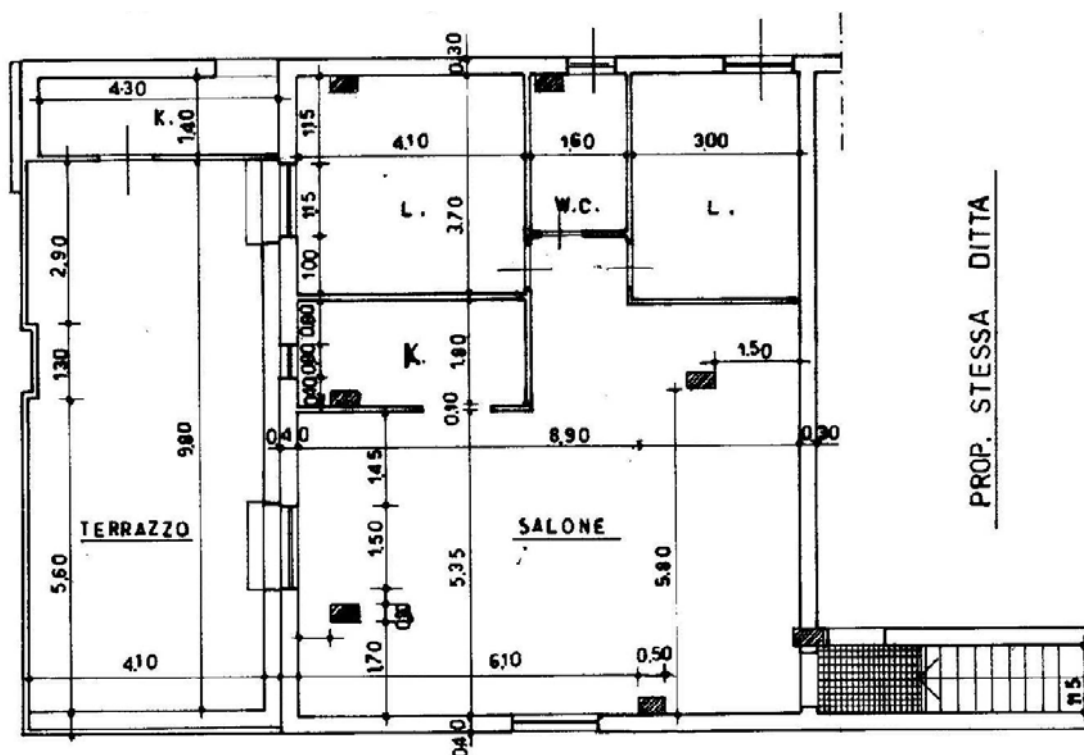
DIFFORMITA' CATASTALI

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.1 e P2

F.4 P.LLA 5094 SUB.13

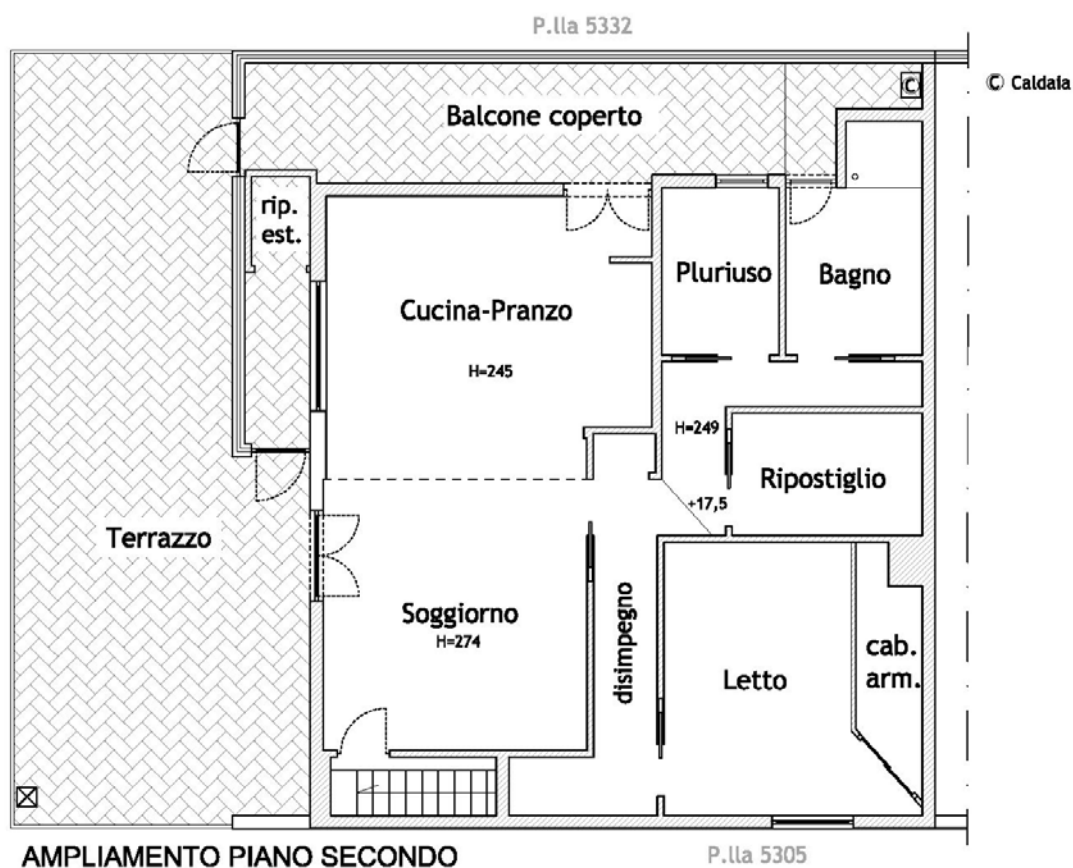
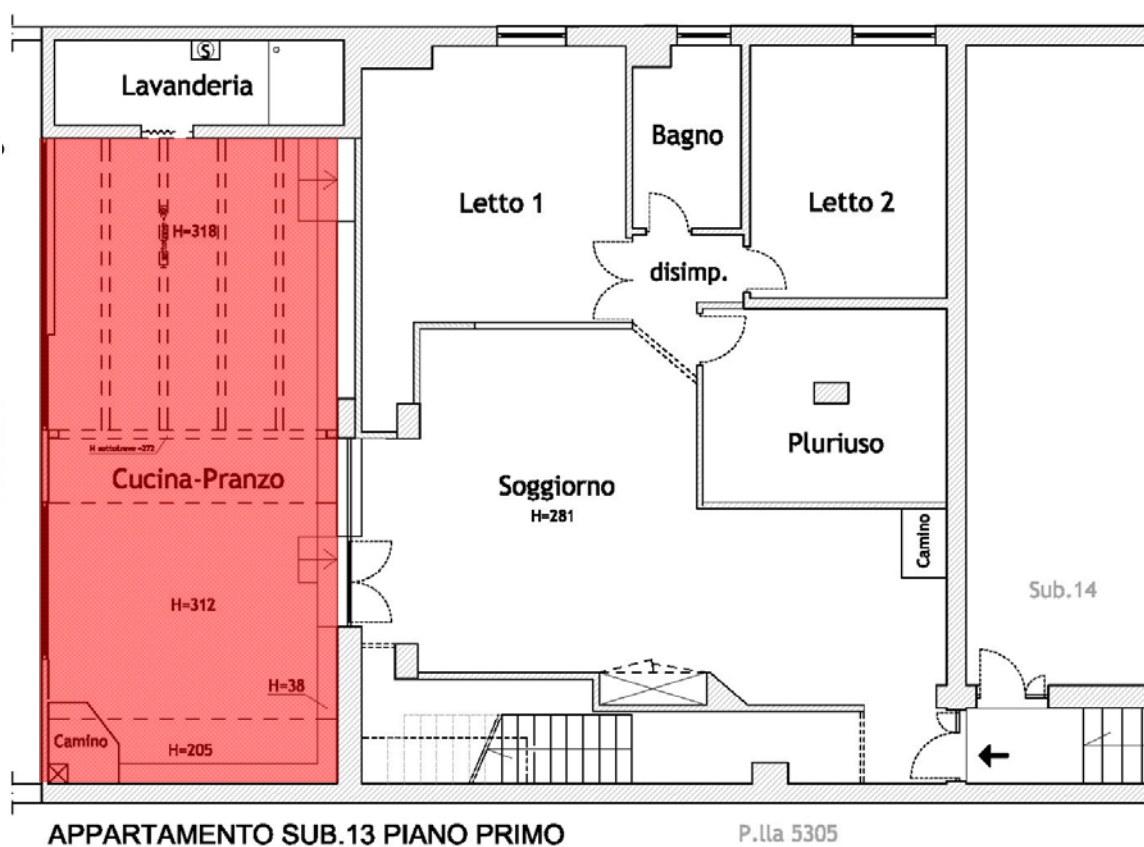
Dal confronto della planimetria catastale assunta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- Aumento della volumetria ammissibile realizzata per la chiusura del terrazzo posto a ovest (evidenziato in pianta con colore rosso);
- Realizzazione di un ampliamento al piano secondo, dove la copertura piana dell'unità sottostante è stata utilizzata per la realizzazione di un ulteriore appartamento comunicante con quello sottostante attraverso un foro nel solaio e la realizzazione di una scala in legno posta in prossimità della parete sud, aumentando in tal modo la volumetria ammissibile, e la superficie non residenziale (balcone e terrazzo ricavati al piano secondo).



Allegato 02. Planimetria Catastale Sub.13

Si evidenzia che tali discrasie rappresentano delle difformità anche dal punto di vista urbanistico, meglio descritto al paragrafo 6), non sanabili, per le quali si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi. In tal modo si risanerebbe anche la conformità catastale, tranne nel caso in cui non si vogliano sanare solo le variazioni interne, con una Cila in Sanatoria, ma che in questo caso non si ritiene opportuno considerare.



Allegato 04. Planimetria Stato di Fatto Sub.13

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

LOTTO UNICO): – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Aversa alla via Giovanni Gentile n. 11, piano 1; è composto da ampio soggiorno, cucina-sala pranzo, due camere da letto, un bagno, ed una lavanderia; e appartamento al piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto con cabina armadio, un bagno, un pluriuso ed un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo; confina con p.lla 5305 a sud, con p.lla 5332 a nord, con stessa p.lla 5094 ad ovest, con sub.14 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Aversa al foglio 4, p.lla 5094** (ex p.lla 271), **sub 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una variazione della distribuzione interna ed ampliamento sia al piano primo (per la chiusura del terrazzo) che per la realizzazione di un intero appartamento al piano secondo; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 381 del 25.03.2013, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una variazione della distribuzione interna ed ampliamento sia al piano primo (per la chiusura del terrazzo) che per la realizzazione di un intero appartamento al piano secondo; per tali difformità a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria pertanto si necessita del ripristino dello stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro 142.000,00;

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.

Passaggi di Proprietà

Il sottoscritto esperto, assumendo ulteriori visure ispettive dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ha riassunto le trascrizioni presenti relative all'immobile in questione, ricostruendone i passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (20.05.2024 - 20.05.2004) (*cfr. allegato 05*).

- **TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 6779/5273 del 24.02.2022;**

a favore di: OMISSIS;

contro: OMISSIS;

Oggetto: piena proprietà dell'immobile sito in Aversa, identificato presso il N.C.E.U al foglio 4, p.IIa 5094, sub.13, catg. A/2 vani 5,0 Via Giovanni Gentile Piano 1.

Copia dell'atto di compravendita (*cfr. allegato 06*).

- **TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 34125/21537 del 11.09.2014;**

a favore di: OMISSIS in regime di separazione dei beni;

contro: OMISSIS in regime di separazione dei beni;

Oggetto: quota pari ad 1/2 dell'immobile sito in Aversa, identificato presso il N.C.E.U al foglio 4, (ex) p.IIa 271 (attuale p.IIa 5094), sub.13, catg. A/2 vani 5,0 Via Giovanni Gentile, Piano 1.

- **TRASCRIZIONE ATTO DI DIVISIONE nn. 62733/33782 del 21.11.2005;**

a favore di: tra gli altri OMISSIS in regime di separazione dei beni, OMISSIS in regime di separazione dei beni;

contro: tra gli altri OMISSIS in regime di separazione dei beni, OMISSIS in regime di separazione dei beni;

Oggetto: unitamente ad altri beni, l'immobile in oggetto identificato presso il N.C.E.U al foglio 4, (ex) p.IIa 271 (attuale p.IIa 5094), sub.13, catg. A/2, vani 5,0, Via Giovanni Gentile, Piano 1, viene attribuito in quote eguali tra loro, ad essi coniugi OMISSIS (quota di 1/2) e OMISSIS (quota di 1/2) i quali con atto

del notaio Francesco Pelosi in data 05.04.1995, rep. 20139, avevano scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

• **TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 17026/13761 del 23.07.1993;**

a favore di: OMISSIS per la quota di 1/2, coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, OMISSIS per la quota di 1/2;

contro: - ;

Oggetto: Diritti pari alla quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile sito in Aversa riportato in Catasto al foglio 4, p.lla 271, sub 10, P.T. .

Si precisa che tale immobile al momento dell'acquisto aveva altra destinazione e consistenza (trattasi di immobile successivamente ampliato), e per il quale è stata presentata ed ottenuta istanza di Concessione in Sanatoria per la realizzazione dell'appartamento in oggetto.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Il sottoscritto esperto, dalla lettura dell'atto di compravendita del bene in oggetto, apprende dalle dichiarazioni delle parti, che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato, nella sua struttura originaria, venne realizzato in assenza di titoli abilitativi, e successivamente sanata con:

- 1. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.80 del 16.05.1991**, relativa a due capannoni;
- 2. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.381 del 25.03.2013**, relativa all'appartamento in oggetto, richiesta con istanza di condono depositata in 16.02.1995, prot. 6279; dichiarato AGIBILE con lo stesso titolo abilitativo dal comune di Aversa.

Pertanto, in data 07.01.2025, lo scrivente invia richiesta via PEC all'ufficio tecnico del comune di Aversa, registrata con Prot. n. 2089 del 09.01.2025, in cui chiede di visionare e di entrare in possesso delle copie dei titoli autorizzativi sopra riportati, relativi all'immobile in oggetto ed ulteriori titoli riferiti ai soggetti titolari e danti causa.

Dopo una serie di solleciti sia telefonici che compiuti in presenza, lo scrivente riceve una prima comunicazione da parte dell'ente in data 23.04.2025 in cui si attesta il rinvenimento della documentazione relativa alla C.E IN SANATORIA n.381 del 25.03.2013 e che lo scrivente, previa prenotazione di appuntamento on line, può accedere ai documenti sopra menzionata. Difatti, in data 29.04.2025 lo scrivente si reca presso l'ufficio urbanistica del comune di Aversa per visionare ed estrarre copia di:

- *Concessione Edilizia in Sanatoria n.381 del 25.03.2013 (domanda di sanatoria, titolo, relazione tecnica e grafici)* rilasciato al sig. OMISSIS, riferito all'appartamento in oggetto sito al piano primo identificato presso il N.C.E.U. al foglio 4, p.IIa 271, sub.13 (cfr. allegato 07).

In data 23.06.2025, lo scrivente riceve una seconda comunicazione da parte dell'ente in cui si attesta che è stato rinvenuto il Fascicolo Edilizio n.148/2004 intestato alla sig.ra OMISSIS e che lo scrivente, sempre previa prenotazione di appuntamento on line, può accedere ai documenti sopra elencati. Dunque, in data 15.07.2025 lo scrivente si reca presso l'ufficio urbanistica del comune di Aversa per visionare la documentazione sopra menzionata, la quale non era inerente il cespite in questione, bensì di altro immobile in capo al dante causa.

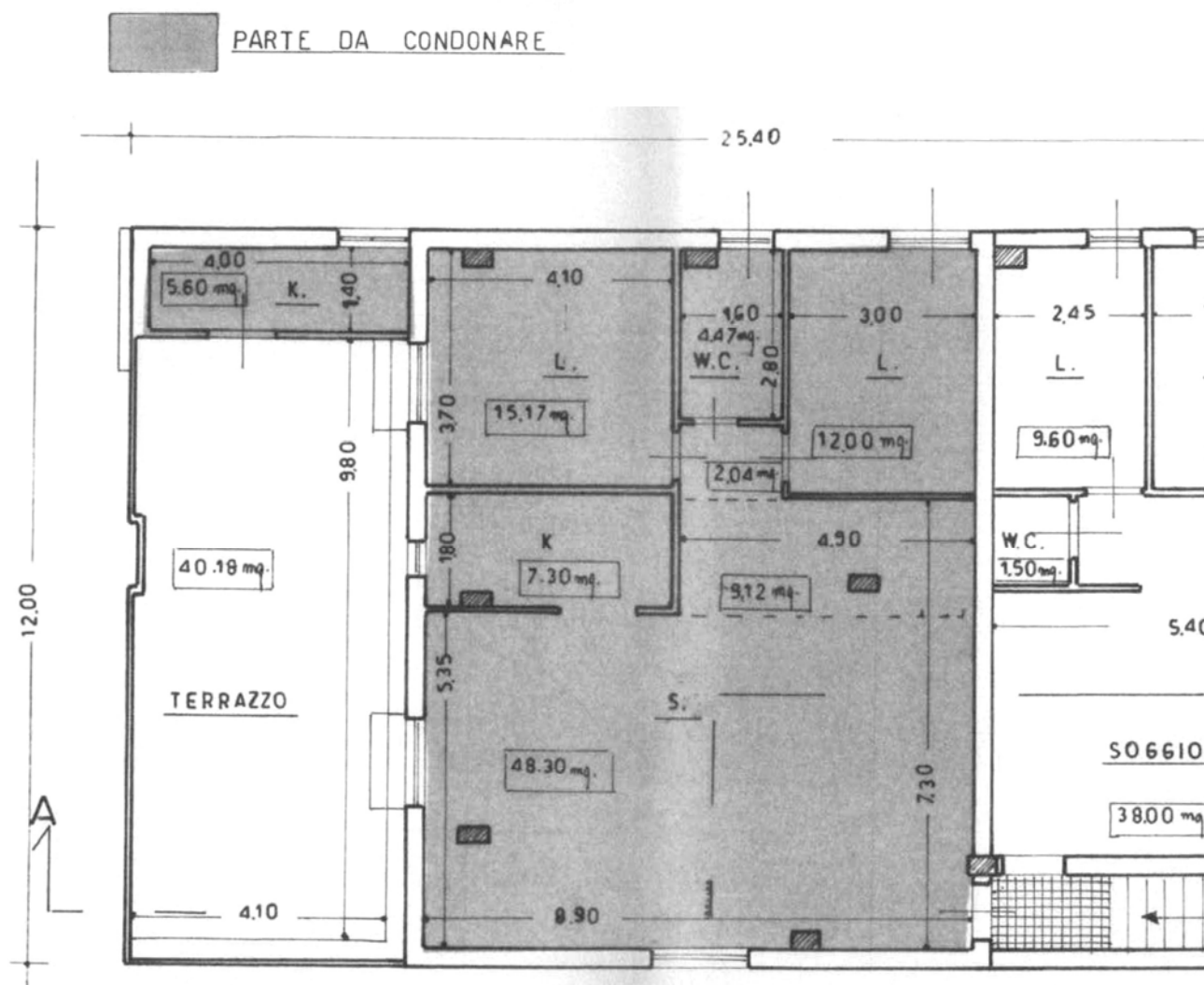
Dal confronto dei grafici allegati alla C.E. in sanatoria n.183/2013 con i rilievi effettuati dal sottoscritto, si rilevano la seguente difformità:

- d) Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- e) Aumento della volumetria ammissibile realizzata per la chiusura del terrazzo posto a ovest (evidenziato in pianta con colore rosso);
- f) Realizzazione di un ampliamento al piano secondo, dove la copertura piana dell'unità sottostante è stata utilizzata per la realizzazione di un ulteriore appartamento comunicante con quello sottostante attraverso un foro nel solaio e la realizzazione di una scala in legno posta in prossimità della parete sud, aumentando in tal modo la volumetria ammissibile, e la superficie non residenziale (balcone e terrazzo ricavati al piano secondo).

Dallo studio del P.R.G. vigente del 2001, il fabbricato di cui il cespite in oggetto fa parte ricade in "*Aree a destinazione prevalentemente residenziale*" ed è stato classificato come *B0: edifici condonati o per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio* regolamentati dall'art.37 delle N.T.A. , come si evince dallo stralcio della tavola P4.2 del P.R.G. richiamato, di cui si riporta il testo:

Art. 37 - Zone B0: edifici per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio

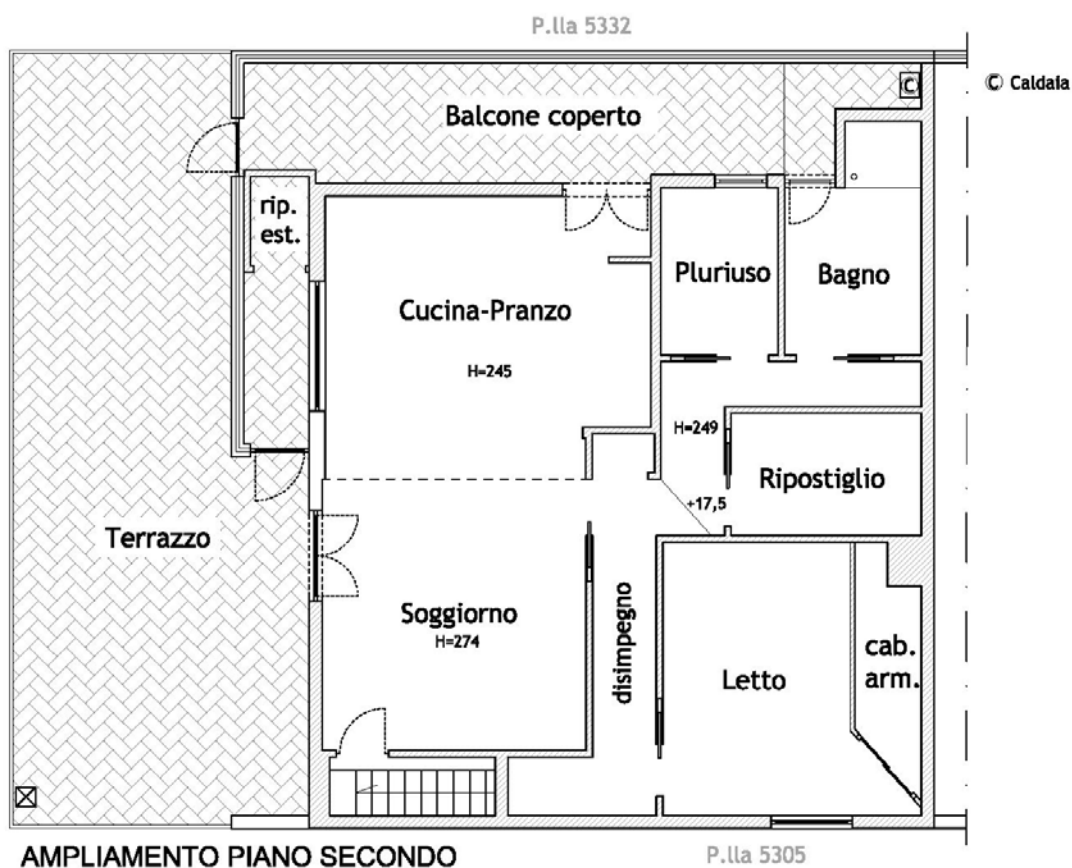
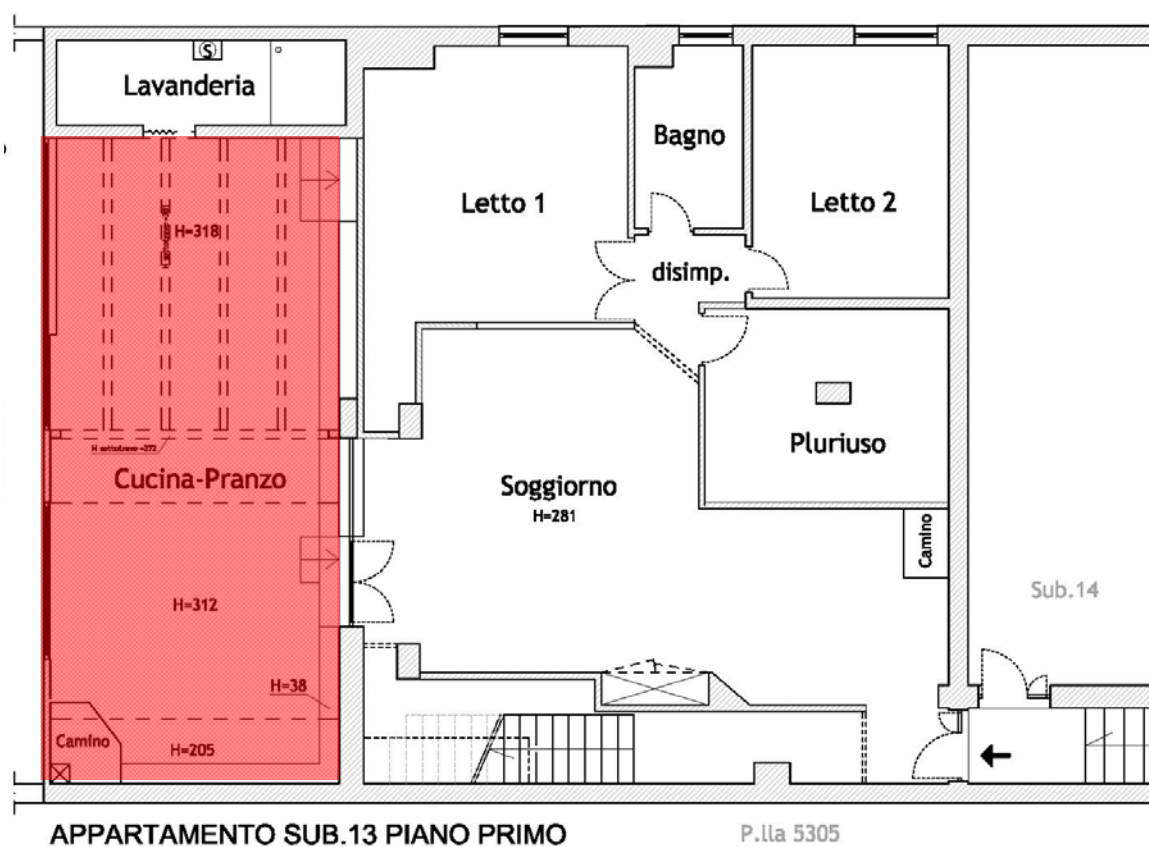
Comprendono gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale sanati o ritenuti sanabili dall'UTC ai sensi della L. 47/85 e 724/94. Su di essi non è ammesso alcun aumento di superficie e di volumetria. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Allegato 07. Grafici C.E. in sanatoria n.381/2013

Pertanto è possibile affermare che le difformità sopra menzionate, ad eccezione di quella riportata al punto a) non sono assolutamente sanabili in quanto trattasi di ampliamenti di volumetria e di superfici, nello specifico, anche molto consistenti. Si prevede pertanto il ripristino dello stato dei luoghi, contestualmente al quale sarebbe possibile presentare, a nome del futuro acquirente, tramite un tecnico di fiducia, una Cila in sanatoria per le sole modifiche interne. Ma in questo caso si ritiene opportuno considerare un ripristino dello stato assentito.

Per la demolizione di tutto il piano secondo, ed il ripristino del terrazzo scoperto al piano primo, sono computati a corpo circa € 30.000,00 comprensivi di trasposto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, e di spese tecniche, che saranno detratti dal valore di stima finale.



Allegato 04. Planimetria Stato di Fatto Sub.13



 CITTA' DI AVERSA Piano Regolatore Generale P.R.G. 2001							
Adozione: deliberazione n° del Approvazione: deliberazione n° del							
Progetto: prof. Ing. Marcello Vittorini dott. arch. Francesco Caruso Coll.: dott. arch. Agnese Castaldo dott. arch. Paola Spertino							
Il sindaco:		L'assessore all'urbanistica:					
Il dirigente tecnico:		Il segretario comunale:					
Elaborato:		P4.2					
DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE							
Scala 1:2000	data: 16/01/2001	Aggiornato:	<table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>2</td></tr> <tr><td>3</td></tr> <tr><td>4</td></tr> </table>	1	2	3	4
1							
2							
3							
4							

LEGENDA	
Aree di particolare interesse culturale	
	A1: edifici di particolare interesse storico, artistico, monumentale, notificati e vinificati ai sensi della legge 1089/39 art. 31
	A2: edifici compresi nel perimetro del P. d. R. del centro storico art. 32
..... Perimetro del centro storico disciplinato dal P.d.R.	
Aree di particolare interesse ambientale	
	A3: area agricola di riserbo ecologico ed ambientale art. 34
	A4: area degradata di recupero ambientale art. 35
	Limite aree a rischio idraulico moderato art. 33
Aree a destinazione prevalentemente residenziale	
	B1: edifici condonati o per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio (come da documentazione fornita dall'U.T.C.) art. 37

Estratto della Tav. P4.2 del PRG del 2001 e della Legenda

Relativamente alla “Dichiarazione di Agibilità” si fa presente che il titolo della C.E. in sanatorio ha reso esplicitamente agibile quanto condonato, ma le modifiche apportate fanno sì che tale agibilità non abbia più valore. Pertanto solo in seguito al ripristino dello stato dei luoghi così come da C.E. in sanatoria n.381, possa essere effettuata la Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un Tecnico Abilitato, con un costo stimato di circa € 1.000,00 che saranno detratti dal valore di stima finale.

Riassumendo, si stimano a corpo in complessivi **€ 31.000,00**, i costi del ripristino dello stato dei luoghi, che saranno appunto, decurtati dal valore di stima finale.

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.).

Da dichiarazione assunta dalla debitrice al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, è occupato dalla stessa unitamente alla madre OMISSIS, ma da successive indagini esperite dagli ausiliari, si è determinato che la debitrice OMISSIS ha la residenza nel comune di [REDACTED] (cfr. risposta al quesito 14 ed allegato 09).

In virtù di ciò il custode giudiziario in data 25.06.2025 invia allo scrivente esperto PEC in cui chiede di:

a) quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

Relativamente al canone di locazione, lo scrivente in risposta al quesito 12), quantifica in € 650,00 un canone mensile congruo per l'immobile in oggetto.

b) stimare l'ammontare di una indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante;

Per quanto riguarda l'indennità di occupazione, lo scrivente ritiene congrua la cifra di € 220,00 mensile, pari a circa 1/3 del canone mensile, in ragione del fatto che trattasi della [REDACTED] della debitrice, ed è unico occupante.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1. Domande giudiziali: ESITO NEGATIVO.

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ESITO NEGATIVO;

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ESITO NEGATIVO;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, usufrutto, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ESITO NEGATIVO;
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ESITO NEGATIVO;

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1. Iscrizioni Ipotecarie:

• **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn. 6780/719 del 24.02.2022**

a favore di: Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A. con sede in Ceva (CN), C.F.00166050047;

contro: OMISSIS ([REDACTED]);

Oggetto: Diritti pari all'intera quota di proprietà sul seguente immobile sito in Aversa, alla via Giovanni Gentile, identificato presso il N.C.E.U foglio 4, p.lla 5094, Sub.13, piano 1;

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

• **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO nn. 19862/16251 del 20.05.2024**

a favore di: Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A. con sede in Ceva (CN), C.F.00166050047;

contro: OMISSIS ([REDACTED]);

Oggetto: Diritti pari all'intera quota di proprietà sul seguente immobile sito in Aversa, alla via Giovanni Gentile, identificato presso il N.C.E.U foglio 4, p.lla 5094, Sub.13, piano 1;

Pignoramento alla base della presente Procedura Esecutiva.

3. Difformità urbanistico-edilizie:

Per sanare le difformità riportate al punto 6), il sottoscritto prevede una spesa complessiva, pari ad € 31.000,00, comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità Catastali: La difformità catastale sopra descritta sarà automaticamente ristabilita in seguito al ripristino dello stato dei luoghi, così come più ampiamente descritto al punto 3) .

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico della Procedura.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

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.

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli

standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, sull'affermazione degli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS), a cui si allinea il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il quale costituisce lo standard di riferimento per l'attività professionale-estimativa a livello nazionale per l'intero mondo economico-finanziario. Tali codici di valutazione utilizzano metodologie incentrate sulla possibilità di optare, in base al caso di studio, per uno dei procedimenti di stima riconosciuti: "Market Comparison Approach" o metodo del confronto di mercato, "Income Capitalization Approach" o metodo di capitalizzazione dei redditi e il "Cost Approach" o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

È noto che dalla teoria estimativa, ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici, in funzione della ragion pratica per la quale si richiede la valutazione. La scelta del criterio di stima dipende poi, soprattutto dalle caratteristiche del bene da valutare.

In realtà, considerata l'età del fabbricato, i tempi e le modalità di costruzione, le caratteristiche del manufatto rispetto alla sua posizione geografica, ne consegue che il più indicato metodo di stima, in questo caso, è quello che individua il più probabile valore di mercato. In particolare, si individuerà il valore unitario di mercato, scaturito dal confronto di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona, che, moltiplicato per la sola superficie dei locali oggetto di stima, darà il VALORE stimato della proprietà oggetto del presente incarico (procedimento di *stima sintetico per comparazione dei beni* o Market Comparison Approach).

Anche il metodo di stima analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) potrebbe offrire degli indicatori utili per la valutazione.

Comunque, avere la possibilità di confrontare i valori stimati con almeno due diversi approcci, permette in conseguenza di qualificare anche la bontà della strada presa, soprattutto in caso di risultati numericamente vicini.

Contemporaneamente alla fase di raccolta delle informazioni sul valore di beni simili, vanno considerate tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che poi servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito.

In particolare:

- a) Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area;
- b) Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, conformità rispetto alle norme urbanistiche in materia di regolarità, abitabilità;
- d) Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, evincibili chiaramente dalle descrizioni fatte nei precedenti paragrafi ed ampliate rispetto all'esigenza, è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato: ciò viene fatto, individuando opportuni coefficienti correttivi di tipo declassante, i quali in alcuni casi, e più nello specifico quando non si riferiscono al fabbricato di cui fanno parte, ma ai singoli immobili, saranno espressi singolarmente.

a) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1.00
Intermedia	0.95
Peggior	0.90

L'edificio di cui fa parte il bene staggito è ubicato su via Giovanni Gentile, al numero civico 11, che rientra nell'area ad est del comune di Aversa con una densità urbana medio-alta. Il fabbricato è posto in prossimità di Viale della Libertà, arteria principale che collega Aversa con tutte i paesi limitrofi, identificata come strada al alto scorrimento veicolare, sulla quale vi sono tutti i negozi e servizi necessari. Poco distante vi è anche la stazione ferroviaria.

L'area è connotata da edilizia sparsa di carattere prevalentemente residenziale, di modesta qualità architettonica, realizzati tra gli anni 80/2000.

Nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il coefficiente di **0.95**.

b) Caratteristiche di posizione: si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
SUD	1.00
SUD-EST	1.00
SUD-OVEST	1.00
EST	0.98
OVEST	0.98
NORD-EST	0.94
NORD-OVEST	0.94
NORD	0.90

Il cespite in oggetto è disposto lungo l'asse ovest/est con gli ambienti principali che prendono luce ad ovest e a nord, per cui si considera valido il coefficiente medio di **0.94**.

Tali coefficienti tengono conto che la buona esposizione beneficia anche dell'assenza e della buona distanza dalle costruzioni limitrofe che possono schermare l'azione dei raggi solari in alcune ore della giornata.

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Rialzato - Terra	0.90
Primo	0.95
Dal Secondo in poi	1.00

L'immobile è sito al piano primo, senza ascensore, per cui si considera valido un coefficiente pari a **0.95**.

c) Caratteristiche tipologiche, sono numerosi i parametri analizzabili:

Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1.00
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Nel caso specifico, il coefficiente da prendere in esame è **0.90** in quanto nell'istanza diella C.E. in Sanatoria è stato dichiarato che la sua realizzazione risale al 1993.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1.00
Tecnica costruttiva moderna e finiture assenti	0.90
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0.85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0.70

Il fabbricato è caratterizzato da una tecnica costruttiva moderna e finiture presenti, per cui si considera un coefficiente pari a **1.00**.

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1.00
Discreto	0.95
Buono	0.90
Sufficiente	0.80
Insufficiente	0.70

Da una analisi prettamente visiva, e da tutto quanto annoverato in risposta al quesito 2) si ritiene di considerare valido il coefficiente di **0.80 - Sufficiente**.

Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1.00
Irregolare	0.70

Per l'immobile, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari ad **1.00**, in quanto tutti gli ambienti hanno forma alquanto regolare.

Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1.00
Poco razionale	0.80

Per l'immobile, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari ad **1.00**.

Coefficiente legato alla presenza di impianti: il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1.00
Insufficiente	0.80

In riferimento all'appartamento Sub.13, il sottoscritto intende attribuire un coefficiente di **0.80**, in quanto, non è dotato di impianto di riscaldamento, e si consiglia una verifica degli altri impianti esistenti.

Coefficiente di destinazione: prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1.00
Buono	0.95
Parziale	0.90
Insufficiente	0.80
Inadeguato	0.70

In riferimento alla caratteristica di specie si assume, il coefficiente di **1.00**, in quanto l'immobile è utilizzato idoneamente come abitazione.

Complessivamente si ha:

COEFFICIENTE	LOTTO UNICO
Localizzazione	0.95
Orientamento	0.94
Quota	0.95
Vetustà	0.90
Tecnica costruttiva	1.00
Manutenzione	0.80
Forma dei vani	1.00
Funzionalità	1.00
Impianti	0.80
Destinazione	1.00
TOTALE	9.34

Coefficiente di deprezzamento totale LOTTO UNICO - Sub.13 = (9.34/10) = 0.934

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA - “ INCOME CAPITALIZATION APPROACH ”

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

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

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

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, a carico del proprietario.

È stata effettuata una accurata indagine di mercato e si sono acquisite informazioni presso alcune Agenzie immobiliari site nel comune di Aversa; le quali, dall'analisi di qualche contrattazione effettuata di recente nella stessa zona dei beni in esame, e di altre soluzioni in corso, hanno fornito alcuni prezzi di mercato relativi ai **canoni di affitto mensile**, dichiarando che il valore di una soluzione tipo (di circa 140 mq sita ad un piano primo), più mansarda al piano secondo oscilla tra i €/mese 600,00 ÷ 700,00, per un valore medio di 650,00 €/mese.

Si sono assunti poi, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare – Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia degli immobili in questione, che moltiplicati per la superficie commerciale degli stessi, riferiscono i seguenti valori (*cfr. allegato 08*):

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

AGENZIA IMMOBILIARE	PREZZO RILEVATO DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI	
OMISSIS	Appartamento piano primo	€/mese 600,00/700,00
Quotazioni OMI	Abitazioni di tipo civile	€/mq Netto 3,2/4,2

Si ritiene opportuno, quindi, assumere come riferimento, il canone di locazione mensile pari al **valore MEDIO di MERCATO** di € 650,00 , in quanto inferiore al valore medio delle Quotazioni OMI (€/mq 3,7 x mq 234,75 = €/mese 868,58) che si ritengono nel caso specifico troppo alte:

LOTTO UNICO – Sub.13 (S.C. mq 234,75)

Valore Medio di Mercato €/mese 650,00

per cui il reddito annuo lordo sarà pari a: € 650,00 x 12 mesi = € 7.800,00

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r \times (K+1)/2K$ dove r = interesse annuo K = numero di rate anticipate
quindi $2,5 \% \times (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 20% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

LOTTO UNICO Appartamento **sub.13** =

(€ 7.800,00 x 0,80) + (€ 7.800,00 x 0,0195) = € 6.392,10

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,2%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

LOTTO UNICO Appartamento **sub.13** = € 6.392,10 / 0,032 = € 199.753,12 in c.t.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

“ MARKET COMPARISON APPROACH ”

Una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione. Elementi di riferimento essenziali vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari o dagli intermediari del settore, che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente anche sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

In questo caso, trattandosi di beni, ben individuati, in un territorio alquanto vasto e con diversi parametri di riferimento, sono stati contattati sia intermediari immobiliari, sia alcune agenzie immobiliari di Aversa, che di fatto raccolgono le informazioni e le procedure operative di tutto il territorio.

Note le caratteristiche dell'immobile, e sulla scorta di alcune compravendite di immobili analoghi, è scaturito che il prezzo di vendita di un appartamento con terrazzo oscilla tra 1.050,00 ÷ 1.350,00 €/mq di superficie commerciale per un valore medio di 1.200,00 €/mq.

Si sono inoltre assunti, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia delle abitazioni in questione, che oscillano tra 1.100,00 ÷ 1.450,00 €/mq di superficie Lorda (cfr. allegato 08), per un valore medio di 1.275,00 €/mq.

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

AGENZIA IMMOBILIARE	PREZZO RILEVATO DELLE COMPRAVENDITE €/mq Commerciale	
OMISSIS	Appartamento	€ 1.050,00 / 1.350,00
Quotazioni OMI	Abitazione civile	€ 1.100,00 / 1.450,00

per cui, anche in questo caso, si ritiene opportuno assumere come riferimento il valore **MEDIO di MERCATO**, pari ad **€ 1.200,00**, di poco superiore al valore medio delle Quotazioni OMI (€ 1.275,00). Si adotta come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale (cfr. paragrafo 2), ottenendo così:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: AVERSA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA PARCO POZZI

Codice di zona: C9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1450	L	3,2	4,2	L
Box	NORMALE	500	700	L	1,7	2,5	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Allegato 08. Estratto delle Quotazioni OMI

LOTTO UNICO: Appartamento al P.1 e P.2

Foglio 4 Particella 5094 sub.13

Appartamento Piano 1 e Piano 2 - Sub.13 (S.C. mq 234,75)

Mq 234,75 x 1.200,00 €/mq = € 281.700,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene
€ 281.700,00 x 0.934 = € 263.107,80 in c.t.

CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (analitico e sintetico), sono risultati due valori abbastanza vicini, che si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontare e ricercare la media aritmetica, per cui:

$$\text{Valore di mercato dei beni} = \frac{\text{Valore stima analitica} + \text{valore stima sintetica}}{2}$$

$$V_m = \frac{€ 199.753,12 + € 263.107,80}{2} = € 231.430,46$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari a:

• LOTTO UNICO - SUB.13	€ 231.430,46
a) Decurtazione per situazione urbanistica	€ 31.000,00;
b) Regularizzazione catastale	€ -,00;
c) Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 250,00;
d) Decurtazione del 10% per mancanza di box/posto auto	€ 23.143,05;
e) Decurtazione del 15% per vendita in sede di espropriazione forzata	€ 34.714,57;

Si otterrà, quindi:

€ 231.430,46 - € 31.000,00 - € 250,00 - € 23.143,05 - € 34.714,57 = € 142.322,84.

Che si ritiene opportuno arrotondare per difetto ad € 142.000,00

LOTTO UNICO - Appartamento al P.1 e P. 2 Sub.13

€ 142.000,00 in c.t.

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 comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della 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.

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

1. Certificato di Residenza Storico del debitore:

Il sottoscritto in data 19.12.2024 ha acquisito il Certificato di Residenza Storico del debitore presso l'ufficio Anagrafe del comune di [REDACTED], dal quale si evince che alla data del pignoramento (notificato il 04.04.2024) risiedeva in [REDACTED] del Comune di [REDACTED] (cfr. allegato 09).

2. Certificato di stato civile/Estratto di Matrimonio dei debitori:

Il sottoscritto in data 16.01.2025 ha altresì acquisito l'estratto di matrimonio della debitrice da cui si rileva la seguente situazione:

OMISSIS risulta essere coniugata con OMISSIS ad [REDACTED] il [REDACTED], a margine del quale estratto è riportata la seguente Annotazione: *con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*.

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Casapulla, lì 20.08.2025

L'Esperto

arch. Michele ALTERIO

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Michele Alterio'. Below the signature is a circular blue ink stamp. The text within the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: 'ARCHITETTO', 'DELLA PROVINCIA DI CASERTA', 'ARCHITETTO MICHELE ALTERIO', 'ISCRITTO ALL'ALBO', 'N. 1927', and 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA'.