

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**

**SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 387/19 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

promosso da \*\*\*OMISSIS\*\*\*

(surrogato a \*\*\*OMISSIS\*\*\*)

contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

**LOTTO N. 2**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 28 dicembre 2020 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 4 gennaio 2021.

L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

**PREMESSA**

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV ai NN. 1071/973 in data 13/01/2020, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

*Immobili di proprietà di \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti spettanti:*

- *Piena proprietà degli immobili in Santa Maria a Vico alla Via Angeloni riportati in catasto al:*

- *Foglio 15, particella 5258 (ex 47) sub. 11, cat. A/3;*
- *Foglio 15, particella 5258 (ex 47) sub. 39, cat. C/6;*
- *Foglio 15, particella 5258 (ex 47) sub. 42, cat. C/6;*
- *Foglio 15, particella 5258 (ex 47) sub. 43, cat. C/6;*
- *Foglio 15, particella 5284 (ex 47) sub. 23, cat. A/2;*
- *Foglio 15, particella 5284 (ex 47) sub. 36, cat. C/6.*

Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo del 24/03/2010, rep. 15829, a rogito del dott. Guido Criscuolo, notaio in Napoli, concesso alla società costruttrice degli immobili **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, e successivo atto di compravendita del 15/10/2013, rep. 415, a rogito del dott. Francesco Coppola, notaio in Napoli, con il quale il debitore **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** acquistava gli immobili sopra elencati oggetto di garanzia ipotecaria, accollandosi le relative e corrispondenti quote di mutuo.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 febbraio 2021 alle ore 15:30, di intesa con il custode giudiziario, avv. Sabatino Madonna, il quale ne dette ritualmente preavviso al debitore.

Il giorno stabilito, alle ore 15:30, il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco n. 19/21/23/25/27 (già Via Angeloni), ove constatava che tutti gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso edilizio denominato "Parco Rossella", consistente in sei fabbricati per civili abitazioni con annesse aree pertinenziali scoperte.

In tale circostanza, stante l'assenza del debitore, lo scrivente procedeva ad una prima ricognizione dello stato dei luoghi, verificando che il bene pignorato censito in NCEU al fg. 15 part.lla 5284 sub. 23 consiste in un appartamento ubicato al primo piano del fabbricato contraddistinto come la lettera "F" (catastalmente indicato come "scala B"), e il bene censito in NCEU al fg. 15 part.lla 5284 sub. 36 consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato comune ai fabbricati contraddistinti con le lettere "E" ed "F" (catastalmente "scala A" e "scala B"). Tuttavia, tali immobili non erano

accessibili in quanto privi di occupazione, al pari dei fabbricati di cui fanno parte, i cui portoncini di ingresso risultavano chiusi con catene munite di lucchetto.

In prosieguo, lo scrivente accertava che il bene immobile censito in NCEU al fg. 15 part.lla 5258 sub. 11 è ubicato al primo piano del fabbricato contraddistinto con la lettera “B” (catastalmente “scala A”), mentre gli immobili censiti in NCEU al fg. 15 part.lla 5258 subb. 39, 42 e 43 consistono in tre box auto ubicati al piano seminterrato del medesimo fabbricato. Alla presenza del custode, lo scrivente provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dei soli box auto subb. 39, 42 e 43, che si presentavano liberamente accessibili in quanto chiusi da saracinesche prive di serratura, mentre l’appartamento sub. 11 risultava privo di occupazione con la relativa porta di tipo blindato chiusa a chiave. Rendendosi necessario eseguire l’accesso forzoso ai restanti immobili con l’ausilio di un fabbro, le operazioni peritali venivano sospese alle ore 16:00.

Pertanto, il successivo giorno 29 aprile 2021, alle ore 15:30, il sottoscritto si recava nuovamente nei luoghi oggetto di vertenza e, alla presenza del custode giudiziario e dei Carabinieri della locale Stazione, provvedeva ad accedere con l’ausilio di un fabbro agli immobili censiti in NCEU al fg. 15 part.lla 5258 sub. 11 e al fg. 15 part.lla 5284 sub. 23 e 36, non visionati nel precedente accesso, eseguendone un accurato rilievo metrico e fotografico.

Non essendovi altri immobili da visionare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 19:00. Il tutto come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario e già in atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, recandosi presso:

- gli uffici dell’Agenzia del Territorio Servizi Catastali (ex U.T.E.) di Caserta, per acquisire le visure catastali e le planimetrie degli immobili pignorati;
- gli Uffici dell’Agenzia del Territorio Settore Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati, nonché per estrarre copia del relativo titolo di provenienza;
- l’Archivio Notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere per acquisire copia del titolo di provenienza ante-ventennale;
- l’Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria a Vico, per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati;

- l'Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insistono i fabbricati di cui i beni pignorati fanno parte.

Inoltre, lo scrivente acquisiva il certificato di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore presso i Comuni di Volla (NA) e Napoli, facendone richiesta agli uffici competenti a mezzo e-mail PEC.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

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

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

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

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 387/19. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), depositata telematicamente in data 05/02/2020.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del

pignoramento con riferimento a tutti gli immobili pignorati. In particolare, la certificazione risale ad una denuncia di successione del 24/03/1995 relativa al suolo su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti pignorati.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni, sebbene l'atto di provenienza antevennale sia costituito da un titolo a carattere non traslativo.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Infine, il creditore precedente non ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore, per cui lo scrivente ha provveduto ad eseguire tale adempimento acquisendo copia di tale atto presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli (NA). Il contenuto degli atti è riportato in risposta al quesito n. 14.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati suddivisi dallo scrivente in due lotti per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Ciò in quanto tali beni consistono in due appartamenti per civili abitazioni e in cinque box auto, tutti facenti parte del medesimo complesso immobiliare ubicato in Santa Maria a Vico (CE) alla Via San Marco (già Via Angeloni) n. 19/21/23/25/27, dislocati tuttavia all'interno di distinti fabbricati.

Pertanto, nel procedere alla formazione dei lotti si è tenuto conto innanzitutto dell'ubicazione degli immobili in diversi fabbricati e della loro ridotta appetibilità dovuta allo stato di abbandono in cui versa l'intero complesso immobiliare cui appartengono, quasi interamente disabitato. Tale ultima circostanza ha reso necessario l'accorpamento dei box auto agli appartamenti, in quanto si ritiene che allo stato sia più difficile collocare sul mercato i box auto come lotti singoli piuttosto che come pertinenze. Dunque, la suddivisione in lotti è stata operata abbinando a ciascun appartamento i box auto dislocati all'interno del medesimo fabbricato.

In sintesi, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili pignorati nel seguente modo:

- Lotto N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e box auto, ubicati in Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco n. 19/21/23/25/27, facenti parte del complesso immobiliare "Parco Rossella"; l'appartamento è posto al piano primo del fabbricato F (catastalmente "scala B"), senza indicazione di numero interno, censito in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5284 sub. 23; il box auto è posto al piano seminterrato comune ai fabbricati E e F (catastalmente "scala A" e "scala B"), censito in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5284 sub. 36.
- Lotto N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e tre box auto, ubicati in Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco n. 19/21/23/25/27, facenti parte del complesso immobiliare "Parco Rossella"; l'appartamento è posto al piano primo del fabbricato B (catastalmente "scala A"), interno 6, censito in N.C.E.U. del Comune di Santa

Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 11; i box auto sono posti al piano seminterrato del fabbricato B (catastalmente “scala A”), censiti in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5284 subb. 39, 42 e 43.

**In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., la relazione di stima è stata redatta su fascicoli separati per ciascun lotto. Di conseguenza, nel seguito della presente relazione si farà riferimento ai soli beni inseriti nel Lotto N. 2.**

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 2, sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e tre box auto ubicati in Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco n. 19/21/23/25/27, facenti parte del complesso immobiliare “Parco Rossella”; l’appartamento è posto al piano primo della scala A, interno 6, censito in N.C.E.U. del comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 11, cat. A/3, classe 4, vani 4, R.C. Euro 299,55; i box auto sono posti al piano seminterrato, censiti in N.C.E.U. del comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 39, cat. C/6, classe 2, mq. 25, R.C. Euro 42,35, al foglio 15, particella 5258 sub. 42, cat. C/6, classe 2, mq. 14, R.C. Euro 29,64, al foglio 15, particella 5258 sub. 43, cat. C/6, classe 2, mq. 16, R.C. Euro 33,88.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità del debitore \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in quanto pervenuti con atto di compravendita del 15/10/2013.

I dati catastali dei beni indicati nell’atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L’attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento immobiliare.

L’individuazione del fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell’allegato N. 1.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'appartamento confina con sottostante cortile dell'appartamento sub. 8 a Nord-Ovest, con cassa scale comune e appartamento sub. 10 a Nord-Est, con sottostante cortile comune sub. 2 a Sud-Ovest, con sottostante cortile comune sub. 2 e appartamento sub. 10 a Sud-Est.

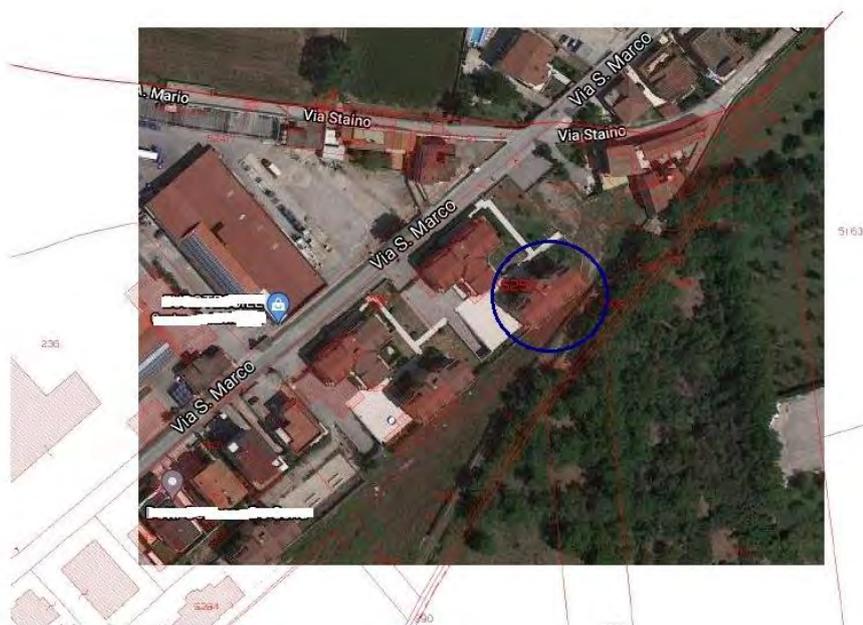
Il box auto sub. 39 confina con box auto sub. 40 a Nord-Ovest, con box auto sub. 38 a Nord-Est, con corsia di manovra sub. 5 a Sud-Ovest e Sud-Est.

Il box auto sub. 42 confina con box auto sub. 43 a Nord-Ovest, con terrapieno sottostante il cortile comune sub. 2 a Nord-Est, con corsia di manovra sub. 5 a Sud-Ovest, con box auto sub. 41 a Sud-Est.

Il box auto sub. 43 confina con box auto sub. 44 a Nord-Ovest, con terrapieno sottostante il cortile comune sub. 2 a Nord-Est, con corsia di manovra sub. 5 a Sud-Ovest, con box auto sub. 42 a Sud-Est.

#### SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Santa Maria a Vico - NCEU fig. 15 part.IIa 5258



#### **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.

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione e tre box auto, ubicati nel Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco n. 19/21/23/25/27, facenti parte di un complesso immobiliare per civili abitazioni di maggiore consistenza, composto di sei fabbricati con annessa area di corte comune, denominato "Parco Rossella".

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato contraddistinto con la lettera "B" (in catasto riportato come "scala A"), numero interno 6, con accesso dal pianerottolo di piano servito da rampa di scale interna ed ascensore. Esso è così composto:

- soggiorno/cucina di mq. 22,37,
- disimpegno di mq. 3,38,
- W.C. di mq. 2,82;
- bagno di mq. 4,00,
- due camere da letto di mq. 14,63 e mq. 10,44.

La superficie interna utile complessiva è pari a mq. 57,64, con altezza interna di m. 2,75. Inoltre, vi sono due balconi, uno sul lato Nord-Ovest di mq. 8,98, e l'altro sul lato Sud-Est mq. 5,85.

L'appartamento è utilizzabile come civile abitazione, in conformità al titolo abilitativo edilizio e alla categoria catastale attribuita.

L'immobile è raggiungibile dall'androne e dalla cassa scale interni al fabbricato, i quali consentono l'accesso al pianerottolo di piano: la porta di ingresso è posta alla sinistra di chi sale. L'ingresso avviene direttamente nel vano soggiorno/cucina, da cui si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono le porte dei restanti vani.

L'appartamento dispone di affacci sui prospetti Nord-Ovest e Sud-Est, con vani finestra e portafinestra di adeguate dimensioni, per cui l'esposizione può definirsi buona, anche in considerazione della ubicazione al primo piano dell'edificio e della adeguata distanza dai fabbricati circostanti.



**Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili**



**Posizione dell'appartamento sub. 11**

Il box auto sub. 39 si trova al piano seminterrato, comune ai due fabbricati contraddistinti come scale "A" e "B", raggiungibile sia dalla rampa di scale interna dei fabbricati, sia dalla rampa carrabile di discesa avente origine dall'area pertinenziale del complesso immobiliare. Il box ha accesso diretto dalla corsia di manovra comune, ed ha forma trapezoidale in pianta, con superficie utile di mq. 20,00, adatto al parcheggio di una autovettura di medie dimensioni.

Il box auto sub. 42 si trova al piano seminterrato, comune ai due fabbricati contraddistinti come scale "A" e "B", raggiungibile sia dalla rampa di scale interna dei fabbricati, sia dalla rampa carrabile di discesa avente origine dall'area pertinenziale del complesso immobiliare. Il box ha

accesso diretto dalla corsia di manovra comune, ed ha forma rettangolare in pianta, con superficie utile di mq. 14,28, adatto al parcheggio di una autovettura di medie dimensioni.

Il box auto sub. 43 si trova al piano seminterrato, comune ai due fabbricati contraddistinti come scale “A” e “B”, raggiungibile sia dalla rampa di scale interna dei fabbricati, sia dalla rampa carrabile di discesa avente origine dall’area pertinenziale del complesso immobiliare. Il box ha accesso diretto dalla corsia di manovra comune, ed ha forma rettangolare in pianta, con superficie utile di mq. 16,08, adatto al parcheggio di una autovettura di medie dimensioni.



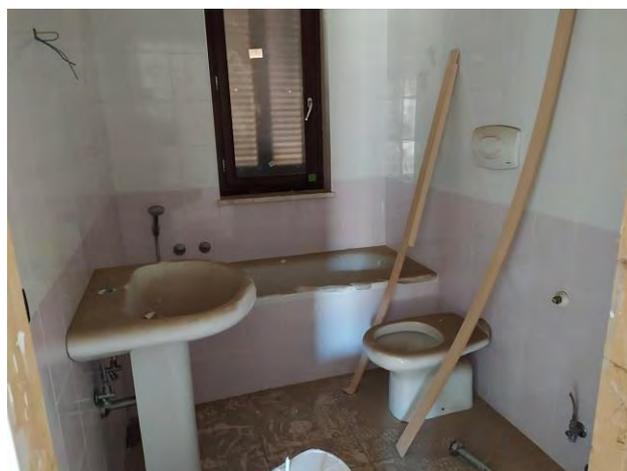
**Soggiorno/Cucina**



**Una camera da letto**



**Seconda camera da letto**



**Bagno**

## FINITURE

Le finiture interne degli immobili pignorati sono di livello medio, come di seguito descritto:

- gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e protetti esternamente da persiane a battente in alluminio;
- la porta di ingresso è a battente singolo, di tipo blindato e dotata di serratura di sicurezza;

- le pareti interne sono intonacate e verniciate in tutti i vani;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica di buona fattura di colore grigio sabbia;
- la parete retrostante la zona cottura ha rivestimento con piastrelle di ceramica monocottura di colore grigio sabbia con finitura opaca;
- il bagno ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di colore rosa e bianco ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca;
- il w.c. ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di colore grigio e bianco ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia con scarico a pavimento;
- i box auto hanno pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento liscio, le porte di accesso sono realizzate con saracinesca metallica zincata dotata di chiusura con doppia chiave.



**I box auto subb. 42 e 43**



**Box auto sub. 39**

## IMPIANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di impianti elettrico, idrico e termico.

In considerazione della circostanza che l'appartamento è privo di occupazione e non risulta essere mai stato utilizzato, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti a causa del distacco delle relative utenze.

L'impianto elettrico è provvisto di cassetta a parete priva di interruttori magnetotermico e differenziali, asportati da ignoti; l'impianto appare adeguato alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

L'impianto termico ha la predisposizione per l'alimentazione a gas metano, tuttavia è privo di caldaia e di elementi radianti.

I box auto hanno la predisposizione per il collegamento del solo impianto elettrico.

La copia dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, relativo all'appartamento è allegato all'atto di provenienza. L'A.P.E. è datato 03/05/2011, con validità 10 anni, per cui esso risulta scaduto alla data di redazione della presente perizia.

#### STATO DI MANUTENZIONE

L'appartamento si presenta privo di segni di precedenti occupazioni ed ha condizioni pari al nuovo. Tuttavia, nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrato il danneggiamento di parte delle finiture e l'asportazione di alcune di esse da parte di ignoti.

In particolare, si è rilevato quanto segue:

- La finestra della cucina e la porta-finestra di una delle camere da letto sono state asportate;
- Le porte interne sono state completamente asportate e i relativi vani sono privi di mostre;
- L'impianto termico è privo di caldaia e dei radiatori a parete;
- La cassetta dell'impianto elettrico è priva degli interruttori magnetotermico e differenziale, mentre le prese e gli interruttori sono stati asportati;
- I bidet presenti nel bagno e nel W.C. sono stati divelti dalla propria sede e risultano danneggiati, come anche le cassette di scarico a parete dei vasi.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi discreto.

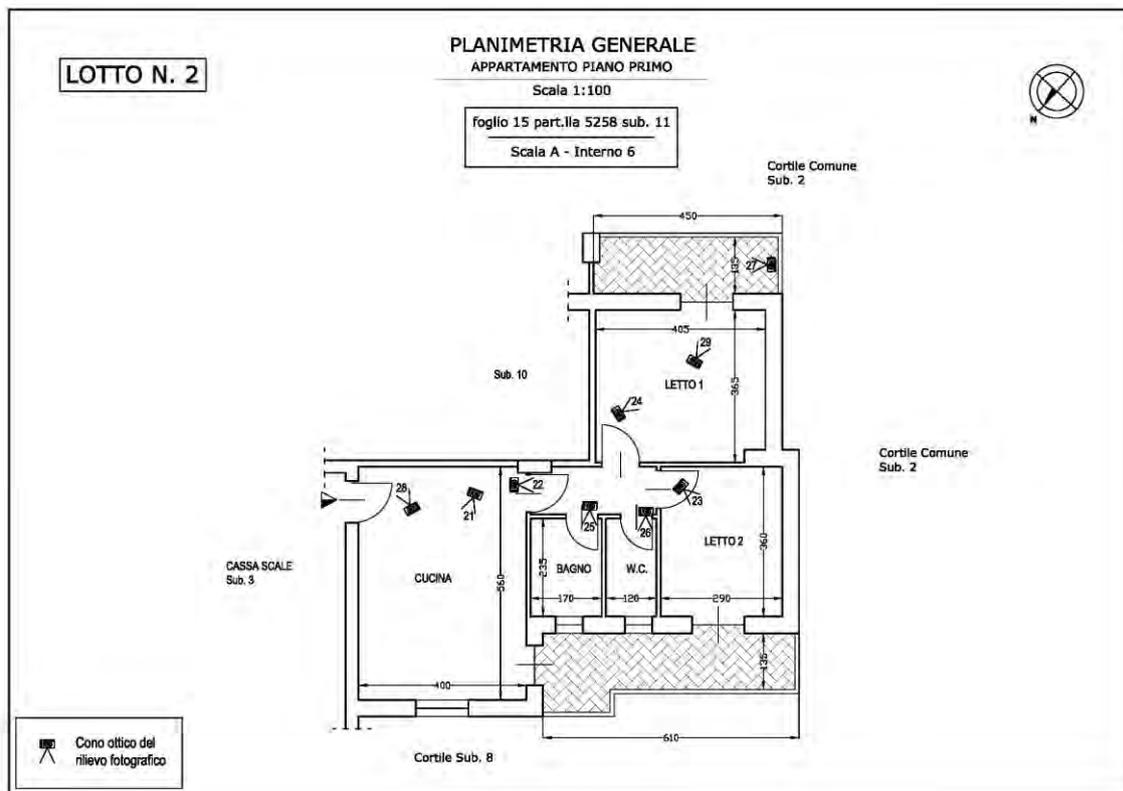
#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali e portanti interne) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

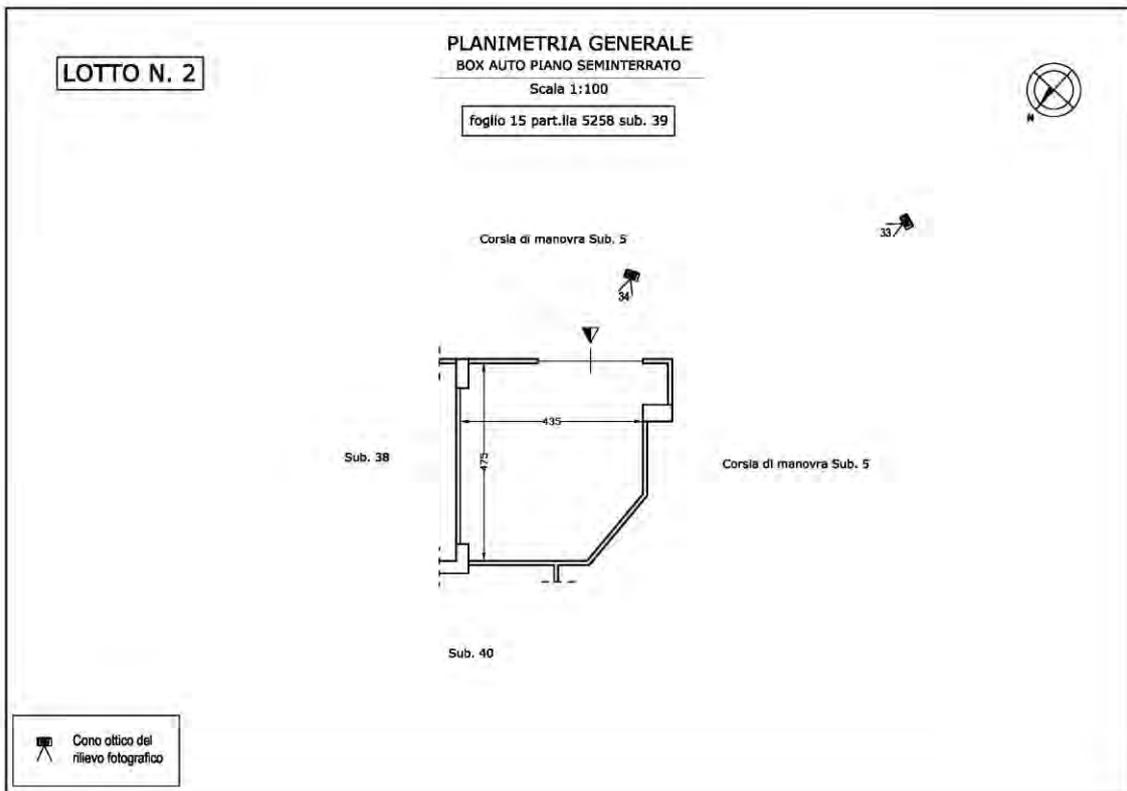
- balconi e terrazzi fino 25 mq : 0,25 (0,10 per l'eccedenza);
- box auto : 0,50

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile	100%	mq	57,64
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	1,65
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	9,94
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	1,77
Superficie balconi e terrazzi	25%-10%	mq	3,71
Superficie box auto	50%	mq	25,18
<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>	<b>99,89</b>

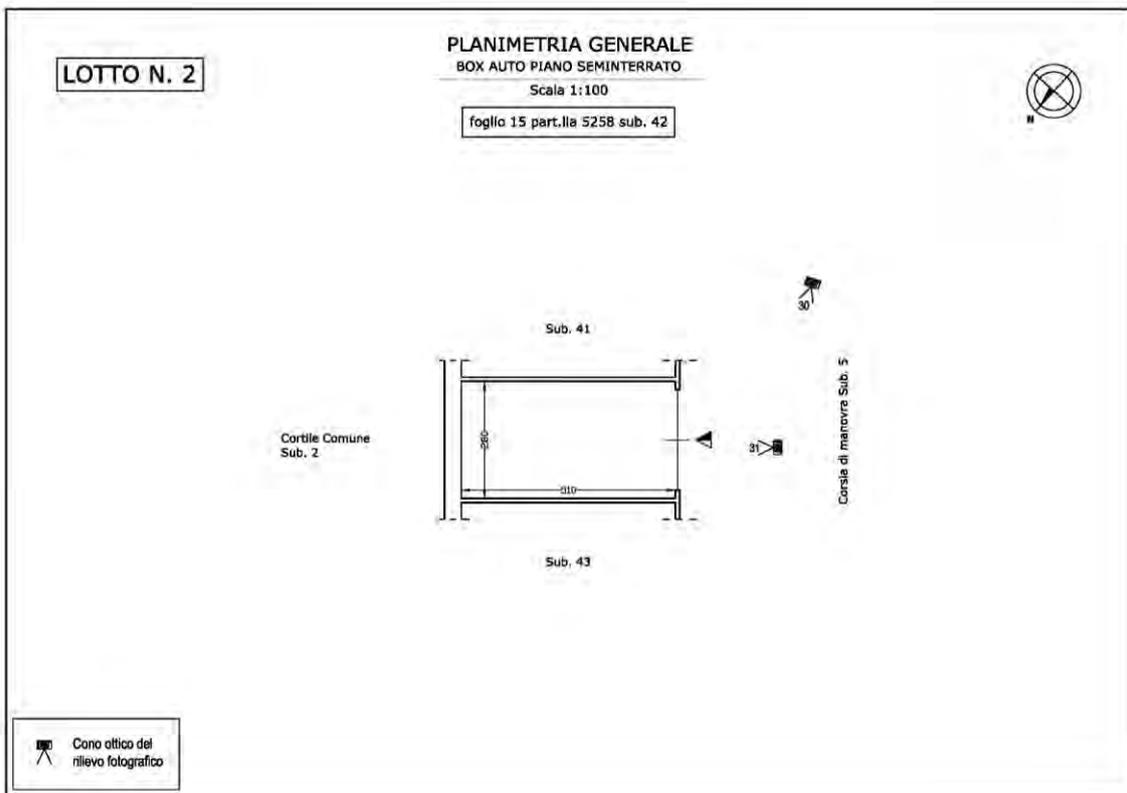
Le planimetrie rilevate dell'appartamento e dei box auto sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1, 2, 3 e 4.



**Figura 1 – Planimetria appartamento sub. 11**



**Figura 2 – Planimetria box auto sub. 39**



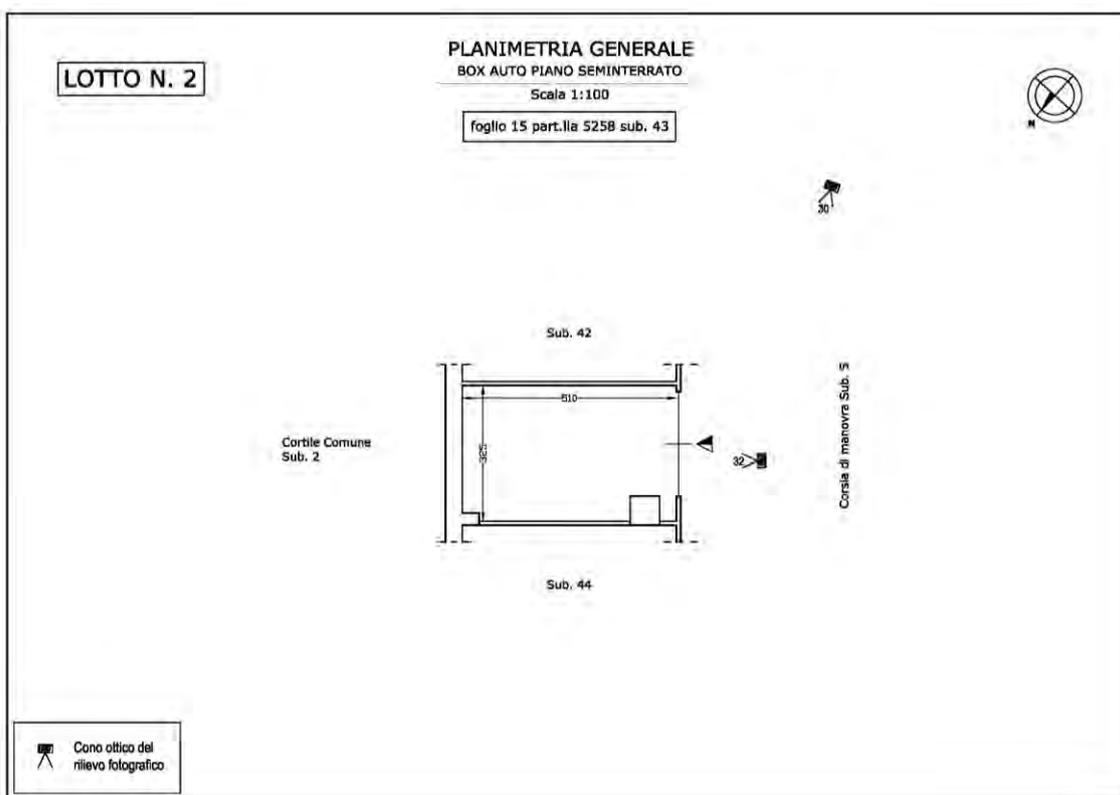
**Figura 3 – Planimetria box auto sub. 42**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato negli anni 2009-12, con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi. L'edificazione è avvenuta su quattro piani fuori terra e uno interrato.

L'accesso all'area pertinenziale del complesso immobiliare avviene dalla strada pubblica mediante alcuni cancelli pedonali e carrabili, contraddistinti con i civici n. 19, 21, 23, 25 e 27 di Via San Marco.

I cancelli immettono nell'area pertinenziale del complesso, in parte pavimentata e in parte destinata a verde, dotata di viali pedonali per l'accesso ai fabbricati e di corsie carrabili per l'accesso ai piani interrati ove sono ubicati i box auto.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del complesso immobiliare è discreto, anche in considerazione della recente costruzione e nonostante lo stato di abbandono e degrado in cui versa da alcuni anni, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato.



**Figura 4 – Planimetria box auto sub. 43**

I beni immobili descritti sono ubicati in zona periferica del Comune di Santa Maria a Vico, ai margini del territorio comunale, in prossimità della località "San Marco". La zona, a vocazione agricola, è stata oggetto di edificazione in tempi recenti ed è caratterizzata da numerosi edifici per

civili abitazioni, ma è completamente sprovvista di servizi. Il centro della città dista circa km. 2,5 in direzione Nord e in prossimità di esso sono ubicati tutti i servizi essenziali.

Il Comune di Santa Maria a Vico conta circa 14.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 7 “Appia”.

Il capoluogo di provincia Caserta dista circa 13 km in direzione Nord-Ovest.

Nell’*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell’*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

**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.

Gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del presente lotto sono così distinti in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Vico:

- Appartamento: **foglio 15, particella 5258 sub. 11**, Via Angeloni snc, Piano 1, interno 6, scala A, Cat. A/3, classe 4, vani 4, Superficie catastale: mq. 75, R.C. Euro 299,55;
- Box auto n. 1: **foglio 15, particella 5258 sub. 39**, Via Angeloni snc, Piano S1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 20, Superficie catastale: mq. 25, R.C. Euro 42,35;
- Box auto n. 2: **foglio 15, particella 5258 sub. 42**, Via Angeloni snc, Piano S1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 14, Superficie catastale: mq. 17, R.C. Euro 29,64;
- Box auto n. 3: **foglio 15, particella 5258 sub. 43**, Via Angeloni snc, Piano S1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16, Superficie catastale: mq. 16, R.C. Euro 33,88.

Le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tali immobili, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

#### Appartamento sub. 11

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 16/04/2012, prot. n. CE0159769, in atti dal 16/04/2012 (n. 11086.1/2012);
- Costituzione del 15/04/2011, prot. n. CE0257234, in atti dal 15/04/2011 (n. 33851.1/2011).

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 15/10/2013 al 16/01/2021 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 14/04/2011 al 15/10/2013.

#### Box auto sub. 39

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 16/04/2012, prot. n. CE0159769, in atti dal 16/04/2012 (n. 11086.1/2012);
- Costituzione del 15/04/2011, prot. n. CE0257234, in atti dal 15/04/2011 (n. 33851.1/2011).

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 15/10/2013 al 16/01/2021 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 14/04/2011 al 15/10/2013.

#### Box auto sub. 42

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 16/04/2012, prot. n. CE0159769, in atti dal 16/04/2012 (n. 11086.1/2012);
- Costituzione del 15/04/2011, prot. n. CE0257234, in atti dal 15/04/2011 (n. 33851.1/2011).

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 15/10/2013 al 16/01/2021 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 14/04/2011 al 15/10/2013.

#### Box auto sub. 43

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 16/04/2012, prot. n. CE0159769, in atti dal 16/04/2012 (n. 11086.1/2012);
- Costituzione del 15/04/2011, prot. n. CE0257234, in atti dal 15/04/2011 (n. 33851.1/2011).

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 15/10/2013 al 16/01/2021 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 14/04/2011 al 15/10/2013.

\*\*\*\*\*

***Il suolo su cui insiste il complesso immobiliare di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte*** è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258, ente urbano di are 29.30, con dati derivanti da:

- Tipo mappale del 06/12/2010 prot. n. CE0581235, in atti dal 06/12/2010 (n. 581235.2/2010)

Si riporta di seguito l'ulteriore ricostruzione della storia catastale fino a giungere alla data di stipula del primo atto di acquisto ante-ventennale (cfr. risposta al quesito n. 5).

Dal 06/12/2010 al 06/12/2010, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5258, ente urbano di are 28.11, con dati derivanti da:

- Tipo mappale del 06/12/2010 prot. n. CE0581235, in atti dal 06/12/2010 (n. 581235.1/2010)

Dal 06/03/2009 al 06/12/2010, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5231, seminativo arborato di classe 2, are 28.11, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 06/03/2009 prot. n. CE0109024, in atti dal 06/03/2009 (n. 109024.1/2009).

Attualmente senza intestazione trattandosi di ente urbano.

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1, dal 10/03/2009 al passaggio in catasto fabbricati del 29/11/2011.

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1, dal 06/03/2009 al 10/03/2009.

Dal 08/11/2007 al 06/03/2009, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5185, seminativo arborato di classe 2, di are 44.33, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 26/09/2007 prot. n. CE0504057, in atti dal 08/11/2007 (n. 24203.1/2007).

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1, dal 08/11/2007 al 06/03/2009.

Dal 28/12/2005 al 08/11/2007, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5185, seminativo arborato di classe 2, di are 44.33, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 28/12/2005 prot. n. CE0324771, in atti dal 28/12/2005 (n. 323795.1/2005).

In ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1, dal 26/09/2007 al 08/11/2007;

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 1/1 bene personale, dal 28/12/2005 al 26/09/2007.

Dal 12/09/1980 al 28/12/2005, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5080, seminativo arborato di classe 2, di ettari 1.51.88, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 12/09/1980, in atti dal 24/06/1998 (n. 35.1/1980).

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà per 500/1000 ciascuno, dal 24/03/1995 al 28/12/2005;

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà, dal 12/09/1980 al 24/03/1995.

Dal 03/06/1980 al 12/09/1980, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5080, seminativo arborato di classe 2, di ettari 1.57.82, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 03/06/1980, in atti dal 24/06/1998 (n. 15.1/1980).

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà, dal 03/06/1980 al 12/09/1980.

Dal 22/11/1979 al 03/06/1980, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 5080, seminativo arborato di classe 2, di ettari 1.64.82, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 22/11/1979, in atti dal 24/06/1998 (n. 41.2/1979).

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà, dal 22/11/1979 al 12/09/1980.

Dal 22/02/1977 al 22/11/1979, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 15, particella 47, seminativo arborato di classe 2, di ettari 1.67.82, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 22/02/1977, in atti dal 24/06/1998 (n. 8.1/1977).

in ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*, proprietà, dal 22/02/1977 al 22/11/1979.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

\*\*\*\*\*

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate derivano da variazione di classamento del 16/04/2012 e da costituzione del 15/04/2011;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 05/12/2019 e la relativa nota di trascrizione del 13/01/2020 ai NN. 1071/973 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di compravendita del 15/12/2013.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi non evidenzia difformità di rilievo.

Nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali dei beni pignorati, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale in scala 1:1000.

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO N. 2:** Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione e tre box auto** ubicati in Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco n. 19/21/23/25/27, facenti parte del complesso immobiliare "Parco Rossella". L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato B (catastale "scala A"), interno 6, ed è composto da tre vani ed accessori; confina con sottostante cortile dell'appartamento sub. 8 a Nord-Ovest, con cassa scale comune e appartamento sub. 10 a Nord-Est, con sottostante cortile comune sub. 2 a Sud-Ovest, con sottostante cortile comune sub. 2 e appartamento sub. 10 a Sud-Est; è riportato in **C.F. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 11**. I tre box auto sono posti al piano seminterrato del fabbricato B (catastale "scala A"), sono composti ciascuno da unico vano rispettivamente di mq. 20, mq. 14,28, mq. 16,08: il primo confina con box auto sub. 40 a Nord-Ovest, con box auto sub. 38 a Nord-Est, con corsia di manovra sub. 5 a Sud-Ovest e Sud-Est ed è riportato in **C.F. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 39**; il secondo confina con box auto sub. 43 a Nord-Ovest, con terrapieno sottostante il cortile comune sub. 2 a Nord-Est, con corsia di manovra

sub. 5 a Sud-Ovest, con box auto sub. 41 a Sud-Est ed è riportato in **C.F. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 42**; il terzo confina con box auto sub. 44 a Nord-Ovest, con terrapieno sottostante il cortile comune sub. 2 a Nord-Est, con corsia di manovra sub. 5 a Sud-Ovest, con box auto sub. 42 a Sud-Est ed è riportato in **C.F. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15, particella 5258 sub. 43**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono P.d.C. n. 52 del 04/12/2008, P.d.C. in variante n. 47 del 24/09/2009 nonché S.C.I.A. in variante prot. n. 233 del 29/12/2011, cui lo stato dei luoghi è conforme.

PREZZO BASE Euro 123.000,00.

**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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

Si precisa, al riguardo, che lo scrivente ha provveduto ad eseguire la ricostruzione della provenienza fino a risalire ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo in capo al primo dante causa

\*\*\*OMISSIS\*\*\*, come espressamente richiesto nel decreto di conferimento incarico, ad integrazione della relazione notarile in atti.

Al sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, esso debitore, i diritti di proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 15/10/2013 per notaio Francesco Coppola di Napoli, Rep. N. 415, trascrizione ai NN. 34716/25198 in data 16/10/2013, mediante il quale la società \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* – C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, vendeva a \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*OMISSIS\*\*\*), i diritti di piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Maria a Vico (CE), alla Via San Marco – Parco Rossella così descritte:
  - appartamento facente parte del lotto 1, posto al primo piano scala “A”, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, part.Illa 5258 sub. 11;
  - appartamento facente parte del lotto 3, posto al primo piano scala “B”, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, part.Illa 5284 sub. 23;
  - locale garage posto al piano seminterrato, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, part.Illa 5258 sub. 42;
  - locale garage posto al piano seminterrato, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, part.Illa 5258 sub. 39;
  - locale garage posto al piano seminterrato, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, part.Illa 5258 sub. 43;
  - locale garage posto al piano seminterrato, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 15, part.Illa 5284 sub. 36.

Alla dante causa, \*\*\*OMISSIS\*\*\*, il suolo su cui ha successivamente edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 10/03/2009 per notaio Giuseppe Cioffi di Acerra (NA), Rep. N. 37521, trascrizione ai NN. 17944/10887 in data 03/04/2009 (successivamente annotato di quietanza ai NN. 52478/7060 in data 04/12/2009), mediante il quale la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (CE), C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, vendeva alla società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* – C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, i diritti di

piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile in Santa Maria a Vico (CE) alla Via San Marco, censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.lle 5227, 5229, 5231 e 5235, esteso complessivamente mq. 8.750.

Alla dante causa, \*\*\*OMISSIS\*\*\*, il predetto suolo è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di trasformazione di società** del 01/08/2008 per notaio Giuseppe Cioffi di Acerra (NA), Rep. N. 36546, trascrizione ai NN. 37470/25786 in data 05/08/2008, mediante il quale la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (CE), C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, mutava la propria denominazione in \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (CE), con il medesimo C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*; la trascrizione veniva effettuata relativamente ai diritti di piena ed intera proprietà dei terreni in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censiti all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.lle 5183, 5184, 5185, 5177.
- **Atto di compravendita** del 15/12/2007 per notaio Giov. Domenico Iodice di Caserta, Rep. N. 16017, trascrizione ai NN. 1601/1220 in data 11/01/2008, mediante il quale \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*OMISSIS\*\*\*), vendeva alla società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (CE), C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, i diritti di piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.lla 5184, nonché i diritti di ½ di proprietà dell'appezzamento di terreno in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.lla 5183.
- **Atto di compravendita** del 15/12/2007 per notaio Giov. Domenico Iodice di Caserta, Rep. N. 16017, trascrizione ai NN. 1602/1221 in data 11/01/2008, mediante il quale \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*OMISSIS\*\*\*), vendeva alla società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (CE), C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, i diritti di piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.lle 5185 e 5177, nonché i diritti di ½ di proprietà dell'appezzamento di terreno in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.lla 5183.

Ai danti causa, \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\*, il predetto suolo è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di divisione** del 26/09/2007 per notaio Giov. Domenico Iodice di Caserta, Rep. N. 15668, trascrizione ai NN. 59564/31775 in data 24/10/2007, mediante il quale \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*) e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*) procedevano alla divisione bonaria degli immobili su cui vantavano diritti di proprietà pro indiviso per effetto della successione del padre \*\*\*. A \*\*\*OMISSIS\*\*\* restavano attribuiti i diritti di piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.IIa 5184; a \*\*\*OMISSIS\*\*\* restavano attribuiti i diritti di piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno in Santa Maria a Vico (CE) alla località "Staino", censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 15, part.IIe 5185 e 5177.
- **Successione ereditaria** registrata all'Ufficio del Registro di Caserta al n. 41, Vol. 635, in data 01/09/1995, trascrizione ai NN. 25466/19327 in data 16/08/2003, contro l'eredità di \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*) deceduto *ab intestato* il 24/03/1995, mediante la quale l'asse ereditario fu devoluto *ope legis* ai figli \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*) e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*) e al coniuge \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*). I diritti di proprietà sugli immobili, tra maggiore consistenza, all'epoca censiti in N.C.T. del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 15 particella 47, cedevano ai figli e al coniuge come per legge.
- **Rinuncia all'eredità** con verbale redatto dal Cancelliere della Pretura di Arienzo in data 11/05/1995, mediante la quale \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*) rinunciava puramente e semplicemente all'eredità del coniuge \*\*\*OMISSIS\*\*\*.  
La predetta rinuncia all'eredità di \*\*\* è menzionata nel quadro "D" della nota di trascrizione della successione ereditaria di cui al punto precedente.

Quanto a più antica provenienza, le ricerche effettuate dallo scrivente hanno individuato il seguente titolo di acquisto in capo al dante causa, \*\*\*OMISSIS\*\*\*:

- **Atto di compravendita** del 21/09/1945 per notaio Felice Nuzzo di Cervino (CE), Rep. N. 329, trascrizione ai NN. 15760/14116 in data 27/10/1945, mediante il quale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, vendeva al germano \*\*\*OMISSIS\*\*\* (sic), i diritti di nuda proprietà



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.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Vico - Settore Urbanistica.

### **Titoli abilitativi rilasciati**

Il complesso immobiliare sito in Santa Maria a Vico alla Via San Marco (già Via Angeloni) è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Permesso di costruire n. 52 del 04/12/2008**, rilasciato ai sigg.ri **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** e **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, per la costruzione di un complesso residenziale costituito da n. 2 fabbricati;

- **Permesso di costruire n. 47 del 24/09/2009**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per variante al P.d.C. n. 52/2008;
- **Permesso di costruire n. 21 del 19/05/2009**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per la costruzione di un complesso residenziale costituito da n. 2 fabbricati;
- **Permesso di costruire n. 46 del 24/09/2009**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per variante al P.d.C. n. 21/2009;
- **Permesso di costruire n. 25 del 22/05/2009**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per la costruzione di un complesso residenziale costituito da n. 2 fabbricati;
- **Permesso di costruire n. 48 del 24/09/2009**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per variante al P.d.C. n. 25/2009;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 152 del 04/08/2011**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per varianti non essenziali al P.d.C. n. 46/2009;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 233 del 29/12/2011**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per varianti non essenziali al P.d.C. n. 47/2009;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 234 del 29/12/2011**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per varianti non essenziali al P.d.C. n. 46/2009;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 12 del 30/01/2012**, rilasciato alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, con sede in Napoli, per varianti non essenziali al P.d.C. n. 46/2009.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Vico, Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia dei predetti titoli, riportati in allegato N. 8, comprensivi dei grafici di progetto.

#### **Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i titoli abilitativi**

Si premette che le quattro unità immobiliari facenti parte del lotto in argomento sono appartenenti al gruppo di fabbricati identificati in progetto come Lotto 1. Tali fabbricati sono stati edificati in virtù di P.d.C. n. 52 del 04/12/2008, del successivo P.d.C. in variante n. 47 del 24/09/2009, nonché della S.C.I.A. in variante prot. n. 233 del 29/12/2011.

Il confronto tra l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente ed i grafici allegati alla S.C.I.A. in variante prot. n. 233 del 29/12/2011, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo richiesto in ordine di tempo, non evidenzia difformità di rilievo e, in particolare, non si riscontrano variazioni di superfici e volumi edificati, né di prospetti.

### **Considerazioni sulla regolarità urbanistica**

Sulla base della documentazione rilasciata e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ritiene che l'attuale stato dei luoghi sia corrispondente a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, non risulta rilasciato certificato di agibilità per il complesso edilizio di cui i beni pignorati fanno parte.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Santa Maria a Vico.

### **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.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è priva di occupazione e, dunque, libera da persone e cose.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta-SMCV, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Vico hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) **I beni pignorati sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe, come di seguito precisato;**
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- c) **I beni pignorati sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali, come di seguito precisato;**
- d) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- f) I beni pignorati fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio;
- g) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- h) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

#### ***Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.***

##### 1) Domande giudiziali:

- ***Trascrizione*** ai NN. 28020/21541 del 23/08/2017, nascente da azione del 21/07/2017 per inefficacia ex artt. 2913 e 2914 c.c. e artt. 51 e 107 L. Fall., relativamente agli immobili ubicati in Santa Maria a Vico e censiti in ***N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 sub. 11, 39, 42 e 43 e al fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36***, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della ***\*\*\*OMISSIS\*\*\****, contro ***\*\*\*OMISSIS\*\*\****, nato a

\*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:  
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

**Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.**

1) Iscrizioni:

- **Iscrizione** ai NN. 12230/2228 del 29/03/2010, mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo condizionato nascente da atto del 24/03/2010 per notaio Guido Criscuolo di Napoli, rep. N. 15829, relativamente agli immobili ubicati in Santa Maria a Vico e censiti all'epoca in **N.C.T. al fg. 15, part.lla 5227, 5229, 5231 e 5235**, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 4.950.000,00, totale: Euro 9.900.000,00.

Tale formalità risulta annotata come di seguito elencato:

- Il 28/03/2012 ai NN. 11486/2288 di frazionamento in quote della originaria ipoteca nascente da atto del 24/03/2010 per notaio Guido Criscuolo di Napoli, rep. N. 15829, in virtù del quale gli immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Vico al **fg. 15, part.lla 5258 subb. 11, 39, 42 e 43** risultano gravati da quota capitale di Euro 101.500,00 e ipoteca totale di Euro 203.000,00, gli immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Vico al **fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36** risultano gravati da quota capitale di Euro 106.400,00 e ipoteca totale di Euro 212.800,00.
- **Iscrizione** ai NN. 31626/2561 del 25/09/2013 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 31/12/2012, rep. N. 8555/2012, relativamente agli immobili, tra maggiore consistenza, ubicati in Santa Maria a Vico e censiti in **N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 subb. 11, 39, 42 e 43 e al fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36**, a favore di

\*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (NA) - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e contro la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 9.325,27, totale: Euro 9.325,27.

- **Iscrizione** ai NN. 31625/2560 del 25/09/2013 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 29/02/2012, rep. N. 1403/2012, relativamente agli immobili, tra maggiore consistenza, ubicati in Santa Maria a Vico e censiti in **N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 subb. 11, 39, 42 e 43 e al fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36**, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (NA) - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e contro la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 213.215,37, totale: Euro 213.215,37.

- **Iscrizione** ai NN. 23116/1844 del 02/07/2013 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 06/07/2011, rep. N. 11247/2011, relativamente agli immobili, tra maggiore consistenza, ubicati in Santa Maria a Vico e censiti in **N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 subb. 11, 39, 42 e 43 e al fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36**, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (NA) - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e contro la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 30.697,86, totale: Euro 30.697,86.

## 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 2032/1659 del 17/01/2013 del verbale di pignoramento immobili rep. 31260/2012, notificato il 18/12/2012, relativo agli immobili ubicati in Santa Maria a Vico e censiti, tra maggiore consistenza, in **N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 sub. 11 e al fg. 15, part.lla 5284 sub. 23**, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (NA), C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro la società

\*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

**Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 20/13 R.G.E., estinta per inefficacia a causa del mancato deposito della certificazione ipocatastale.**

- **Trascrizione** ai NN. 4603/3563 del 07/02/2013 del verbale di pignoramento immobili rep. 1885, notificato il 18/01/2013, relativo agli immobili ubicati in Santa Maria a Vico e censiti, tra maggiore consistenza, in *N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 subb. 11, 39, 42 e 43 e al fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36*, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (NA), C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro la società \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

**Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 118/13 R.G.E., estinta a causa dell'intervenuto fallimento della società debitrice.**

- **Trascrizione** ai NN. 1071/873 del 13/01/2020 del verbale di pignoramento immobili rep. 7429, notificato il 05/12/2019, relativo agli immobili ubicati in Santa Maria a Vico e censiti in *N.C.E.U. al fg. 15, part.lla 5258 subb. 11, 39, 42 e 43 e al fg. 15, part.lla 5284 subb. 23 e 36*, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in \*\*\*OMISSIS\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

**Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.**

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 6;
- 4) Difformità Catastali: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 3.

Nell'*allegato N. 6* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi del debitore e dei suoi danti causa.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate i beni oggetto di pignoramento insistono su suolo di proprietà privata, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

**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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Santa Maria a Vico non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insistono i beni oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del decreto del 03/02/1995, n. 647, emesso dal Presidente della Regione Campania in cui si legge che nel Comune di Santa Maria a Vico non vi sono terre di uso civico assegnate a categoria appartenenti al foglio di mappa catastale n. 15, ove ricade l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati (cfr. *allegato N. 9*).

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

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

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

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco Rossella".

In considerazione dell'avvenuto fallimento della società costruttrice, proprietaria della maggior parte degli immobili, allo stato attuale si è riscontrata la quasi totale assenza di occupazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, né risulta avvenuta la costituzione in condominio.

Di conseguenza, non vi sono oneri condominiali da corrispondere.

**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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS

(*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

#### 1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Santa Maria a Vico (E2: Suburbana/Località San Marco) per il secondo semestre 2020 (cfr. anche *allegato n. 11*):

*Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 550,00 – max. €/mq 800,00.*

Valore medio unitario: euro/mq 675,00.

## 2) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione con dotazioni pertinenziali, quali box auto, cantine, soffitte, ecc., ubicati in zona periferica del comune di Santa Maria a Vico presso le agenzie immobiliari di seguito elencate. Tenuto conto della condizione degli immobili pignorati, la ricerca di mercato è riferita principalmente ad immobili di recente costruzione.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

1. Agenzia \*\*\*OMISSIS\*\*\* – Santa Maria a Vico;
2. Agenzia \*\*\*OMISSIS\*\*\* – Santa Maria a Vico.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di €/mq 1.450,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ottiene un valore medio unitario di €/mq. 1.150,00.

## 3) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Si riportano di seguito le caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato:

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: periferico

Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no

Qualificazione ambiente esterno: medio

Livello di inquinamento ambientale: basso

Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: buono

Caratteristiche di panoramicità: buono

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: buono

Quota rispetto al piano stradale: piano primo

Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: buono

Pertinenze: tre box auto

Finitura interna/esterna: ordinaria

Livello tecnologico degli impianti: non applicabile

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: no

Vetustà dell'edificio: < 10 anni

Ai fini della individuazione del valore unitario da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene necessario premettere le seguenti considerazioni.

In primo luogo, la scelta del valore di stima dovrà tenere conto che gli immobili in oggetto sono in condizioni pari al nuovo, sebbene vi siano stati danneggiamenti e parziali asportazioni di finiture, la cui valutazione verrà eseguita a parte applicando opportune decurtazioni di prezzo.

Inoltre, il valore viene positivamente influenzato dalla circostanza che le unità immobiliari in argomento sono ubicate all'interno di un complesso immobiliare dotato di buone finiture, con ampie aree pertinenziali esclusive, circostanza non comune nell'ambito del Comune di ubicazione.

Da ultimo, deve essere opportunamente chiarita la differenza tra i valori determinati a partire dall'analisi di mercato, riferiti ad immobili di nuova / recente costruzione, e quelli derivanti dai dati dell'O.M.I., questi ultimi sensibilmente più bassi. Tale discrepanza si ritiene sia dovuta

essenzialmente alla circostanza che i dati O.M.I. sono riferiti a compravendite recenti riferite alla tipologia “abitazioni civili” che, tuttavia, ricomprende unità immobiliari appartenenti a contesti molto diversi tra loro e risalenti a diversi periodi di edificazione.

Ne consegue che lo scrivente ritiene plausibile attribuire alle unità immobiliari oggetto della presente relazione un valore di stima allineato ai valori massimi derivanti dall’analisi di mercato riferita, per l’appunto, ad immobili di nuova costruzione. Il valore unitario attribuito risulta, pertanto, il seguente:

- Euro/mq. 1.450,00.

La superficie commerciale dell’appartamento in argomento è pari a mq. 99,89, ed è stata determinata con l’ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come da tabella riportata in risposta al quesito n. 2.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

- Valore di stima: mq. 99,89 x €/mq 1.450,00 = Euro 144.840,50.

#### 4) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d’uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell’elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**  
Non necessaria.
- **Regolarizzazione urbanistica**  
Non necessaria.
- **Rilascio certificazioni**

L’appartamento oggetto della presente relazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica non in corso di validità. Pertanto, occorrerà redigere nuova certificazione il cui costo viene stimato in via forfettaria in **Euro 200,00**.

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di certificato di abitabilità, così come il fabbricato di cui fa parte. Gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione non è quantificabile in questa sede, in quanto essa dovrà essere rilasciata per l'intero fabbricato e ripartita pro quota tra le unità immobiliari. In via forfettaria, si provvederà a detrarre un importo pari a **Euro 500,00** al valore di stima dell'immobile.

- **Stato d'uso e manutenzione**

Si apporta una detrazione di valore per tenere conto della necessità di ripristinare alcuni infissi esterni, di porre in opera gli infissi interni, di eseguire il rifacimento parziale dell'impianto elettrico, di installare caldaia e radiatori dell'impianto termico. In via forfettaria, la detrazione è posta pari a **Euro 7.000,00**.

- **Stato di possesso**

All'epoca del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava libero da persone e cose, per cui non si applicano detrazioni.

***L'importo complessivo delle detrazioni*** da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 7.700,00**.

5) *Determinazione del valore di stima finale*

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

**Valore di stima finale:** Euro 144.840,50 – Euro 7.700,00 = **Euro 137.140,50**.

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.**

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

**Prezzo base d'asta proposto** = Euro 137.140,50 – (Euro 137.140,50 x 0,10) = Euro 123.426,45  
≈ **Euro 123.000,00.**

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

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

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

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

Non applicabile in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno del debitore **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** per la quota complessiva di 1/1 di proprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le informazioni acquisite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (NA) e l'Ufficio Stato Civile del Comune di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** sono di seguito riportate.

**Residenza**

Il certificato di residenza storico relativo al debitore, rilasciato in data 05/05/2021, riporta le seguenti informazioni:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* è residente in \*\*\*OMISSIS\*\*\* (NA) alla Via \*\*\*OMISSIS\*\*\*, dal 08/07/2005 ad oggi.

**Stato civile**

L'estratto dell'atto di matrimonio relativo al debitore, rilasciato in data 18/05/2021, riporta le seguenti informazioni:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*OMISSIS\*\*\*) è coniugato dal 18/10/2003 con la sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* (\*\*\*OMISSIS\*\*\*), come risulta dall'atto N. 209 p. II S. A relativo all'anno 2003 dei registri degli atti di matrimonio del comune di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- *“Gli sposi, ai sensi dell’art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto in regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali”.*

I certificati anagrafici relativi al debitore sono riportati nell'***allegato N. 10***.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 31 maggio 2021

L'esperto stimatore  
Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano  
*Vi è firma digitale*