

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE QUARTA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 43/2022 R.G.E.

OMISSIS
CONTRO
OMISSIS e OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO UBICATO IN MACERATA CAMPANIA,
FRAZIONE CATURANO IN VIA VITORIO VENETO N. 5**



G.E.: Dott.ssa ELMELINDA MERCURIO

LOTTO UNICO

S. Maria C. V. 21 Aprile 2023



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE QUARTA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 43/2022 R.G.E.

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS e OMISSIS

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla via Pezzella n. 14 - P.co Valentino, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 911, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. 43/2022** promosso da **OMISSIS** contro **OMISSIS E OMISSIS** rimette la seguente

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE

A. PREMESSA

La **OMISSIS**, con **OMISSIS** risulta creditrice nei confronti dei coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**, della somma di € **120.139,79** oltre agli interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, in forza del contratto di mutuo a firma del notaio Concetta Palermi rep. 241452 racc. 33642 del 11.06.2012.

Il creditore procedente quindi notificava, ad entrambi gli esecutati, l'atto di precetto in data 22.12.2021 e, rimasto infruttuoso tale atto, procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento in data 09.02.2022, relativamente a *"piena proprietà per 1/1 del sig. OMISSIS e piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS in regime di comunione legale: in comune di Macerata Campania, via Vittorio Veneto n. 3, censio al NCEU di detto Comune, al Foglio 10, p.lla 379, sub 14, categoria A/4, vani 6,5 (identificato nella formalità precedente NCEU, foglio 10, mappale 379, sub 9). Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."*

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, il sottoscritto Arch. Tommaso Scirocco prestava il giuramento di rito in via telematica, in data **18.11.2022** per lo

svolgimento dell'incarico affidatogli nella procedura n. 43/2022 del R.G.E. **OMISSIS** (creditore procedente), contro **OMISSIS** e **OMISSIS** (debitori eseguiti).

B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.

Dopo un'attenta analisi del fascicolo l'esperto ha verificato la presenza dell'istanza di vendita, che risulta depositata telematicamente in data **01.03.2022** nonché la presenza della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Giulia Messina Vitrano (Pa), depositata telematicamente in data **27.04.2022**, nel rispetto dei termini (art. 567 comma 2 c.p.c.), dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita.

La relazione notarile sostitutiva è riferita all'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del comune di Macerata Campania al Foglio 10 p.lla 379 sub 14 e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, sia a favore che contro, si estendono al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 07.04.2022. Inoltre il primo titolo individuato oltre il ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, ha natura inter vivos (Atto di donazione del 30.12.1977 rep. 715 racc. 426 Trascritto il 16.01.1978 nn. 1096/921).

Pertanto dalla relazione notarile, depositata dal creditore procedente, e dalle verifiche condotte dal sottoscritto, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni.

In merito allo **stato civile** degli eseguiti, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Bellona (Cfr. Allegato n.07), dove si evince che i coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** hanno contratto matrimonio, in Bellona in data 12.09.2009, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni. Pertanto alla data dell'atto di compravendita del cespite (11.06.2012) i coniugi acquistavano in regime di comunione legale dei beni, come effettivamente dagli stessi dichiarato in sede di stipula.

Infine lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata (ex art 567 c.p.c.) e ha inoltrato, in data 06.12.2022 per via telematica, il "Modulo di controllo documentazione SI ATTI AL G.E." entro il termine di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico assegnato dal G.E. nel quale lo scrivente "...*rappresenta che sia nell'atto di pignoramento e sia nella nota di trascrizione dello stesso viene indicato il diritto pignorato come Piena proprietà per 1/1 del sig. OMISSIS in regime di comunione dei beni e piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS, in regime di*

comunione dei beni. Il diritto realmente posseduto dagli esecutati, invece, come risulta anche dalle visure catastali è: OMISSIS proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS. Pertanto si rappresenta che formalmente è stato pignorato un contenuto più ampio (quota di 1/1 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, in luogo di quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni)...”.

Il G.E. in data 22.12.2022 emetteva il visto agli atti.

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c., fissò congiuntamente al custode giudiziario Avv. Antonello Palma, la data per il sopralluogo ai cespiti pignorati per il giorno **06.02.2023 alle ore 15:00**. In tale data sul posto erano presenti gli esecutati OMISSIS e OMISSIS, nonché l'occupante dell'immobile sig. OMISSIS, tutti identificati nel verbale di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 01), i quali acconsentivano lo svolgimento delle operazioni peritali. Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una ricognizione conoscitiva dell'unità abitativa al piano primo, allo scopo di accertarne la reale consistenza. Durante tale visita si sono eseguiti degli attenti rilievi fotografici interni ed esterni (Cfr. Allegato n. 02) e dei rilievi planoaltimetrici dell'immobile pignorato.

Infine, per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto e per acquisire i documenti necessari atti a fornire esaurienti risposte, l'esperto ha effettuato le seguenti indagini presso:

- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) per l'identificazione catastale dell'immobile pignorato attraverso l'acquisizione di visure, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici etc;
- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta - S. Maria C. V. (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C. V. al fine di ricostruire tutti i passaggi di proprietà nel ventennio e reperire le visure ipotecarie;
- ✓ L'Ufficio del notaio Concetta Palermi per reperire la copia dell'atto di compravendita dell'immobile;
- ✓ L'Ufficio Anagrafe del comune di Bellona, OMISSIS e presso L'Anagrafe Nazionale Popolazione Residente, per acquisire i certificati di residenza storici e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- ✓ L'Ufficio Tecnico del comune di Macerata Campania per verificare la regolarità dei cespiti sotto

- il profilo edilizio urbanistico;
- ✓ Le Agenzie Immobiliari della zona.

In conclusione la perizia, così come disposto da codesto rispettabile G.E., è stata consegnata a mezzo deposito telematico 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 01.06.2023.

D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO 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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il cespite pignorato nella presente procedura esecutiva R.G.E. 43/2022, così come descritto nell'atto di pignoramento notificato agli esecutati, consiste nella "piena proprietà per 1/1 del sig. OMISSIS e piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS in regime di comunione legale: in comune di Macerata Campania, via Vittorio Veneto n. 3, censito al NCEU di detto Comune, al Foglio 10, p.la 379, sub 14, categoria A/4, vani 6,5 (identificato nella formalità precedente NCEU, foglio 10, mappale 379, sub 9). Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (piena proprietà per 1/1 del sig. OMISSIS e piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS in regime di comunione legale) corrisponde a quello effettivamente posseduto dagli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 11.06.2012 (Cfr. Allegato n. 03), trascritto il 13.06.2012 R.G. 21931 R.P. 16195.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono conformi sia ai dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che agli identificativi contenuti nell'atto di compravendita del 11.06.2012 in capo ai debitori.

Alfine della esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è effettuata, così come richiesto dal G.E., una sovrapposizione grafica (Cfr. Allegato n. 04) tra le immagini satellitari reperite sul web (www.formaps.it) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, con l'indicazione (tratteggio rosso) dei confini della particella 379.



Sovrapposizione immagine satellitare e mappa Sogei

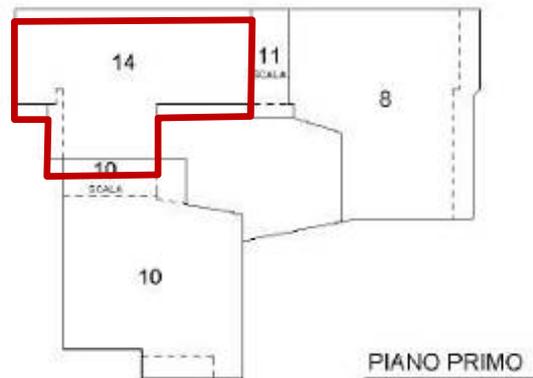
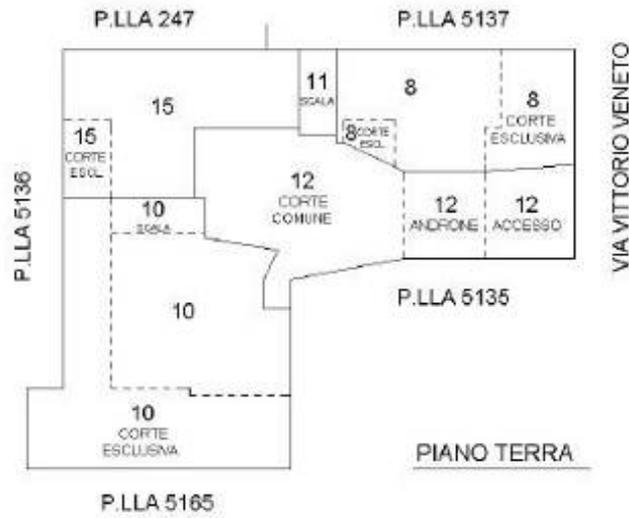
In conclusione l'esperto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ritiene opportuno formare un **UNICO LOTTO** per la vendita, allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto la descrizione sommaria del lotto sarà:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo all'interno di un edificio a corte, ubicato nel comune di Macerata Campania, frazione Caturano in via Vittorio Veneto n. 5, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 10 p.lla 379 sub 14** cat. A/4, avente i seguenti confini:

- A **Nord** con Fabbricato in aderenza p.lla 247;
- A **Ovest** in parte con fabbricato e in parte con corte della p.lla 5136;
- A **Est** in parte con vano scala sub 11 e in parte con corte comune sub 12;
- A **Sud** altra unità immobiliare sub 10 e con terrazzo abusivo;

Si riporta elaborato planimetrico della particella interessata con indicazione (riquadro rosso) del sub pignorato (Cfr. Allegato n. 05)



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.

Così come indicato nel precedente quesito n.1 si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità dello stesso, formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita.

Il Lotto è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano primo all'interno di un edificio a corte, ubicato nel comune di Macerata Campania, frazione Caturano in via Vittorio Veneto n.5.

Il comune di Macerata Campania ospita circa 10.000 abitanti e sorge nella bassa valle del Volturno, a sud di quest'ultimo e a nord dei Regi Lagni nella vasta pianura Campana a circa 34 metri s.l.m.

Lo stabile si trova in via Vittorio Veneto al civico 5 e dista, in linea d'aria, circa 120 m dal centro della frazione Caturano e a circa 1,5 km dal centro comunale e a circa 3,5 km dalla città di Caserta. Inoltre, in merito ai collegamenti stradali e ferroviari, è bene precisare che gli immobili distano circa 1,5km dalla "Strada Statale 7 Via Appia" che collega Roma con Brindisi, circa 5,5 Km dal casello autostradale di "Santa Maria Capua Vetere" e a circa 3,0 km dalla stazione ferroviaria di "Caserta".

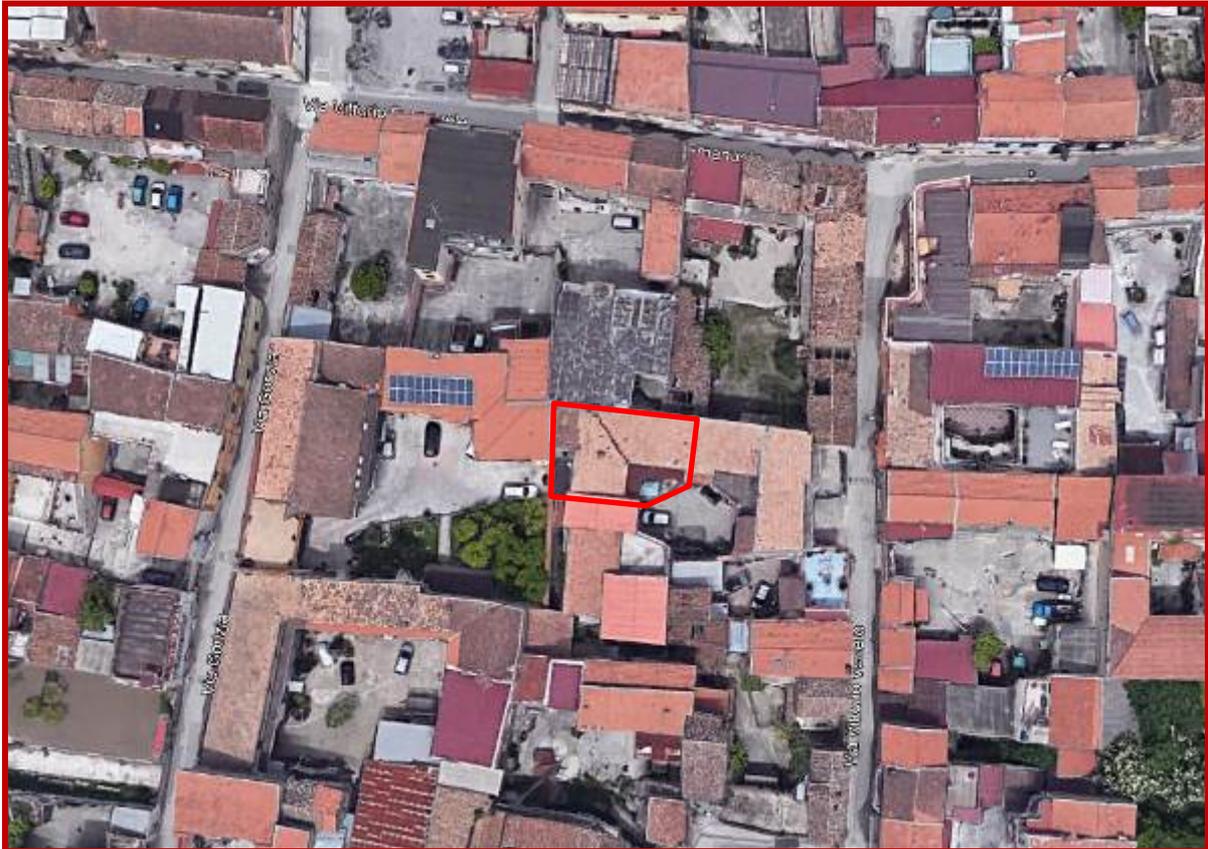


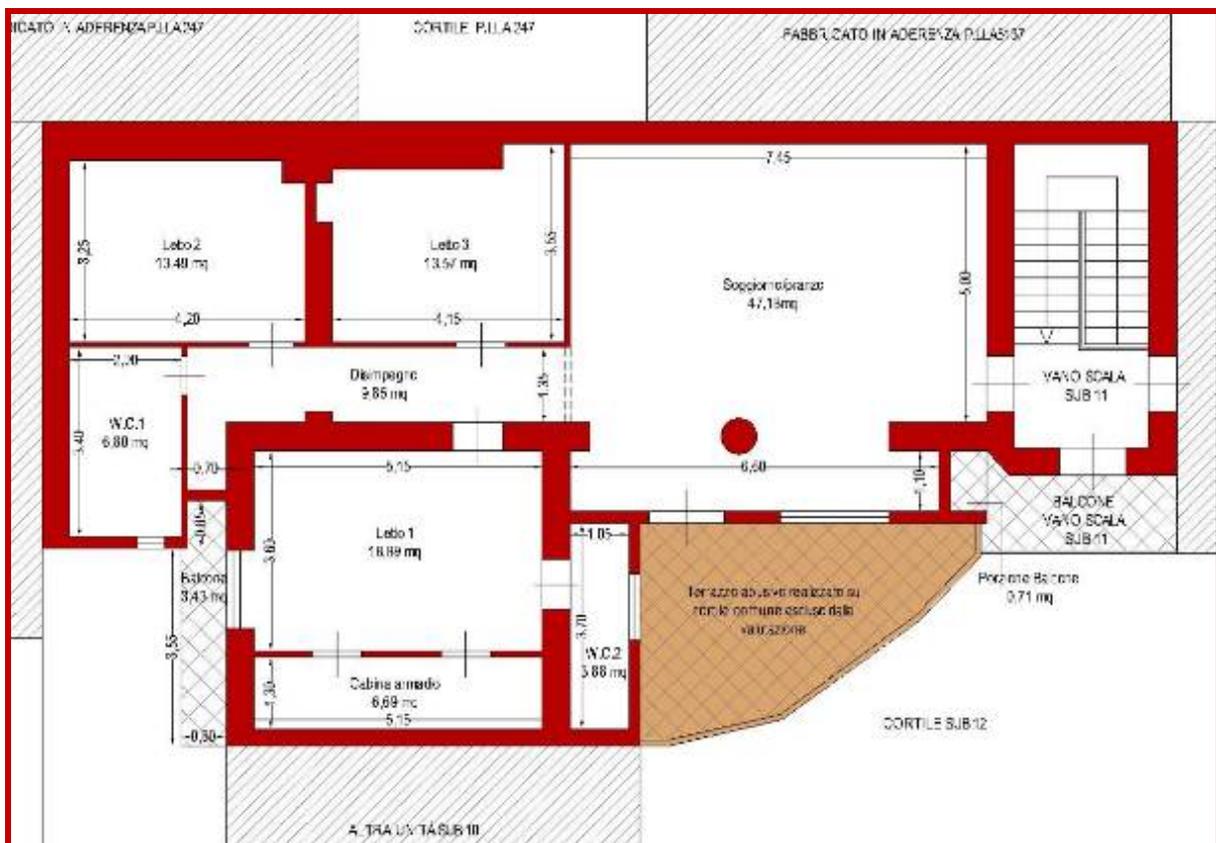
Immagine satellitare

L'intero edificio si trova nella zona storica della frazione Caturano e si articola in vari corpi di fabbrica in aderenza tra loro per due piani fuori terra, oltre ai sottotetti di copertura. Fa parte della classica tipologia di casa a corte con cortile comune a varie unità immobiliari, così composte: 4 unità residenziali con n. 2 beni comuni non censibili costituiti dal sub 11 (Vano scala di accesso al sub pignorato) e sub 12 (cortile e androne).

L'accesso all'androne e al cortile comune (sub 12) avviene percorrendo via Vittorio Veneto dove, al civico 5, vi è un portone in ferro ad apertura manuale che ne presiede l'ingresso. Su tale cortile si affaccia un cancello in ferro per l'accesso al vano scala comune (sub 11). L'appartamento pignorato si trova al piano primo e, precisamente a destra salendo le scale; non sono presenti ascensori.

La struttura portante verticale della porzione interessata è in muratura di tufo locale, con solai in latero cemento e con copertura a falde. Le finiture esterne della porzione interessata si presentano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'appartamento, a destinazione residenziale, si trova al piano primo (Cfr. Allegato n. 06) ed è composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, w.c., una camera da letto (con cabina armadio e w.c. interni) e altre due camere da letto, le quali essendo prive di finestre **non possiedono l'illuminazione naturale diretta prevista dall'art. 5 del D.M. 05.07.1975 e pertanto dovranno essere utilizzate esclusivamente come ripostigli e/o cabina armadio**; oltre ad un piccolo balcone sul lato ovest, privo di ringhiera, accessibile solo scavalcando la finestra della camera da letto 1 e oltre ad una piccola porzione del balcone sul lato est (circa 0,71mq) dove è posizionata la caldaia; tale spazio è accessibile esclusivamente tramite il balcone comune del vano scala sub 11. Pertanto l'appartamento si sviluppa su una superficie utile di circa **120,35 mq** con un'altezza netta interna di **3,15m** (fatta eccezione che per il w.c.2 che è alto 3,10m), oltre ai balconi che si sviluppano su una superficie complessiva di **4,14 mq**. **Si rappresenta che il soggiorno/pranzo affaccia su un terrazzo realizzato abusivamente sul cortile comune, il quale non rientra nella consistenza del sub pignorato e verrà escluso dalla stima.**



Di seguito si riportano parte dei riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo (Cfr. Allegato n. 02):



Vista da via Via Vittorio Veneto del fabbricato



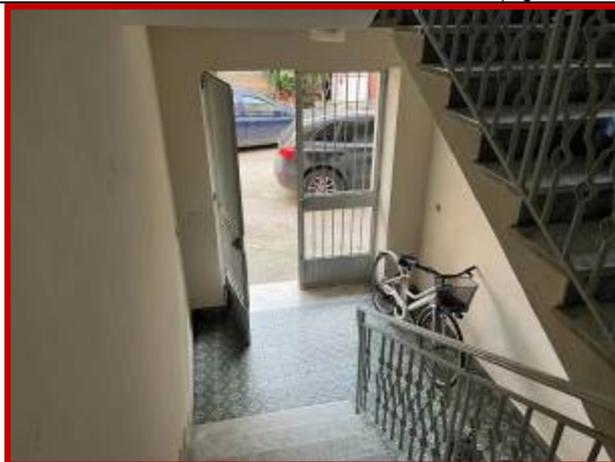
Vista dell'androne e cortile comune sub 12



Vista cortile comune sub 12 e immobile pignorato



Vista dell'ingresso al vano scala sub 11



Vista interna vano scala sub 11



Vista portoncino d'ingresso (lato interno)



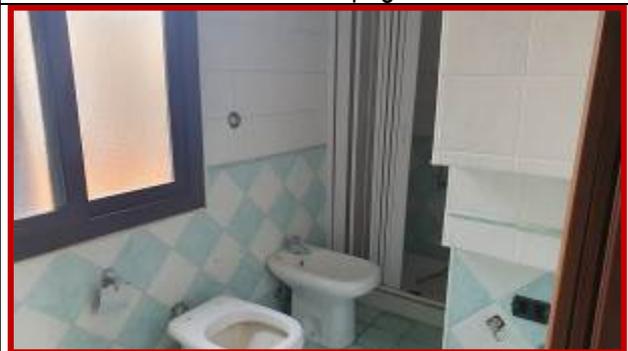
Vista soggiorno/pranzo



Vista disimpegno



Vista camera da letto 1



Vista w.c.2 (interno a camera da letto 1)



Vista camera da letto 2



Vista camera da letto 3



Vista w.c. 1



Vista balcone privo di ringhiera

Il tutto confinante a nord con Fabbricato in aderenza p.lla 247, a ovest con in parte fabbricato e in parte con corte p.lla 5136, a est in parte con vano scala sub 11 e in parte con corte comune sub 12 e a sud con altra unità immobiliare sub 10 e con terrazzo abusivo;

In seguito verranno indicate le principali caratteristiche interne dell'unità, accertate in sede di sopralluogo:

- **ACCESSO ALL'UNITÀ:** L'accesso all'androne e al cortile comune (sub 12) avviene percorrendo via Vittorio Veneto dove, al civico 5, vi è un portone in ferro ad apertura manuale che ne presiede l'ingresso. Su tale cortile si affaccia un cancello in ferro per l'accesso al vano scala comune (sub 11). L'appartamento pignorato si trova al piano primo e, precisamente a destra salendo le scale; non sono presenti ascensori.
- **STRUTTURA:** La porzione di edificio nel quale ricade il cespite pignorato si articola per due piani fuori terra, oltre alla copertura, collegati mediante una scala comune (sub 11) in sufficienti condizioni di conservazione. La struttura portante è composta da muratura in blocchi di tufo locale, con solai in latero cemento che si presentano, alla vista, in sufficienti condizioni di conservazione.
- **MURATURE:** Le pareti dell'appartamento sono realizzate con blocchi di tufo locale con spessore di circa 50 cm (per le pareti portanti), ad eccezione della parete sud del soggiorno pranzo e della parete est del w.c. 2, che invece sono in laterizio forato dallo spessore di 20 cm. Le pareti esterne e quelle interne risultano intonacate e tinteggiate con vari colori e presentano locali problemi legati alla condensa nei soffitti (porzione del soggiorno/pranzo, cabina armadio e camera da letto 1 e w.c.2) dovuti sostanzialmente al cattivo isolamento termico del solaio di copertura. Nel complesso il tutto versa in mediocri condizioni di conservazione.



Vista soffitto w.c. 2



Vista soffitto camera da letto 1 e cabina



Vista soffitto soggiorno/pranzo



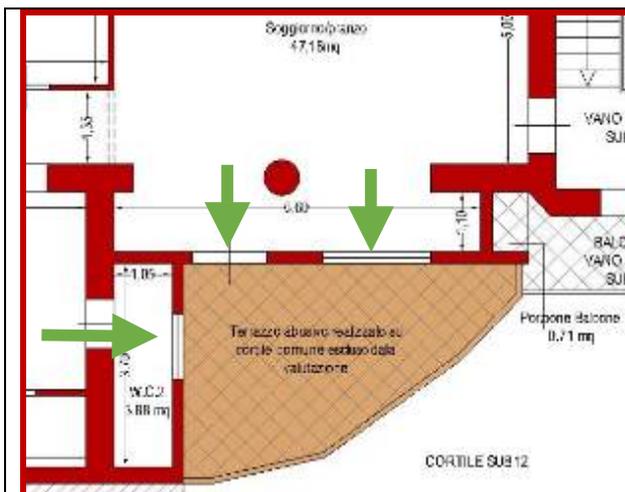
Vista soffitto soggiorno/pranzo

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: L'appartamento risulta pavimentato con delle mattonelle in gres porcellanato di colore bianco di forma quadrata. I rivestimenti dei due bagni sono con delle piastrelle colorate fino ad un'altezza di circa 210 cm, il tutto in sufficienti condizioni di conservazione
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Le porte interne sono in legno tamburato color noce, in sufficienti condizioni di conservazione. Gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio con doppio vetro e sono precedute da persiane esterne in ferro. Nel complesso il tutto versa in sufficienti condizioni di conservazione.
- IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento autonomo formato da una caldaia autonoma alimentata da bombole a gas propano (posizionata esternamente, su un piccolo spazio di proprietà, con accesso dal balcone del vano scala comune) collegata a dei radiatori in alluminio. Inoltre l'unità possiede gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (citofono, telefono, televisione, ecc...). Tutti gli impianti risultavano funzionati e in sufficiente stato di conservazione ma non sono state esibite le certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08. Tale mancanza imporrebbe un intervento di verifica e di eventuale adeguamento i cui

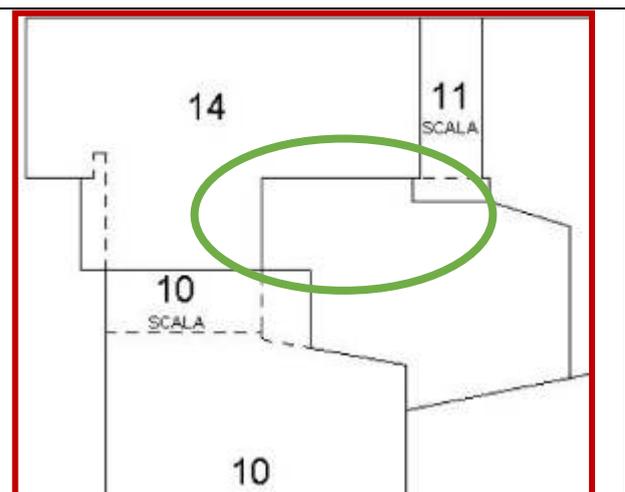


costi presunti per il rilievo degli impianti esistenti, l'eventuale adeguamento e il rilascio del certificato di conformità ai sensi del D.M. 37/08, possono essere approssimati in €1.500,00 (che non verranno detratti dalla stima).

- **CRITICITÀ:** In sede di sopralluogo è emerso che, oltre alla consistenza sopra descritta, esiste un terrazzo abusivo, collegato con l'appartamento, realizzato sul cortile comune sul quale affacciano una finestra e una portafinestra del soggiorno/pranzo e la finestra del w.c. 2 (vedi frecce verdi su grafico). Tale terrazzo abusivo non compare né nella planimetria catastale, né nell'elaborato planimetrico. A parere dello scrivente anche se lo stesso venisse sanato dal punto di vista urbanistico e strutturale, avendo i pilastri di sostegno che poggiano sul cortile comune, dovrà essere intestato proporzionalmente a tutti i proprietari dell'intera particella. **Pertanto lo scrivente lo escluderà dalla valutazione, detraendo solo i costi per la trasformazione della portafinestra in finestra per impedirne l'accesso diretto all'unità.**



Stralcio planimetria di rilievo



Stralcio elaborato planimetrico piano primo



Foto terrazzo abusivo



Foto terrazzo abusivo

Alla luce delle descrizioni puntuali sopra effettuate, a parere dello scrivente, i beni pignorati versano in sufficienti condizioni di conservazione.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'articolo 6 del D.lgs 192/2005 e s.m.i., si segnala che all'art. 7 dell'atto a rogito del notaio Concetta Palermi del 11.06.2012 rep. 241451 racc. 33641 viene riportato "...la parte acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine al certificato energetico del cespite in oggetto". In sede di sopralluogo tale certificato **non è stato esibito** e non è stato rinvenuto neanche nella pratica urbanistica pertanto, atteso che lo stesso ha una durata di 10 anni, andrebbe rinnovato. I costi stimati dal sottoscritto per la redazione del relativo attestato ammontano a circa € 300,00 comprensivo delle spese tecniche, dell'iva e della cassa (che non verranno detratti dalla stima).

Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

CESPITI PIGNORATI: C.F. MACERATA CAMPANIA FOGLIO 10 P.LLA 379 SUB 14					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
PRIMO	SOGGIORNO/PRANZO	SUD	SI	47,18	H=315
PRIMO	DISIMPEGNO	-	NO	9,85	
PRIMO	LETTO 1	OVEST	SI	18,89	
PRIMO	LETTO 2*	-	NO*	13,49	
PRIMO	LETTO 3*	-	NO*	13,57	
PRIMO	CABINA ARMADIO	-	NO	6,69	
PRIMO	W.C. 1	OVEST	SI	6,80	H=310
PRIMO	W.C. 2	EST	SI	3,88	
TOTALE SUPERFICIE UTILE				120,35	
<i>*Essendo prive di illuminazione e aerazione diretta, tali ambienti non hanno i requisiti di abitabilità e pertanto con l'attuale conformazione planimetrica dovranno essere utilizzati come ripostigli e/o cabine armadio.</i>					
ACCESSORI APPARTAMENTO					
PRIMO	BALCONE	OVEST	SI	3,43	-
PRIMO	PORZIONE BALCONE	EST	SI	0,71	-
TOTALE SUPERFICIE				4,14	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	120,35	144,42	1,00	144,42
Accessori (Balconi)	4,14	-	0,25 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	1,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				145,45

*Incidenza murature (circa 20%).

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) ed è emerso che l'unità pignorata risulta correttamente intestata ai debitori, OMISSIS , e a OMISSIS , entrambi per la quota di ½ in regime di comunione dei beni relativamente all'immobile:

- Catasto Fabbricati Macerata Campania, **Foglio 10, particella 379 sub 14**, cat. A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, Sup. cat. 151 mq, rendita € 369,27 Via Vittorio Veneto n. 3, piano 1, (Cfr. Allegato n. 08);

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato delle visure catastali storiche allo scopo di effettuare una ricostruzione cronologica delle variazioni catastali che hanno interessato i beni nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare e sia agli intestatari (tralasciano i passaggi superflui – inserimento in

visura dei dati di superfici, variazioni nel classamento o del quadro tariffario), fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. **Dal 03.05.2012 fino al momento di redazione della perizia**, l'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati MACERATA CAMPANIA Foglio 10, particella 379 sub 14**, cat. A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, Sup. cat. 151 mq, rendita € 369,27 Via Vittorio Veneto n. 3, piano 1, per dati derivanti da:

VARIAZIONE del 03/05/2012 Pratica n. CE0183619 in atti dal 03/05/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI (n. 12764.1/2012)

1. **Dal 01.08.1987 al 03.05.2012**, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati MACERATA CAMPANIA **Foglio 10, particella 379 sub 9**, cat. A/4, classe 6, consistenza 8 vani, rendita £1.632 Via Vittorio Veneto, piano T-1, per dati derivanti da:

VARIAZIONE DEL 01/08/1987 in atti dal 22/04/1999 FUS (n.9166/B.1/1987);

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

1. **Dal 11.06.2012 fino al momento di redazione della perizia** l'immobile risulta intestato correttamente agli **OMISSIS e a OMISSIS** entrambi, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, in virtù di:

-ATTO del 11/06/2012 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 241451 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16195.1/2012 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/06/2012

2. **Dal 23.11.2005 al 11.06.2012**: l'immobile risulta intestato al dante causa degli esecutati sig.ra **OMISSIS** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù di:

-ATTO del 23/11/2005 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 79126 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34386.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 28/11/2005.

3. **Dal 04.12.1980 al 23.11.2005**: l'immobile risulta intestato al sig. **OMISSIS** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di:

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/12/1980 registrato in data -
CONSOLIDAMENTO D'USUFRUTTO Voltura n. 184380.1/2002 - Pratica n. 184494 in atti dal
10/07/2002

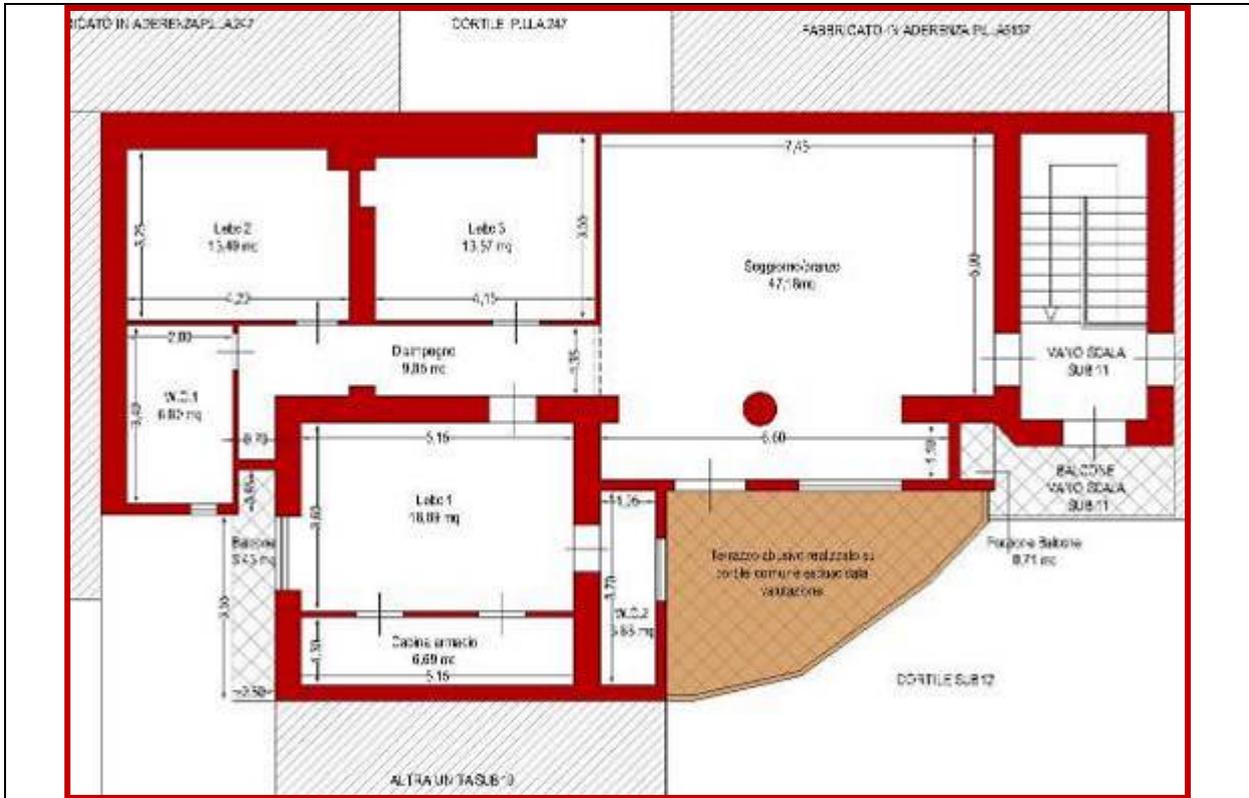
4. **Dal 30.12.1977 al 04.12.1980:** l'immobile risulta intestato al sig. **OMISSIS** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e a **OMISSIS**
5. per la quota di 1/1 di usufrutto, in virtù di:
 - ATTO del 30/12/1977 Pubblico ufficiale LUIGI RONZA Sede MACERATA CAMPANIA Repertorio n. 715 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 421 registrato in data 19/01/1978 DONAZIONE Voltura n. 1167.1/1978 - Pratica n. 156760 in atti dal 12/06/2002;

L'esperto, come disposto dal G.E., ha verificato la corrispondenza dei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nell'atto di provenienza in capo ai debitori, con i dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto); il tutto riportato nel seguente prospetto sintetico:

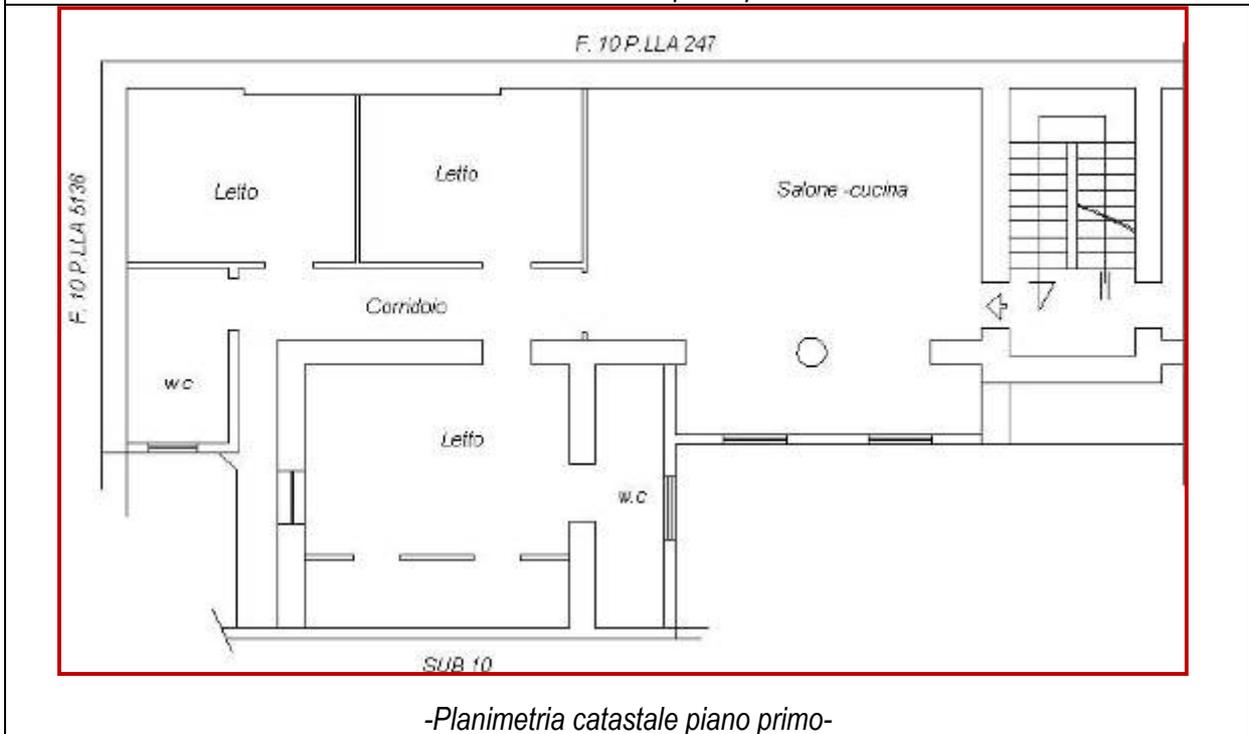
UNITÀ PIGNORATA FOGLIO 10 P.LLA 379 SUB 14									
DOCUMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST. (Vani /mq)	RENDITA (€)
Atto di pignoramento Notificato il 09.02.2022 e relativa nota di trascrizione	Macerata Campania	Via Vittorio Veneto	1	10	379	14	A/4	6,5	--
Atto di Compravendita del 11.06.2012 Trascritto il 13.06.2012 R.G. 21931 R.P. 16195	Macerata Campania	Via Vittorio Veneto	1	10	379	14	A/4	6,5	369,27
Dati catastali attuali	Macerata Campania	Via Vittorio Veneto	1	10	379	14	A/4	6,5	369,27

Non si riscontrano anomalie o incongruenze nei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella conseguente nota di trascrizione, nel titolo di acquisto in capo agli esecutati, con i dati attualmente contenuti nella banca dati dell'Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

Si riportano i rilievi dello stato dei luoghi accertati in sede di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 06); e la planimetria catastale del piano primo (Cfr. Allegato n. 09).

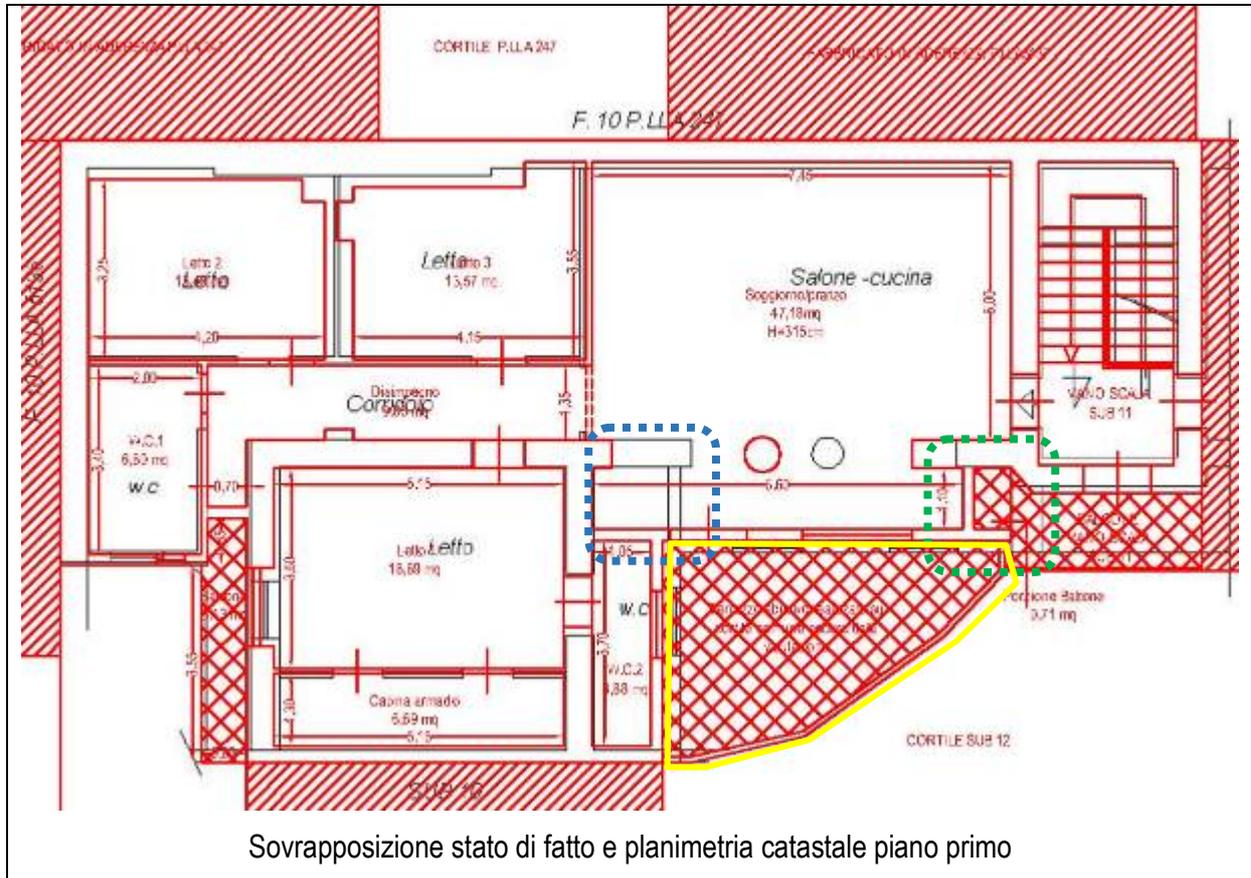


-Rilievo stato di fatto piano primo -



-Planimetria catastale piano primo-

Come richiesto dal G.E. il sottoscritto ha sovrapposto la planimetria catastale del sub 14 (tratto nero), depositate in catasto dal 03.05.2012, con il rilievo dello stato di fatto accertato (tratto rosso), in modo da rilevare facilmente le eventuali difformità relative al lotto in oggetto.



Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 10) è emerso che lo stato reale dei luoghi dell'appartamento al piano primo è difforme rispetto alla planimetria in atti in ordine a:

- Errata rappresentazione della posizione di alcune porte e finestre (ininfluente ai fini catastali);
- Demolizione di alcune pareti che hanno portato ad un aumento di superficie del soggiorno/pranzo a sfavore del W.C. 2 (vedi riquadro azzurro);
- Demolizione di una tompagnatura esterna, che ha portato alla diminuzione della superficie interna del soggiorno/pranzo in favore di una piccola superficie esterna per l'alloggio della caldaia, accessibile dal balcone del vano scala comune (vedi riquadro verde);

In conclusione per sanare le difformità riscontrate bisognerebbe presentare un DOCFA per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, **con costi approssimativi di circa € 600,00 comprensivi di spese tecniche e oneri catastali dovuti.**

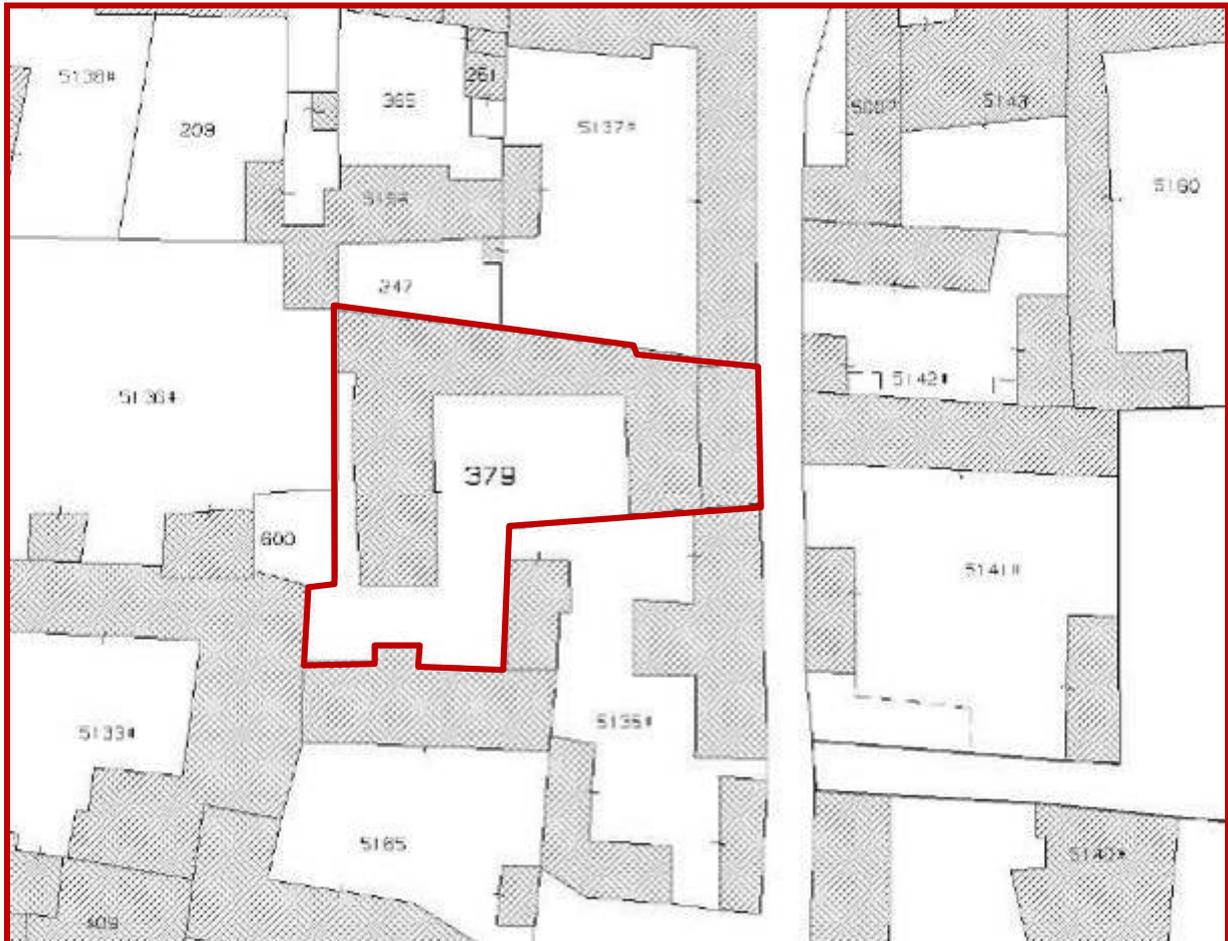
Si rappresenta inoltre che esiste anche un'altra difformità costituita da un terrazzo abusivo al piano primo e un porticato al piano terra realizzati sul cortile comune. Lo scrivente, ai fini di una datazione approssimativa dell'abuso, ha reperito delle immagini satellitari storiche da Google Earth, dalle quali si evince che il terrazzo, alla data del 20/04/2008 (data antecedente all'atto di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati), già esisteva e non è stato in alcun modo menzionato nell'atto di acquisto. Inoltre l'abuso risulta realizzato sul cortile comune sub 12 e pertanto, pur volendolo accatastare (e previa sanatoria urbanistica e strutturale di cui si rimanda al quesito 6), andrebbe intestato proporzionalmente a tutti i titolari di diritti reali sul sub 12. **Per tale motivo tale terrazzo non verrà valutato e non farà parte del lotto di vendita.**



In conclusione si segnala che le sagoma dell'intero fabbricato **non è correttamente riportata nella mappa catastale** contenuta nella banca dati dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (Cfr. Allegato 11) in ordine alla mancata rappresentazione di parte del sub 10 (non oggetto di pignoramento), del terrazzo abusivo sopra descritto e di una porzione di edificio lungo la cortina stradale che non è più esistente. Per regolarizzare tale situazione andrebbe presentato un PREGEO

all'Agenzia delle Entrate, previo rilievo topografico, per aggiornare la mappa alla situazione attuale. I costi approssimativi per tale aggiornamento sono approssimati ad € 2.000,00 comprensivi delle spese tecniche e degli oneri dovuti. Si precisa però che tale incongruenza non è ostativa alla vendita dell'immobile e che tale pratica andrebbe richiesta da tutti gli aventi diritto della particella interessata.

Per tale motivo lo scrivente non detrarrà tali costi dal valore di stima.



Mapa catastale

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo in un fabbricato a corte, ubicato nel comune di Macerata Campania alla frazione Caturano in via Vittorio Veneto n. 5; l'appartamento è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto (con cabina armadio e w.c. interni) e altre due camere da letto prive di aerazione naturale e un servizio igienico per una superficie utile di circa **120 mq**; oltre ad un balcone privo di ringhiera accessibile scavalcando una finestra e un piccolo spazio, nel quale è alloggiata la caldaia, accessibile dal balcone del vano scala per una superficie di circa **4 mq**; non fa parte della consistenza il terrazzo abusivo collegato con l'appartamento che è stato realizzato sul cortile comune; confina a nord con fabbricato realizzato in aderenza p.lla 247, ad ovest in parte con fabbricato e in parte con corte della p.lla 5136, a est in parte con vano scala sub 11 e in parte con corte comune sub 12, a sud in parte con unità immobiliare sub 10 e in parte con terrazzo abusivo realizzato su cortile comune; è riportato nel **C.F.** del comune di **Macerata Campania** al **Foglio 10, p.lla 379, sub 14 cat. A/4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 4 del 20.04.2012 e SCIA prot.4101 del 15.05.2012 cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una diversa disposizione degli spazi interni e alla trasformazione di una finestra in portafinestra per accesso ad un terrazzo realizzato sul cortile comune (escluso dalla stima); tali difformità (ad esclusione del terrazzo) potrebbero essere sanate attraverso la presentazione di una SCIA condizionata in sanatoria ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 380/2001; non risultano ordini di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro 81.000,00.

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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal **30.12.1977**, data di trascrizione del primo titolo (atto *inter vivos*) anteriore al ventennio, e si estende oltre la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il **07.04.2022**; tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

In seguito verranno indicati tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio, con l'indicazione di tutte le variazioni catastali intervenute:

- I. **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME del 11.06.2012 - Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 03), a rogito del notaio Concetta Palermi di S. Maria C.V. (Rep.241451 Racc.33641),** trascritto il 13.06.2012 ai nn. R.G. 21931 R.P. 16195, nell'ambito del quale i coniugi esecutati OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione dei beni **acquistavano** l'immobile pignorato dalla sig.ra OMISSIS, e precisamente: *"...in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Macerata Campania (CE) alla Via Vittorio Veneto n. 3, e precisamente: appartamento ubicato al primo piano, della consistenza catastale di sei vani e mezzo, confinante con appartamento distinto catastalmente con il sub. 10, p.lla 5136, p.lla 247, cassa scale; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 10, p.lla 379, sub. 14** (ex sub. 9), Via Vittorio Veneto n. 3, piano 1, Cat. A/4, cl. 6^a, vani 6,5, R.C. Euro 369,27..."*

VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE del 03/05/2012 Pratica n. CE0183619 in atti dal 03/05/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI (n. 12764.1/2012) – con tale variazione viene soppresso il vecchio identificativo catastale **Foglio 10, particella 379 sub 9** e viene frazionato negli attuali **Foglio 10, particella 379 sub 14 (oggetto di esecuzione) e sub 15 (non oggetto di esecuzione)**.

II. ATTO di COMPRAVENDITA del 23.11.2005 - Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 13), a rogito del notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (Rep. 79126 Racc. 42317), trascritto il 25.11.2005 ai nn. R.G. 64001 R.P. 34386, nell'ambito del quale la sig.ra OMISSIS , in regime di separazione dei beni **acquistava l'immobile pignorato dal sig. OMISSIS , e precisamente: “... unità immobiliare su due livelli (piano T-1), della consistenza di vani catastali 8, confinante con proprietà OMISSIS , con proprietà OMISSIS , Con proprietà OMISSIS , con proprietà OMISSIS ; riportata nel catasto Fabbricati di detto comune al foglio 10 particella 379, sub 9 piano T-1 cat A/4...”**

VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE DEL 01/08/1987 in atti dal 22/04/1999 FUS (n.9166/B.1/1987);

III. CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO IN MORTE DI OMISSIS DEL 04.12.1980 – Con la morte di OMISSIS si consolida l'usufrutto alla nuda proprietà e pertanto il sig. OMISSIS diventa titolare della piena proprietà.

IV. ATTO di DONAZIONE del 30.12.1977 - Atto inter vivos -, a rogito del notaio Luigi Ronza di Macerata Campania (Rep. 715 Racc. 426), trascritto il 16.01.1978 ai nn. R.G. 1096 R.P.921, nell'ambito del quale “*Il sig. OMISSIS è proprietario di un fabbricato di recente costruzione sito in Macerata Campania alla via Vittorio veneto composto da –Piano terra composto da 5 vani adibiti a deposito; - al piano primo da tre appartamenti dei quali due composti da 2 vani ed accessori ed il terzo da tre vani ed accessori. Che la costruzione è iniziata nel settembre del 1968 a seguito di Licenza edilizia n. 10v 20/68 del 24.08.1968 ...omissis... il sig. OMISSIS dona la nuda proprietà del fabbricato descritto a OMISSIS che accetta 1) ...omissis... 2) a piano primo un appartamento di due vani ed accessori alla destra del pianerottolo salendo le scale, confinante con beni OMISSIS a nord, con spazio innanzi donato a ovest, con gabbia scala da donarsi in*

esclusiva a OMISSIS a sud, con corte comune e gabbia scale che rimane comune tra OMISSIS e OMISSIS ad est...”

In conclusione, alla luce della ricostruzione ipocatastale sopra riportata, si può affermare che **esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

L'esperto inoltre ha verificato, attraverso delle ispezioni ipotecarie, anche l'inesistenza di atti di disposizione della proprietà (compravendite, donazioni, ipoteche volontarie, etc), o atti che prescindono dalla volontà (Ipoteche giudiziarie, pignoramenti etc), successivi al pignoramento e che nell'atto di provenienza, in capo ai debitori, non siano contenute riserve di usufrutto in favore del dante causa o di terzi.

In merito allo **stato civile** degli esecutati, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Bellona (Cfr. Allegato n.07), dove si evince che i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio, in Bellona in data 12.09.2009, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni. Pertanto alla data dell'atto di compravendita del cespite (11.06.2012) i coniugi acquistavano in regime di comunione legale dei beni, come effettivamente dagli stessi dichiarato in sede di stipula.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

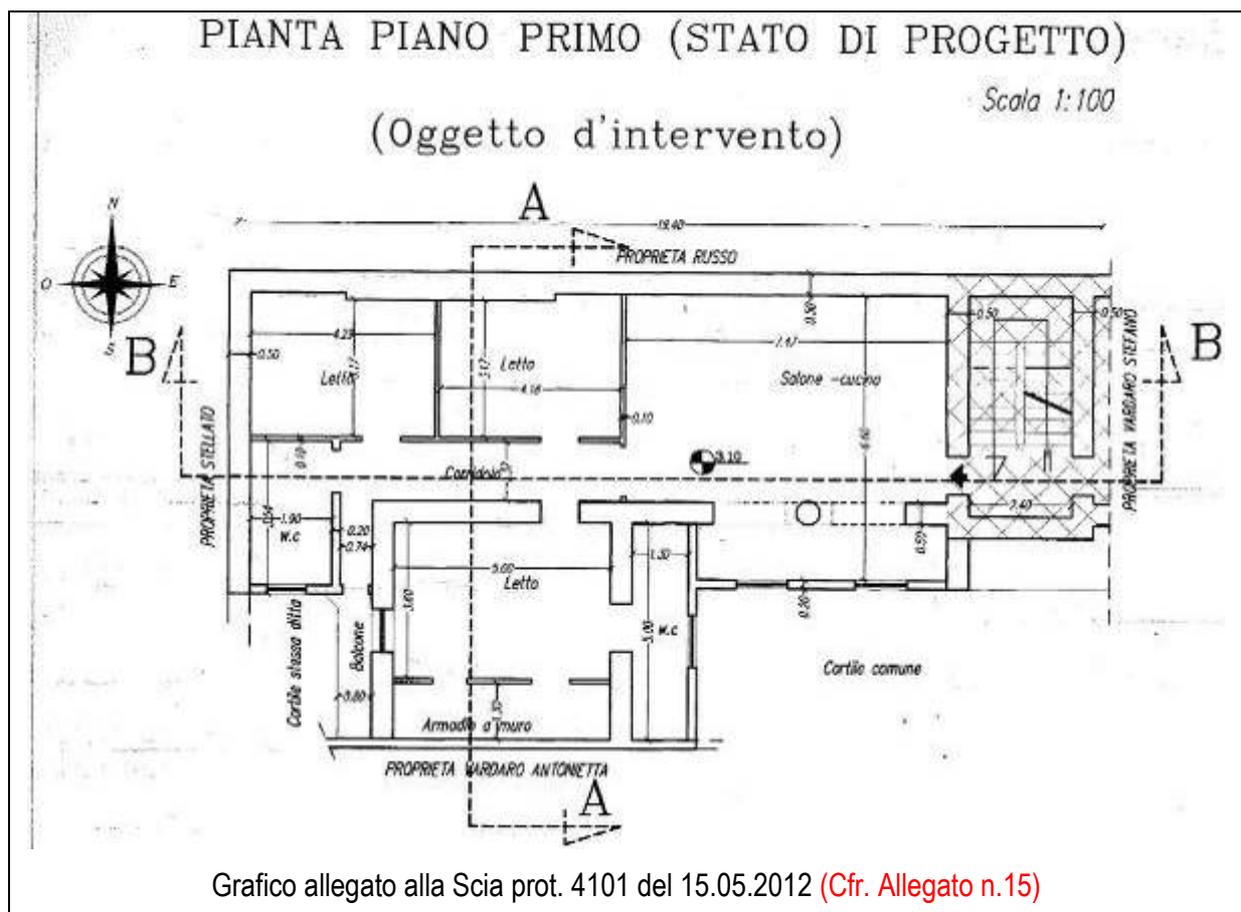
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

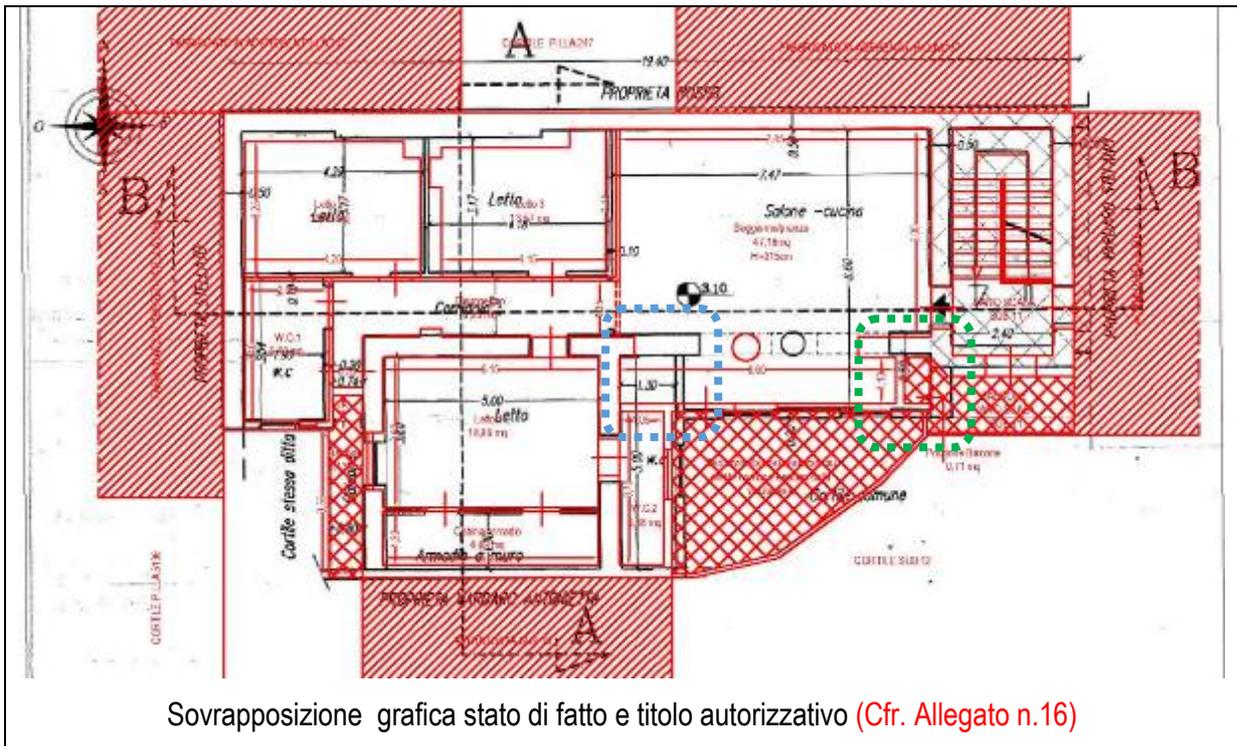
A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'UTC del comune di Macerata Campania è emerso che il fabbricato ricade nella zona omogenea **"A2" – Centro Storico di più recente formazione** del Piano Regolatore Generale vigente.

In merito a titoli edilizi rilasciati a nome degli esecutati e dei loro danti causa, l'Ufficio Tecnico in risposta della richiesta effettuata dallo scrivente in data 25.11.2022, ha fornito la seguente documentazione:

- I. Concessione Edilizia in sanatoria n. 4 del 20.04.2012** rilasciata all'allora proprietaria OMISSIS relativa alla domanda di condono presentata da OMISSIS in data 26.03.1986 prot. 1500 -pratica 111- e (Cfr. Allegato n.14);
- II. SCIA prot. 4101 del 15.05.2012** depositata dall'allora proprietaria OMISSIS per "Manutenzione straordinaria di un'unità abitativa posta al piano primo facete parte di un fabbricato sito alla via Vittorio Veneto n. 3 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art. 5 della L. 73/2010" (Cfr. Allegato n.15);

Il sottoscritto ha quindi sovrapposto il rilievo dello stato di fatto accertato (tratto rosso), con l'ultimo titolo autorizzativo che corrisponde alla SCIA prot 4101 del 15.05.2012 (tratto nero) in modo da rilevare facilmente le difformità relative al lotto in oggetto.





Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 16) è emerso che lo stato reale dei luoghi dell'appartamento al piano primo è difforme rispetto alle planimetrie in atti in ordine a:

- Errata rappresentazione della posizione di alcune porte e finestre sui prospetti;
- Trasformazione da finestra a portafinestra per accesso al terrazzo non oggetto di esecuzione;
- Demolizione di alcune pareti che hanno portato ad un aumento di superficie del soggiorno/pranzo a sfavore del W.C. 2 (vedi riquadro azzurro), in particolare è stata tagliata una porzione di parete portante di circa 1,50 m;
- Demolizione di una tompagnatura esterna, che ha portato alla diminuzione della superficie interna del soggiorno/pranzo in favore di una piccola superficie esterna per l'alloggio della caldaia, accessibile dal balcone del vano scala comune (vedi riquadro verde);

In conclusione per sanare le difformità riscontrate, (ad eccezione della trasformazione della finestra in portafinestra che andrà ripristinata con costi approssimabili ad €1.000,00) bisognerebbe presentare una S.C.I.A. condizionata in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R 380/2001 per diversa distribuzione degli spazi interni, con contestuale sanatoria strutturale al Genio Civile per la verifica del taglio della muratura). **I costi presunti sono approssimabili ad € 5.000,00 comprensivi di spese tecniche, oneri concessori e diritti di segreteria.**

Inoltre è da segnalare che **la camera da letto 2 e 3 non possiedono i requisiti igienico-sanitari previsti dal Decreto Ministeriale Sanità del 05.07.1975** il quale, all'articolo 5, prevede *"...Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento"*.

In particolare:

- La camera da letto 2 possiede un finestrone (posizionato sopra la porta) che apre lungo il corridoio, ma comunque **non costituisce illuminazione e/o aerazione diretta**;
- La camera da letto 3 possiede dei vetromattoni (posizionati nella parete di confine con il soggiorno/pranzo), che comunque **non costituisce illuminazione e/o aerazione diretta**;

Pertanto tali vani, nell'attuale disposizione planimetrica, potranno essere utilizzati come ripostiglio e/o cabina armadio e non come vani principali.

Infine in merito al terrazzo realizzato abusivamente sul cortile comune in data antecedente al 20.04.2008 (vedi quesito 3), lo scrivente non lo ritiene sanabile in quanto, non rispetta le distanze minime tra le costruzioni. Pertanto dovrebbe essere abbattuto con spese a carico degli aventi diritto sul suolo comune sub 12; Non sono presenti ordinanze di demolizione.

L'esperto ha inoltre verificato che per gli immobili pignorati **non sono stati emessi provvedimenti relativi a ordinanze di demolizione e non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità**, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06.06.2001.

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.).

L'appartamento oggetto di pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo del 06.02.2023 (Cfr. Allegato n. 01), risulta occupato dal sig. OMISSIS , e da OMISSIS (non presente al momento del sopralluogo), in forza di contratto di locazione del 05.11.2021 (Cfr. Allegato n. 17), **opponibile alla procedura** in quanto, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 17.11.2021 (data antecedente al pignoramento) al n. 0013226 - serie 3T con codice identificativo TEJ21T013226000GG. Tale codice identificativo è stato verificato dal sottoscritto sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegato n. 18). Il contratto di locazione **ha una durata di quattro anni a partire dal 15.11.2021 e fino al 14.11.2025, con possibilità di tacito rinnovo per ulteriori quattro anni, come previsto dall'art. 11 comma 2 della Legge 08.08.1992 n.359.** Il canone di locazione stabilito dall'art. 4 del contratto di affitto è stato stabilito in €4.200,00 annui corrispondenti a €350,00 mensili da versare entro il giorno 20 di ogni mese.

Come previsto dal presente quesito, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, lo scrivente verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, allo scopo

di consentire al G.E. o all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui al terzo comma dell'art. 2923 del codice civile.

Lo scrivente ha verificato i valori dei canoni locativi di mercato nell'area in oggetto presso le locali agenzie immobiliari e sulla banca dati OMI. Tali valori variano da un minimo di 1,80 €/mq ad un massimo di 2,70 €/mq (Cfr. Allegato n. 19) per le abitazioni di tipo economico. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene congruo utilizzare un valore unitario di 2,50 €/mq. Pertanto, a parere del sottoscritto, il canone locativo di mercato è dato dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di riferimento al mq, e precisamente:

$$\text{Canone locativo di mercato} = 145,45 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} =$$

$$\text{Canone locativo di mercato} = \text{€ } 363,62 \text{ mensili corrispondenti a € } 4.363,44 \text{ annui}$$

Come da indicazioni contenute nel presente quesito, lo scrivente ha verificato che il valore locativo di mercato è pari a € 4.363,44 annui (12 rate mensili da € 363,44), mentre quello del contratto di affitto sopra descritto è pari a € 4.200,00 (12 rate mensili da €350,00).

Quindi il calcolo per la quantificazione del limite massimo di 1/3 del valore locativo di mercato è dato dalla seguente espressione:

$$(\text{€ } 4.363,44) - (\text{€ } 4.363,44 \times 1/3) = \text{€ } 2.908,96 \text{ annui}$$

ESSENDO TALE IMPORTO (€ 2.908,96 ANNUI) INFERIORE A QUELLO EFFETTIVAMENTE VERSATO (€ 4.200,00 ANNUI) SI RITIENE CHE NON SI RIENTRI NELLA CASISTICA DI CUI ALL'ART. 2923, COMMA 3 DEL CODICE CIVILE.

In risposta al presente quesito l'esperto ha reperito i certificati di residenza storici dei locatori dai quali emerge che alla data di rilascio del certificato (06.02.2023):

- Il locatario OMISSIS, risulta residente in OMISSIS dal 15.12.2021 presso l'immobile pignorato (Cfr. Allegato n. 20);
- Il locatario OMISSIS, risulta residente in OMISSIS dal 02.01.2018 presso altro immobile non pignorato (Cfr. Allegato n. 21);

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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

In merito ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati l'esperto ha effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di S. Maria C. V. (ex Conservatoria dei RR.II.), delle ispezioni ipotecarie aggiornate sui debitori allo scopo di verificare la presenza o meno di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Dall'elenco sintetico delle formalità, a carico del sig. OMISSIS (Cfr. Allegato n.22) e a carico della sig.ra OMISSIS (Cfr. Allegato n.23) si evince che:

- a) **Non sono presenti** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti) diverse da quella che hanno originato la presente procedura esecutiva;
- b) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- c) **Non sono presenti** provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**
- e) **Non appartiene ad alcun condominio**
- f) **Non risultano trascritti** atti impositivi di servitù;

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- 2) **Non sono presenti** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) **Non sono presenti** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) **Non sono presenti** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) **Non sono presenti** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, come verificato dallo scrivente mediante il sito www.vincoliinrete.beniculturali.it.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI

NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

I. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) **ISCRIZIONE CONTRO del 13.06.2012 – R.G. 21932 R.P. 1721**

Pubblico Ufficiale Palermiti Concetta Rep. 241452/33642 del 11/06/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Macerata Campania

II. PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) **TRASCRIZIONE CONTRO*** del 07.04.2022– R.G. 13440 R.P. 10596

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Trib di S. Maria C.V. Rep. 1310 del 09.02.2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in S. Maria C.V.

*Tale trascrizione ha incardinato la presente procedura 43/2022 R.G.E.

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare la formalità sopra indicata è approssimabile in **€ 1.500,00**, che, come da indicazioni contenute nel quesito 12 non verranno sottratte dalla stima.

III. DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Così come descritto nel quesito 6, per sanare le difformità interne bisognerebbe predisporre una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 con costi presunti approssimabili ad **€5.000,00 comprensivi di spese tecniche, oneri concessori e diritti di segreteria, oltre al ripristino della portafinestra in finestra con costi di €1.000,00.**

IV. DIFFORMITÀ CATASTALI

Così come descritto nel quesito 3, per sanare le difformità riscontrate bisognerebbe presentare all'Agenzia delle Entrate, un DOCFA con la rappresentazione grafica aggiornata e i costi presunti per la presentazione di tale pratica ammontano a circa **€ 600,00 comprensive delle spese tecniche e degli oneri dovuti.**

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

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Macerata Campania è emerso che l'immobile pignorato non ricade su aree demaniali.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici dell'Unità Operativa Dirigenziale Foreste della Regione Campania e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Macerata Campania, è emerso che gli immobili non risultano gravati da censo livello o uso civico

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

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

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

Il cespite oggetto di esecuzione non fa parte di alcun condominio e le eventuali spese comuni vengono ripartite proporzionalmente da tutti i proprietari degli immobili.

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 scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): *“Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Tale valore di mercato (**V_m**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto (**Market Approach**) che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario (V_u) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario scelto €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 19)	Abitazioni di tipo economico Periferica/Caturano	Min 600 €/mq Max 900 €/mq	750 €/mq
Gabetti Via Caserta 40 S. Maria C.V. (Cfr. Allegato n. 24)	Appartamento Via Vittorio Veneto n.5 (immobile pignorato)	(€ 85.000/120mq) =708€/mq	700 €/mq
Valore Medio = (750+700) €/mq 1450: 2 = 725 €/mq → €725			

Dalle informazioni assunte il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **725,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

I coefficienti utilizzati per valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sono così sintetizzati:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.05
SEMICENTRALE	1.00
PERIFERICA	0.90
AGRICOLA	0.80
COLLEGAMENTI	
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
SCADENTI	0,90
ASSENTI	0,80

2) *Caratteristiche di posizione:*

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,95
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,93
NORD	0,90

3) *Caratteristiche tipologiche:*

VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)
1 - 10 ANNI	1,00
10 – 30 ANNI	0,95
30 – 60 ANNI	0,90
OLTRE 60 ANNI	0,80
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	
	COEFFICIENTE (k)

TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA		1,00			
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA		0,90			
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA		0,80			
LIVELLO DI PIANO		COEFFICIENTE (k)			
		CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
PIANO SEMINTERRATO		0.80		0.80	
PIANO TERRA/RIALZATO		0.90		0.90	
PIANO PRIMO		0.94		0.92	
PIANO SECONDO		0.96		0.90	
PIANO TERZO		0.98		0.80	
PIANI QUARTO		1.00		0.70	
PIANO QUINTO		1.10		0.50	
PIANO SESTO O SUPERIORI		1.10		0.40	
	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SCADENTI	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
ASSENTI	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
PARCHEGGIO		COEFFICIENTE (k)			
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI		1.10			
BOX AUTO		1.00			
POSTO AUTO ESCLUSIVO		0.95			
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE		0.90			
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO		0.80			
MANUTENZIONE		COEFFICIENTE (k)			
DISCRETA		1.05			
SUFFICIENTE		1.00			
MEDIOCRE		0.90			
INSUFFICIENTE		0.80			

4) Caratteristiche di tipo produttivo

POSSESSO		COEFFICIENTE (k)	
LIBERO		1.00	
OCCUPATO DALL'ESECUTATO		0.95	
OCCUPATO DA TERZI		0.85	
VINCOLI		COEFFICIENTE (k)	
NON PRESENTI		1.00	
PRESENTI		0.90	

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI															
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE	POSSESSO	VINCOLI	ALTRO
0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,85	1,00	--
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.925															

--- STIMA DEL LOTTO UNICO ---

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 725,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.925$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 145,45 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m1 = V_u \times K \times S_c \rightarrow 725,00 \text{ €/mq} \times 0.925 \times 145,45 \text{ mq} = \text{€ } 97.507,25$$

Al valore ottenuto l'esperto, come da indicazioni contenute nel verbale di giuramento e considerato il particolare momento di crisi del mercato immobiliare, ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 10% al fine di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione.

$$V_m = \text{€ } 97.507,25 \times 10\% = \text{€ } 9.750,72$$

$$V_m = \text{€ } 97.507,25 - \text{€ } 9.750,72 = \text{€ } 87.756,53$$

$$\mathbf{V_m = \text{€ } 87.756,53}$$

A tale valore, inoltre, verranno detratti i seguenti costi:

→ **Spese per la regolarizzazione urbanistica: €6.000,00;**

→ **Spese per la regolarizzazione catastale: € 600,00;**

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€ } 87.756,53 - (\text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 600,00)$$

$$\mathbf{\text{Valore di Mercato} = \text{€ } 81.156,00}$$

In conclusione il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO, arrotondato per difetto, risulta essere € 81.000,00.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto gli esecutati sono titolari **dell'intera quota di proprietà (1/1)** degli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati di Macerata Campania al **Foglio 10 p.lla 379 sub 14**, in forza della scrittura privata autenticata nelle firme del 11.06.2012, trascritta il 13.06.2012 R.G. 21931 R.P. 16195. **Tale quota corrisponde a quella effettivamente pignorata.**

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**.

I coniugi esecutati OMISSIS alla data di rilascio dei certificati da parte del comune di OMISSIS (22/11/2022) risultano residenti nel Comune di OMISSIS dal 29.11.2021 (OMISSIS - Cfr. Allegato n.25) e dal 08.06.2020 (OMISSIS - Cfr. Allegato n.26). Pertanto alla data di notifica del pignoramento 09.02.2022 entrambi gli esecutati erano residenti in OMISSIS alla OMISSIS I.

In merito allo **stato civile** degli esecutati, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Bellona (Cfr. Allegato n.07), dove si evince che i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio, in Bellona in data 12.09.2009, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni. Pertanto alla data dell'atto di compravendita del cespite (11.06.2012) i coniugi acquistavano in regime di comunione legale dei beni, come effettivamente dagli stessi dichiarato in sede di stipula.

E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha allegato alla presente relazione tutta la documentazione reperita. L'elaborato peritale completo è stato depositato telematicamente nei termini previsti dal G.E., mentre è stata inviata una copia ai debitori a mezzo posta raccomandata (Cfr. Allegato n. 27) che, come richiesto dagli stessi nel verbale di sopralluogo, è stata inviata unitamente al nuovo indirizzo e una copia ai legali del creditore procedente all'indirizzo di posta elettronica certificata marco.pesenti@milano.pecavvocati.it (Cfr. Allegato n. 28) e carlo.abbruzzese@avvocatismcv.it (Cfr. Allegato n. 29). L'esperto ha prodotto, inoltre, apposita attestazione contenente la data e la modalità di invio della relazione alle parti (Cfr. Allegato n. 30) e ha prodotto apposita memoria contenente i dati del creditore procedente (Cfr. Allegato n. 31).

Inoltre è stato inserito anche un allegato fotografico (Cfr. Allegato n. 02), con le foto eseguite nel corso del sopralluogo sintetizzate nella seguente tabella:

FILE	DESCRIZIONE	LOTTO UNICO
FOTO N.1	Vista Esterna della porzione di fabbricato dalla strada	x
FOTO N.2	Vista Esterna della porzione di fabbricato dalla strada	x
FOTO N.3	Vista Esterna dell'androne	x
FOTO N.4	Vista Esterna del cortile comune	x
FOTO N.5	Vista Esterna del vano scala comune	x
FOTO N.6	Vista Interna – Portoncino di ingresso	x
FOTO N.7	Vista Interna – Vista soggiorno/pranzo	x
FOTO N.8	Vista Interna – Vista camera da letto 1	x
FOTO N.9	Vista Interna – Vista w.c 2 (interno a letto 1)	x
FOTO N.10	Vista Interna – Vista letto 2	x
FOTO N.11	Vista Interna – Vista letto 3	x
FOTO N.12	Vista Interna – Vista w.c.1	x
FOTO N.13	Vista Interna – Vista balcone privo di ringhiera	x
FOTO N.14	Vista Interna – Vista terrazzo abusivo non oggetto di pignoramento	x

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. 21 Aprile 2023

L'esperto
Arch. Tommaso Scirocco



F. ELENCO ALLEGATI

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO N. 2	Rilievo fotografico
ALLEGATO N. 3	Atto di proprietà
ALLEGATO N. 4	Sovrapposizione immagine Google con mappa Sogei
ALLEGATO N. 5	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 6	Rilievo stato di fatto
ALLEGATO N. 7	Estratto di matrimonio
ALLEGATO N. 8	Visura sub 14
ALLEGATO N. 9	Planimetria sub 14
ALLEGATO N. 10	Sovrapposizione catastale
ALLEGATO N. 11	Mappa Catastale
ALLEGATO N. 12	Ricevuta raccomandata alle parti
ALLEGATO N. 13	Atto dante causa
ALLEGATO N. 14	C.E. 4/2012
ALLEGATO N. 15	SCIApot 4101 del 15.05.2012
ALLEGATO N. 16	Sovrapposizione urbanistica
ALLEGATO N. 17	Contratto di locazione
ALLEGATO N. 18	Verifica contratto di locazione
ALLEGATO N. 19	Scheda Omi
ALLEGATO N. 20	Certificato di residenza locatario 1
ALLEGATO N. 21	Certificato di residenza locatario 2
ALLEGATO N. 22	Sintetico Esecutato
ALLEGATO N. 23	Sintetico Esecutata
ALLEGATO N. 24	Scheda immobile
ALLEGATO N. 25	Residenza storica esecutato
ALLEGATO N. 26	Residenza storica esecutata
ALLEGATO N. 27	Ricevuta pec avvocato creditore precedente 1
ALLEGATO N. 28	Ricevuta pec avvocato creditore precedente 2
ALLEGATO N. 29	Modalità invio relazione alle parti
ALLEGATO N. 30	Dati creditore precedente
ALLEGATO N. 31	Nota Onorari e spese
ALLEGATO N. 32	Richiesta liquidazione

G. INDICE

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE	2
A. PREMESSA	2
B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.	3
C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	6
QUESITO 1)	6
QUESITO 2)	10
QUESITO 3)	20
QUESITO 4)	27
QUESITO 5)	28
QUESITO 6)	32
QUESITO 7)	37
QUESITO 8)	39
QUESITO 9)	42
QUESITO 10)	42
QUESITO 11)	42
QUESITO 12)	43
QUESITO 13)	48
QUESITO 14)	49
E. CONCLUSIONI	50
F. ELENCO ALLEGATI	51
G. INDICE	52