

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Guber Banca S.p.A., procuratrice generale di Che Banca! S.p.A.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 283/21

Giudice Espropriazione: dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 11 maggio 2023



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
Guber Banca S.p.A., procuratrice generale di Che Banca! S.p.A.
contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 283/21

Giudice Espropriazione: dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott.ssa
Giuseppina VECCHIONE.

PREMESSA

Con apposita ordinanza del 02.01.2023, veniva nominata

quale Esperto Stimatore nella causa promossa da Guber Banca S.p.A., procuratrice generale
di Che Banca! S.p.A. contro i sigg. ----- e ----- a fronte di pignoramento
immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta il 17/01/2022,
ai nn.1409/1062 iscritta al R.G.E. n. 283/21.

Alla data del 05.01.2023 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è l'avv. Anna Olimpo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non sono emerse particolari problematiche, per cui il
23.01.2023 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito un primo sopralluogo in data 22.02.2023. Sul posto erano presenti i debitori esecutati, sigg. ----- e -----, congiuntamente al proprio avvocato.

Gli immobili di cui alla presente relazione di stima sono così composti:

- Appartamento ubicato al piano primo in Via Volturmo n. 8 e identificato al C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5446, sub. 8 il quale è stato pignorato per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà in capo ai sigg. ----- e ----- in regime di comunione legale dei beni (1/2 ciascuno);
- Appartamento ubicato al piano primo in Via Volturmo n. 8 e identificato al C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5446, sub. 9 il quale è stato pignorato per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà in capo alla sig.ra -----.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Marcianise, Ufficio tecnico erariale del Comune di Marcianise, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Ufficio U.O.D. della Regione Campania), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Marcianise, presso varie agenzie quali "Gabetti Franchising San Nicola La Strada" con sede in San Nicola La Strada, siti internet, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.



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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 23.01.2023, dal quale non emersero particolari problematiche.

Si specifica che il titolo esecutivo alla base del procedimento è il mutuo ipotecario - credito fondiario ai sensi dell'art. 38 e ss. TUB, a rogito del notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua



Vetere, rep. 88831/50697, concesso da Micos Banca S.p.A. in data 26.09.2007, per un importo complessivo di € 185.000,00, munito di formula esecutiva il 19.10.2007.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della relazione notarile catastale - ipotecaria ventennale, la quale riporta i seguenti atti relativi agli immobili pignorati:

Appartamento (C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5446, sub. 8)

- Atto di compravendita del 15.04.1996, a rogito del notaio Luigi Ronza di Marcianise, rep. 61000/15078, trascritto in data 23.04.1996 ai nn. 9365/7600, con il quale i coniugi in regime di comunione legale dei beni, ----- ed -----, acquistano il cespite identificato al C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5446, sub. 8 (all'epoca identificato al foglio 5, p.lla 278, sub. 11).

Appartamento (C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5446, sub. 9)

- Atto di donazione del 15.04.1996, a rogito del notaio rep. 61000/15078, trascritto in data 23.04.1996 ai nn. 9366/7601, con il quale la sig.ra ----- donava l'immobile identificato al C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, p.lla 5446, sub. 9 (all'epoca identificato al foglio 5, p.lla 278, sub. 9) alla figlia, sig.ra -----.

Si rimanda per una più approfondita ricerca, al paragrafo dedicato alla provenienza.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

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

Al riguardo:

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



quota di 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.

Gli immobili oggetto della presente stima, che la scrivente ha distinto in un unico lotto di vendita per questioni legate alle difformità delle schede planimetriche catastali in relazione anche al vano scala, sono ubicati nel Comune di Marcianise, come di seguito descritti:

LOTTO UNICO - **piena ed intera proprietà** di due appartamenti in Marcianise siti al piano primo e ubicati in Via Volturno n. 8, censiti al C.F. di Marcianise al foglio 5, p.la 5446, sub. 8 e 9;

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

"OMISSIS...

*- che a garanzia della restituzione del capitale mutuato, dei relativi interessi ed accessori nonché dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal citato contratto, il signor -----
----- e la signora -----, come sopra individuati, concedevano ipoteca volontaria per il complessivo importo di Euro 277.500,00 sui seguenti immobili siti in Marcianise (CE) e censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune ai:*

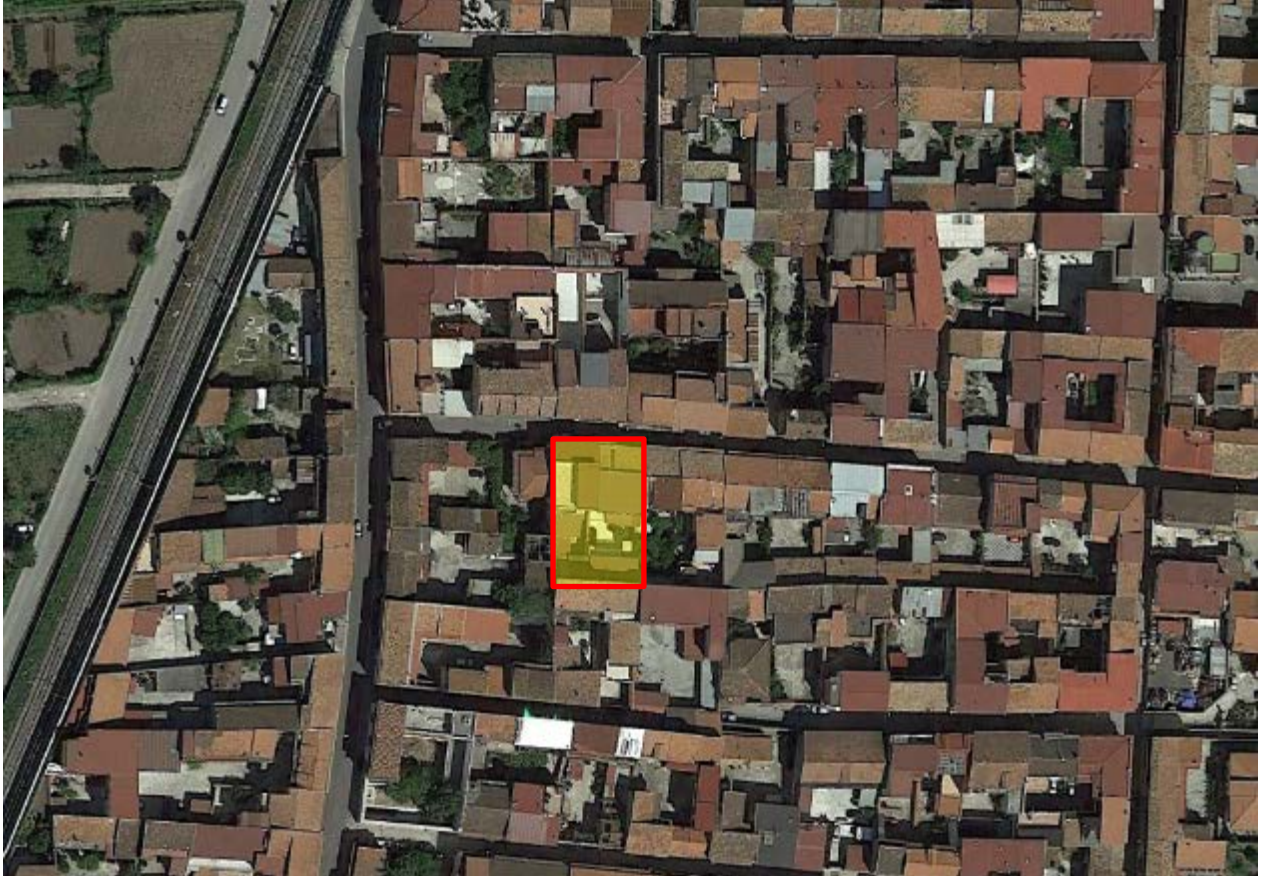
- Fg. 5 Mapp. 5446 Sub. 8, Cat. A/4, Vani 4, P. 1, Via Volturno n. 2, per il diritto di piena proprietà spettante ai coniugi in comunione legale dei beni, signori ----- ed -----

-----;



Fig. 5 Mapp. 5446 Sub. 9, Cat. A/4, Vani 2, P. 1, Via Volturno n. 2, per il diritto di piena proprietà spettante alla signora -----;".

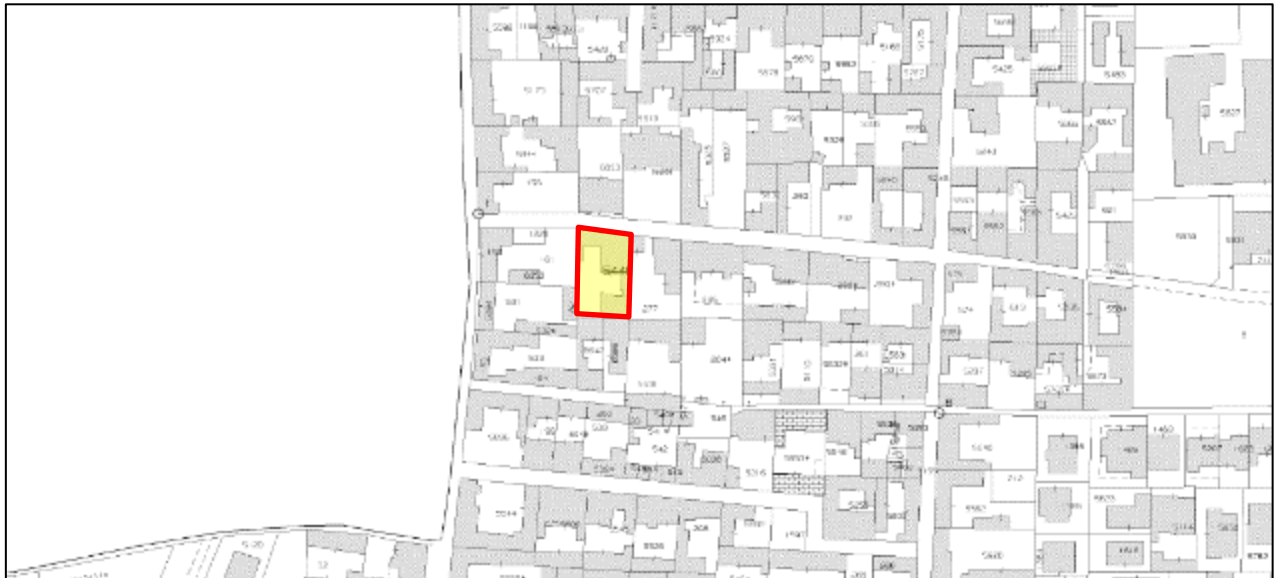
Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.



Vista dall'alto del fabbricato ospitante i beni pignorati

L'estratto di mappa wegis non indica perfettamente la giusta consistenza e posizione dei beni oggetto di stima, così come dimostra l'immagine che segue.





Estratto mappa wegis con localizzazione del fabbricato includente i beni pignorati

I beni oggetto della presente relazione di stima non sono al momento interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

I cespiti in parola complessivamente confinano con:

⇒ **Nord:** Via Volturno (in proiezione);

⇒ **Sud:** Cortile comune;

⇒ **Est:** beni di cui alla p.lla 277 sub. 1 in ditta -----
-----;

⇒ **Ovest:** beni di cui alla p.lla 5446 sub. 3 in ditta -----
-----.

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.

I beni costituenti il lotto unico di vendita sono ubicati in Marcianise, precisamente in Via Volturmo, 8. Per giungere ai cespiti bisogna percorrere Via Volturmo in direzione est, fino a giungere al civico n. 8, proseguire poi per l'androne comune dove sulla sinistra sono allocate le scale che conducono al piano primo, dove appunto sono ubicati i beni oggetto di trattazione.

Il fabbricato ospitante i beni pignorati è di remota costruzione.



Viste esterne del fabbricato ospitante i beni pignorati



L'ingresso dell'unità residenziale di cui al foglio 5, p.lla 5446, sub. 8 è posto alla sinistra rispetto a chi smonta le scale. Varcato il portoncino si accede all'ingresso, di circa mq. 14,70, attraverso il quale verso sud si giunge nella cucina, di circa mq. 21,80, verso ovest invece si raggiunge prima un disimpegno, di circa mq. 1,95, e successivamente il soggiorno, di circa mq. 16,65. Completano la consistenza edilizia il wc al quale si accede dal disimpegno, di circa mq. 7,30, e la camera da letto raggiungibile dal soggiorno, di circa mq. 12,20, oltre al balcone che affaccia sul cortile comune del fabbricato, di circa mq. 16,30, il quale non è stato inserito nella planimetria catastale, ma che di fatto è pertinenza dell'appartamento.

Si specifica che l'unità residenziale ha subito un ampliamento a sud-est sul balcone appena descritto rispetto alla planimetria catastale in atti.

Si evidenzia inoltre che il vano scala che collega i tre livelli del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati, dei quali piani l'ultimo è stato edificato presumibilmente in data successiva all'impianto originario, è incluso nella consistenza del bene di cui al sub. 8, come ben esposto nel paragrafo dedicato alla consistenza catastale) nonostante lo stesso conduca sia al bene di cui al sub. 9 sia all'immobile ubicato al piano secondo, per cui sarà necessario costituire una servitù di passaggio per permettere l'accesso al bene ubicato al piano secondo.

L'ingresso all'unità immobiliare censita al foglio 5, p.lla 5446, sub. 9 è consentito da un portoncino posto di fronte rispetto a chi smonta le scale, varcato il quale si giunge nella cucina, di circa mq. 33,05, attraverso cui si giunge prima ad una scala che conduce al soppalco ricavato in parte della suddetta cucina, di circa mq. 10,90, e successivamente al disimpegno, di circa mq. 2,00. Da quest'ultimo si accede al wc, di circa mq. 4,20, e alla camera da letto di circa mq. 12,30, mediante la quale si giunge alla cabina armadio, di circa mq. 5,25. Conclude la consistenza immobiliare il balcone che affaccia su Via Volturmo, di circa mq. 4,40.

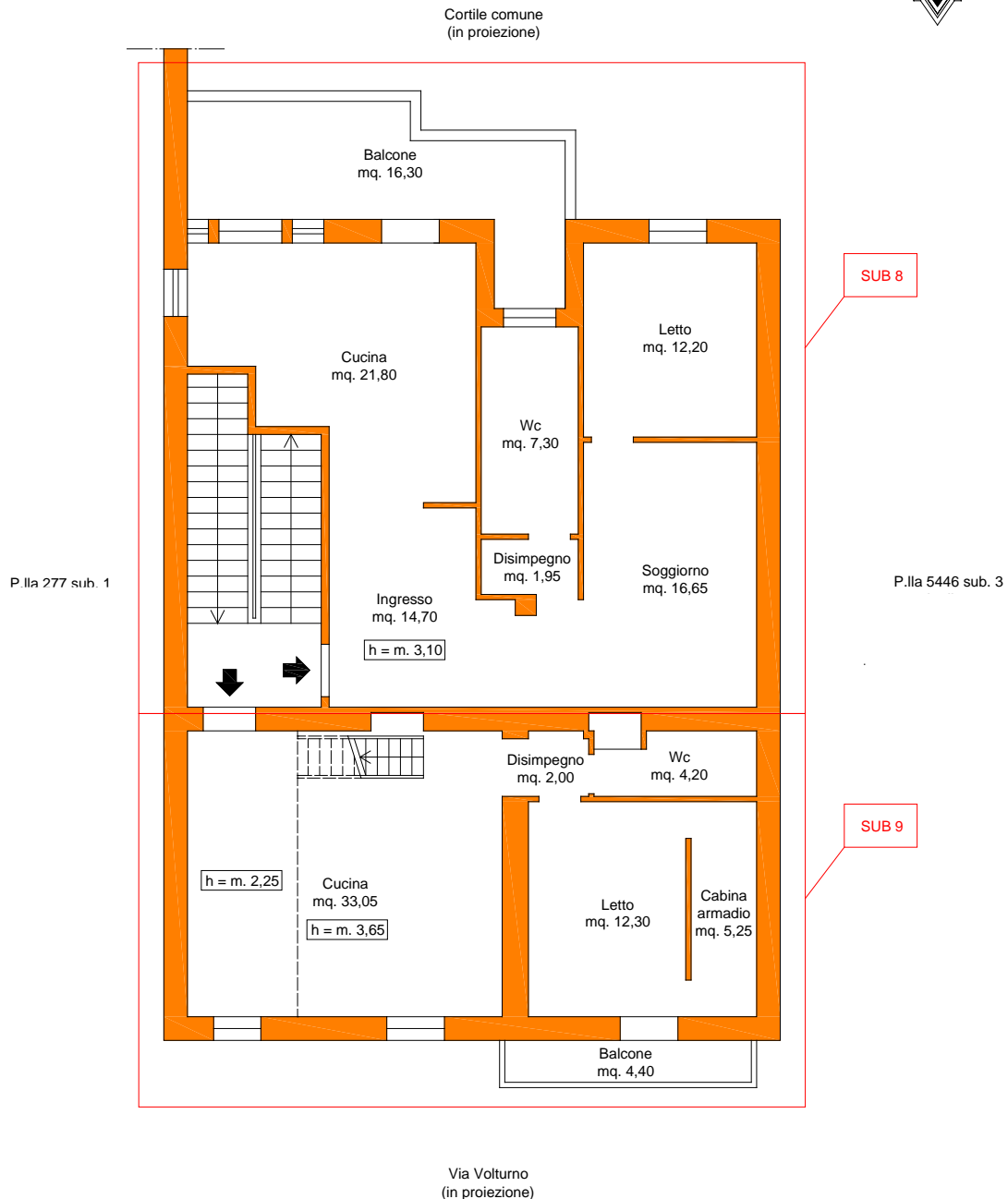
L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso dell'unità di cui al sub. 8 è di circa m. 3,10, quella dell'unità di cui al sub. 9 è di circa 3,65, mentre quella del soppalco è di circa m. 1,30.



I serramenti di entrambi gli appartamenti sono realizzati in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne.

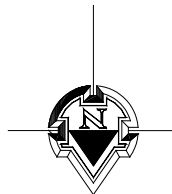
Gli impianti presenti sono quello elettrico, idraulico, citofonico e quello di riscaldamento.

Si riportano di seguito i rilievi grafici eseguiti.



Rilievo degli appartamenti (sub. 8 e 9)





Rilievo dell'appartamento (livello soppalco) (sub. 9)

Si riporta di seguito il rilievo fotografico eseguito.



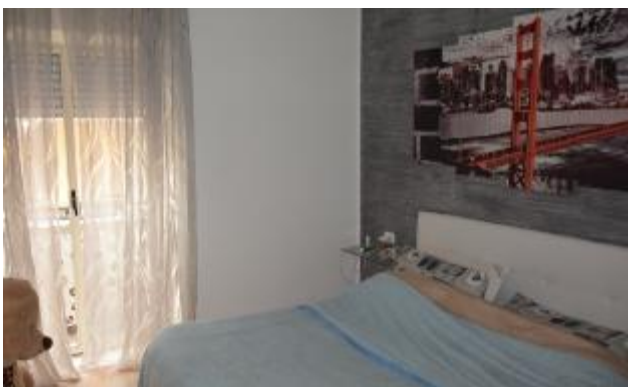
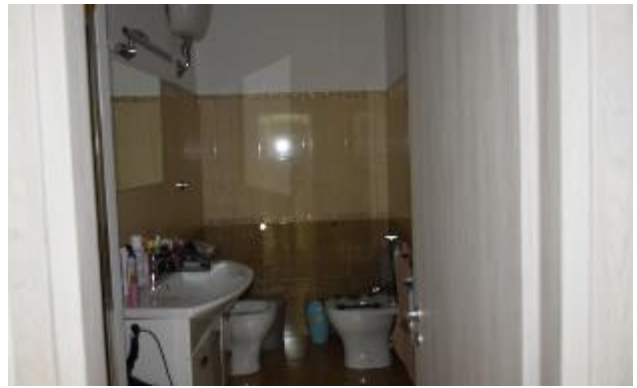


Viste interne dell'appartamento (sub. 8)



Viste esterne dell'appartamento (sub. 8)





Viste interne dell'appartamento (sub. 9)





Vista esterna dell'appartamento (sub. 9)

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Marciianise e presso l'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania non risulta essere rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica** per i beni oggetto di stima, così come attesta la nota della Regione Campania prot. 2023.0117123 del 06.03.2023, per ottenere i quali si stima un costo di circa € **1.200,00**, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
1 - ingresso	Superficie netta	Mq	14,70	sufficiente
2 - cucina	Superficie netta	Mq	21,80	sufficiente
3 - disimpegno	Superficie netta	Mq	1,95	sufficiente



4 - soggiorno	Superficie netta	Mq	16,65	sufficiente
5 - wc	Superficie netta	Mq	7,30	sufficiente
6 - letto	Superficie netta	Mq	12,20	sufficiente
7 - balcone (mq. 16,30 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	5,71	sufficiente
8 - cucina	Superficie netta	Mq	33,05	sufficiente
9 - soppalco (mq. 10,90 x 0,20)	Superficie omogeneizzata	Mq	2,18	sufficiente
10 - disimpegno	Superficie netta	Mq	2,00	sufficiente
11 - wc	Superficie netta	Mq	4,20	sufficiente
12 - letto	Superficie netta	Mq	12,30	sufficiente
13 - cabina armadio	Superficie netta	Mq	5,25	sufficiente
10 - balcone (mq. 4,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	1,54	sufficiente
Totale		Mq	140,83	
Incidenza murature (15%)		Mq	21,12	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq	161,95	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 161,95.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

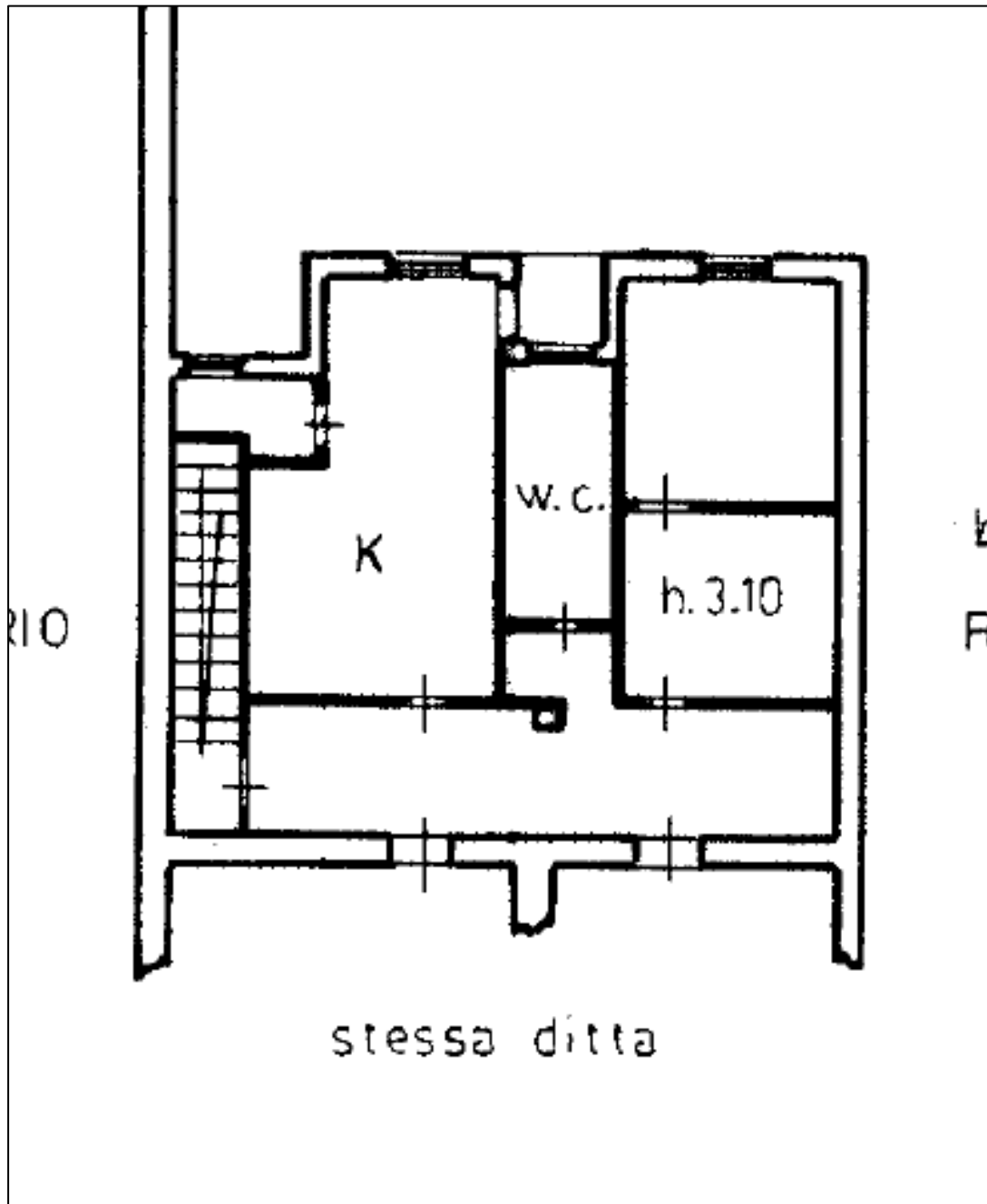
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione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

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate e planimetrie catastali) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente i cespiti** come giusta allocazione satellitare.

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marcianise	5	5446	8	A/4	4	4 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte: 91 m ²	Euro 237,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA VOLTURNO n. 2 Piano 1					
Intestati	----- nato a -----						-----		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
	-----						-----		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni



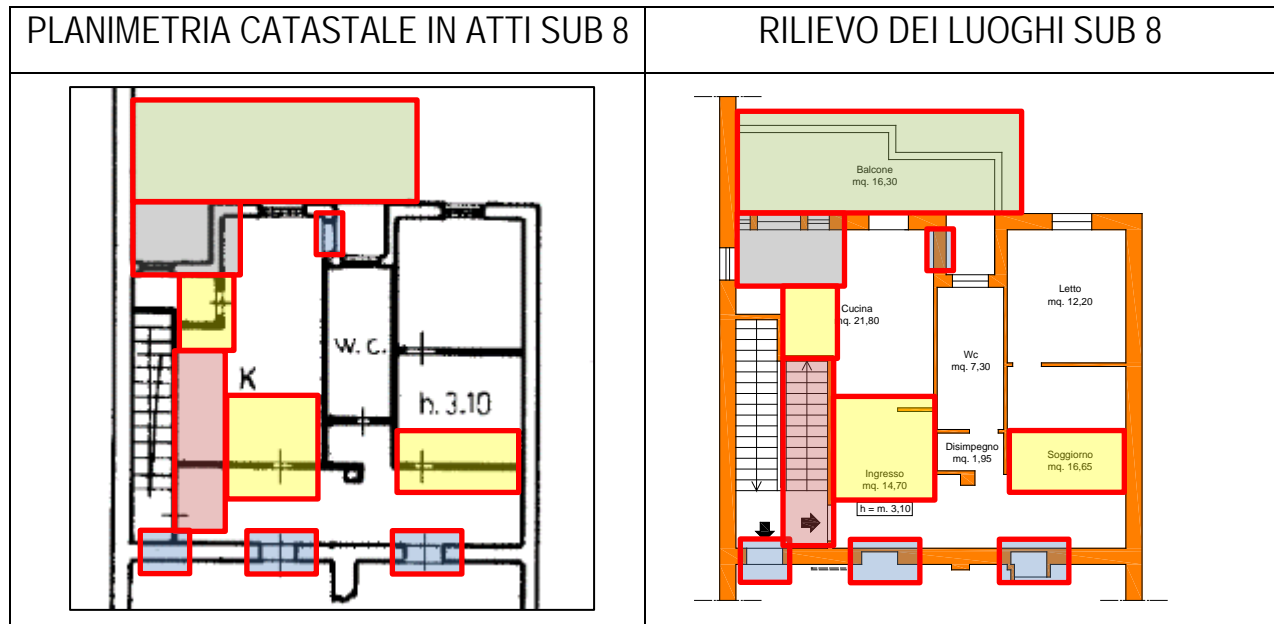
La planimetria dell'appartamento, contenuta nella scheda catastale, identificato al foglio 5, p.la 5446 sub. 8, risulta essere la seguente:



[Planimetria catastale dell'immobile pignorato \(f. 5 p.la 5446 sub. 8\)](#)



Come è possibile notare dai confronti riportati di seguito, sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:



Dal confronto appena riportato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna consistente nella demolizione della parete che divideva l'ingresso dalla cucina, di quelle che dividevano la cucina da un vano a sud-est e di quella che divideva il soggiorno da quello che era il disimpegno oltre alla realizzazione di una parete nella cucina (in giallo nel confronto in alto);
- ampliamento della cucina a sud-est (in grigio nel confronto in alto);
- costruzione della rampa di accesso al piano secondo con conseguente ridimensionamento della cucina (in rosso nel confronto in alto);
- modifiche delle aperture sul prospetto sud, consistenti nella realizzazione di una porta finestra in luogo di una finestra e nella chiusura di un varco che conduceva al balcone oltre alla chiusura di due varchi a nord che conducevano all'unità di cui al sub. 9 e la conseguenziale apertura dell'accesso dal vano scala al sub. 9, circostanze che però costituiscono un disallineamento planimetrico e non si configurano come difformità (in blu nel confronto in alto).



Alla luce di quanto enunciato, la scheda catastale risulta essere difforme rispetto a quanto rilevato in sede di accesso e andrebbe quindi aggiornata.

Per pura precisazione si evidenzia che l'indirizzo indicato nella visura catastale non risulta aggiornato, per cui in previsione dell'aggiornamento planimetrico, si procederà alla rettifica del numero civico corretto.

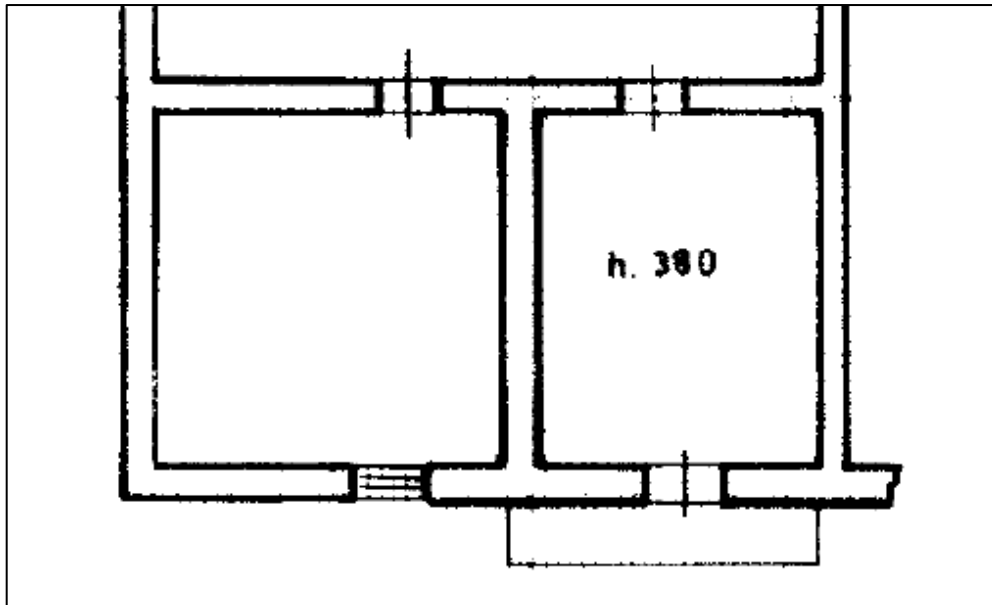
Si precisa quanto già rilevato nelle pagine iniziali. Dal momento che probabilmente il piano secondo, non pignorato, è stato fatto in un secondo momento rispetto al deposito delle planimetrie catastali, in considerazione anche del fabbricato ad uso familiare, si è andato a costruire la rampa di scale che porta al secondo piano in parte dell'area propria del sub 8. Di fatto, quindi, la rampa che porta al secondo piano è completamente inglobata all'interno della planimetria del sub 8. Inoltre la rampa che dal piano terra giunge al primo piano è riportata nella descrizione della planimetria del sub 8 ma anch'essa, come la rampa di prima, dovrebbe essere considerata come bene comune non censibile.

Si ricava, quindi, che necessariamente dovrà essere instaurata una servitù di passaggio sulla detta scala al fine di poter far raggiungere a terzi anche il secondo livello.

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Marcianise	5	5446	9	A/4	3	2 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte: 71 m ²	Euro 101,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA VOLTURNO n. 2 Piano 1					
Intestati				-----			-----		(1) Proprieta' 1000/1000

La planimetria dell'appartamento, contenuta nella scheda catastale, identificato al foglio 5, p.IIa 5446 sub. 9, risulta essere la seguente:





Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 5 p.Ila 5446 sub. 9)

Come è possibile notare dai confronti riportati di seguito, sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI

Dal confronto appena riportato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna dei vani ad ovest dell'unità residenziale (evidenziata in blu nel confronto in alto);



- modifiche delle aperture sulla parete perimetrale a sud, consistenti nella chiusura di due varchi che conducevano all'unità di cui al sub. 8 e la conseguenziale apertura dell'accesso dal vano scala al sub. 9, oltre all'apertura di una finestra sul prospetto sud prospiciente Via Volturmo, circostanze che però costituiscono un disallineamento planimetrico e non si configurano come difformità (in blu nel confronto in alto).

Alla luce di quanto enunciato, la scheda catastale risulta essere difforme rispetto a quanto rilevato in sede di accesso e andrebbe quindi aggiornata.

Per pura precisazione si evidenzia che l'indirizzo indicato nella visura catastale non risulta aggiornato, per cui in previsione dell'aggiornamento planimetrico, si procederà alla rettifica del numero civico corretto.

Andrebbero quindi redatti due documenti do.c.fa. per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per le quali si decurteranno i costi, che si stimano complessivamente intorno ad € **3.000,00** (comprensivi di spese tecniche), dalla stima finale.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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



LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di due **appartamenti** ubicati al piano primo, siti in Marcianise (CE), alla Via Volturmo, 8; il primo appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno e wc oltre a balcone esterno. Il secondo appartamento è composto da cucina, camera da letto, disimpegno, wc e soppalco oltre al balcone esterno; complessivamente i beni confinano con cortile comune (in proiezione) a sud, con Via Volturmo (in proiezione) a nord, con beni -----
----- ad ovest, con beni -----
----- ad est; sono riportati al C.F. del **Comune di Marcianise al foglio 5, p.IIa 5446, sub. 8**, categoria A/4, rendita € 237,57 in ditta ----- e ----- e al C.F. del **Comune di Marcianise al foglio 5, p.IIa 5446, sub. 9**, categoria A/4, rendita € 101,23 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi del bene censito al sub. 8 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna, l'ampliamento della cucina a sud-est e la rappresentazione della rampa di accesso al piano primo che di fatto è un bene comune non censibile ma si trova all'interno del sub in esame per cui sarà necessario costituire una servitù di passaggio per le scale. Il descritto stato dei luoghi del bene censito al sub. 9 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna; per i beni sono state rilasciate, come da attestazione comunale, la C.E. in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 2203, prot. int. 878 e prot. gen. 8054, rilasciata alla sig.ra -----, la C.E. n. 4640/96 e la C.E. n. 6035/00 in ditta ai sigg. ----- e -----, per le quali i fascicoli non sono stati reperiti presso gli archivi comunali, per cui non è possibile esprimersi circa la conformità urbanistica dei beni; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro € 80.000,00.

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 debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitrice 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.

Gli atti di provenienza relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che si ricorda è stata effettuata il 17.01.2022, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, sono di seguito indicati.

Per il bene al Foglio 5, p.IIa 5446, sub 8

23.04.1996, nn. 9365/7600: compravendita del 15.04.1996, rep. 61.000/15078, notaio Luigi Ronza di Marcianise, a favore dei coniugi in regime di comunione legale dei beni -----
--- e -----, contro -----. Bene all'epoca identificato al foglio 5, p.IIa 278 sub 11.

Per il bene al Foglio 5, p.IIa 5446, sub 9

23.04.1996, nn. 9366/7601: donazione del 15.04.1996, rep. 61.000/1507, notaio Luigi Ronza di Marcianise, a favore di -----, contro -----. Bene all'epoca identificato al foglio 5, p.IIa 278 sub 9.

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

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

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



- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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



- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Dopo una scrupolosa ricerca presso gli uffici comunali dell'Area Urbanistica del Comune di Marcianise, è emerso che per i cespiti oggetto di trattazione è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2203, ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, n. 2203, prot. int. n. 878 e prot. gen. n. 8054 rilasciata alla sig.ra ----- . Sono state inoltre rilasciate la



Concessione Edilizia n. 4640/96 e la Concessione Edilizia n. 6035/00 in ditta ai sigg. -----
----- e -----.

Ebbene, a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali dette autorizzazioni non sono state reperite. Per cui alla luce di quanto descritto il Dirigente del III Settore (Servizi Tecnici - Gare e Contratti - Provveditorato) del Comune di Marcianise, con propria **nota giusto prot. int. n. 24388/2023 del 05.05.2023** ne denuncia lo smarrimento agli uffici preposti.

Di seguito si riporta la citata nota del III Settore del Comune di Marcianise.



Nota del III Settore del comune
di Marcianise - prot. int. n.
24388/2023 del 05.05.2023



Si precisa che le autorizzazioni richiamate dalla citata nota non necessariamente potrebbero interessare esclusivamente i due subalterni pignorati ma, essendo smarriti i fascicoli, non è possibile stabilire nulla di preciso.

Il fabbricato in cui sono inclusi i beni per conformazione, ubicazione e tecniche costruttive potrebbe essere collocato presumibilmente in un periodo antecedente il 01.09.1967 ma non è possibile darne la certezza.

Alla luce di quanto descritto, in questa sede a causa del mancato reperimento delle pratiche urbanistiche sopra citate non è possibile stabilire la regolarità urbanistica degli stessi, motivo per cui ai fini della stima, data l'incertezza sulla regolarità urbanistica, si stabiliscono in € **5.145,31 (pari al 5 % della stima finale)** i costi complessivi forfettari da decurtare dalla stima finale.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo



di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento del sopralluogo effettuato i beni oggetto della presente relazione di stima risultavano essere occupati dai debitori esecutati e dalla loro famiglia.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

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



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

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 03.08.2022, a nome della debitrice e per i beni pignorati, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	17/01/2022 ai nn.1409/106 2	CHE BANCA! S.P.A.	----- ---- e ---- -----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Marcianise C.F. f. 5, p.lla 5446, subb. 8 (quota 1/2 per ciascun debitore in regime di comunione legale dei beni) e 9 (1/1 piena proprietà di -----).
2	01/04/2011 ai nn. 11083/1545	MICOS BANCA S.P.A.	----- ---- e ---- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo (formalità di riferimento: Iscrizione n. 55881/17608 del 02/10/2007).	Marcianise C.F. f. 5, p.lla 5446, subb. 8 (quota 1/2 per ciascun debitore in regime di comunione legale dei beni) e 9 (1/1 piena proprietà di -----).
3	02/10/2007 ai nn. 55881/17608	MICOS BANCA S.P.A.	----- ---- e ---- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.	Marcianise C.F. f. 5, p.lla 5446, subb. 8 (quota 1/2 per ciascun debitore in regime di comunione legale dei beni) e 9 (1/1 piena proprietà di -----).
4	14/07/1998 ai nn. 15956/1969	BANCA UCB S.P.A.	----- ---- e ---- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.	Marcianise C.F. f. 5, p.lla 278 sub 11 (ora 5446, subb. 8) (quota 1/2 per ciascun debitore in regime di comunione legale dei beni).
ATTENZIONE! L'iscrizione è datata più di 20 anni prima della trascrizione del pignoramento					

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

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

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali.



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

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

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

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

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

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

I cespiti pignorati non sono 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.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima non fanno parte di alcun condominio, per cui le condizioni di cui al presente vengono a mancare.

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.



Per i beni in parola non è possibile determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento di stima sintetico o quello analitico, perché non riuscendo a recuperare le autorizzazioni edilizie presso gli archivi comunali, gli stessi si considerano abusivi, non condonabili o sanabili.

Considerando la zona di ubicazione del bene e non conoscendo le reali tempistiche con le quali potrebbe avvenire la presunta demolizione, si stima in questa sede che per almeno altri 15 anni la stessa non sarà eseguita.

Per detti motivi i beni verranno valutati adottando un criterio di stima basato sul **Valore d'Uso**, ricavato cioè dalla capacità redditizia degli stessi per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con certezza) che in considerazione del contesto attuativo si quantifica in 15 anni. Detto periodo, si ribadisce, è solo un'ipotesi necessaria ai fini della stima per valore d'uso, ma non è da considerarsi come data certa dopo la quale si potrebbe dare esecuzione ad un eventuale abbattimento, in quanto esso non è subordinato a nessun periodo specifico.

Per cui, dopo un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, tenendo conto dell'ubicazione dei cespiti e del loro stato di manutenzione, al fine di determinare un adeguato e congruo valore d'uso, in questa sede viene stimato in circa **550,00 €/mensili**.

Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 30%, quindi:

$$550,00 \text{ €/mensili} - 30\% = \mathbf{385,00 \text{ €/mensili}}$$

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 5%.

DATI	
------	--



PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	5 %
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO RATA MENSILE (DECURTATA DEL 30%)	€ 385,00

CALCOLO VALORE D'USO	
ANNO 1 :	4.727,35 €
ANNO 2 :	9.696,57 €
ANNO 3 :	14.920,03 €
ANNO 4 :	20.410,73 €
ANNO 5 :	26.182,34 €
ANNO 6 :	32.249,23 €
ANNO 7 :	38.626,53 €
ANNO 8 :	45.330,09 €
ANNO 9 :	52.376,63 €
ANNO 10 :	59.783,67 €
ANNO 11 :	67.569,68 €
ANNO 12 :	75.754,03 €
ANNO 13 :	84.357,11 €
ANNO 14 :	93.400,34 €
ANNO 15 :	102.906,24 €

Si ricaverà un valore d'uso del bene, per un arco temporale di 15 anni, pari a € **102.906,24**

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 3.000,00;
- dei costi per l'incertezza urbanistica, pari a € 5.145,31 (pari al 5% della stima finale);
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 1.200,00.



Allora:

€ 102.906,24 - € 3.000,00 - € 5.145,31 - € 1.200,00 = € 93.560,93.

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

€ 93.560,93 - 15% = € 79.526,79

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO, è di € 80.000,00 in c.t.

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

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

I beni in oggetto di trattazione sono nella disponibilità dei debitori esecutati, sigg. -----
--- (per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni del bene di cui al sub. 8) ed -----
- (per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni del bene di cui al sub. 8 e per la quota di 1/1 della piena ed intera proprietà del bene di cui al sub. 9).

Alla luce di quanto esposto i beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono nella condizione del presente quesito.

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**.

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Marcianise il 14.03.2023, da cui si evince che i sigg. ----- e -----, hanno contratto matrimonio in Marcianise il 09.06.1985 (precedente al rogito del 15.04.1996), scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 8358/2021 del 05.02.2022, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Sono stati inoltre prodotti mediante il servizio telematico ANPR il 10.03.2023 i certificati di residenza storici a nome dei debitori esecutati

RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di due **appartamenti** ubicati al piano primo, siti in Marcianise (CE), alla Via Volturmo, 8; il primo appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno e wc oltre a balcone esterno. Il secondo appartamento è composto da cucina, camera da letto, disimpegno, wc e soppalco oltre al balcone esterno; complessivamente i beni confinano con cortile comune (in proiezione) a sud, con Via Volturmo (in proiezione) a nord, con beni -----
----- ad ovest, con beni -----



----- ad est; sono riportati al C.F. del **Comune di Marcianise** al **foglio 5, p.IIa 5446, sub. 8**, categoria A/4, rendita € 237,57 in ditta ----- e -----
----- e al C.F. del **Comune di Marcianise** al **foglio 5, p.IIa 5446, sub. 9**, categoria A/4, rendita € 101,23 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi del bene censito al sub. 8 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna, l'ampliamento della cucina a sud-est e la rappresentazione della rampa di accesso al piano primo che di fatto è un bene comune non censibile ma si trova all'interno del sub in esame per cui sarà necessario costituire una servitù di passaggio per le scale. Il descritto stato dei luoghi del bene censito al sub. 9 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna; per i beni sono state rilasciate, come da attestazione comunale, la C.E. in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 2203, prot. int. 878 e prot. gen. 8054, rilasciata alla sig.ra -----, la C.E. n. 4640/96 e la C.E. n. 6035/00 in ditta ai sigg. - ----- e -----, per le quali i fascicoli non sono stati reperiti presso gli archivi comunali, per cui non è possibile esprimersi circa la conformità urbanistica dei beni; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro € 80.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 11 maggio 2023.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Guber Banca S.p.A., procuratrice generale di Che Banca! S.p.A.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 283/21

Giudice Espropriazione: dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Esperto stimatore: -----



ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificati di residenza storico, di famiglia e di matrimonio dei debitori;
- 2) Copia e relative note di trascrizione degli atti di provenienza;
- 3) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Caserta, a nome dei sigg. --
----- e ----- e relative note;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 6) Attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Marcianise;
- 7) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 8) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili
oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 9) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

