

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elmelinda MERCURIO

Procedimento iscritto al n° 2/2023 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA

causa civile

JULIET S.P.A. / OMISSIS

Prossima udienza: 14/03/2024 ore 10.00

L'Esperto
ARCHITETTO
FLAVIO MARTINO



NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO 1: Piena proprietà di immobile sito in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide De Gasperi, e precisamente:

Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 179**, Categoria A/2, Classe 2, vani 2,5, Sup. Catastale 57 mq, piano 1; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale per piccole incongruenze dovute alla divisione e diversa distribuzione; allo stesso tempo non risulta conforme alla Concessione Edilizia rilasciata.

PREZZO BASE euro 30.900,00.

LOTTO 2: - Piena proprietà di immobile sito in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide De Gasperi, e precisamente:

Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 180**, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, Sup. Catastale 86 mq, piano 1; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale per piccole incongruenze dovute alla divisione; allo stesso tempo non risulta conforme alla Concessione Edilizia rilasciata.

PREZZO BASE euro 50.700,00.

LOTTO 3: - Piena proprietà di immobile sito in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide De Gasperi, e precisamente:

Box Auto Coperto al piano interrato, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 101**, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 27 mq, piano S1. Il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 7.650,00.

A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

81100 – CASERTA - VIA PONTE 62 - 345.6933046 – fla-mar@hotmail.it • 04034550618

1



PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Flavio MARTINO**, con studio professionale in Caserta (CE) alla Via Ponte n. 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 2606, in relazione alla causa di pignoramento promossa dalla "**JULIET S.P.A.**" con sede in Siena, Strada Statale 73 Levante 14, in persona dell'Amministratore delegato Dott. Andrea Ricci, iscritta presso il Registro delle Imprese della CCIA di Siena al n. 01461980524, Società che agisce ai fini del presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma alla Via Curtatone n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 14535321005; e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, con sede in San Donato Milanese (MI) via dell'unione Europea 6/a-/B, iscritta al registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi al numero e codice fiscale 06374460969 REA n. 1888273, rappresentata e difesa per delega dagli Avv. Margherita Domenegotti e Avv. Carlo Abbruzzese contro il sig. "**OMISSIS**" nato a OMISSIS il OMISSIS - C.F. OMISSIS, residente in OMISSIS alla Via OMISSIS, veniva nominato quale Esperto con Decreto di Conferimento dell'incarico telematico del giorno 09/08/2023 dal G.E. Dott.ssa Elmelinda MERCURIO del Tribunale di S. Maria C.V. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei quesiti, formulati nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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

A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

81100 – CASERTA - VIA PONTE 62 - 345.6933046 – fla-mar@hotmail.it • 04034550618

2



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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi 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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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



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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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 art. _____ (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.



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.

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.

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.).



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).

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.

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.

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.

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.

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.

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**.

Pertanto, a seguito di incarico peritale, il sottoscritto procedeva agli accessi sui luoghi di causa in data 05/10/2023 e 20/10/2023, così come concordato anche con il Custode Giudiziario nominato Avv. Sabatino Madonna (*vedi allegato n° 1*).

Si precisa che gli immobili risultavano non occupati dal debitore Sig. OMISSIS ma dati in locazione ad eccezione del box auto che risultava inutilizzato.

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto Esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti.

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. l'esperto precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, e che, in riferimento all'immobile pignorato, la certificazione risale sino ad oltre il ventennio dal pignoramento:

Gli immobili sono siti in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide de Gasperi, e risultano pervenuti al debitore esecutato:

- in parte per Successione causa Morte della madre per la quota di 1/6 della piena proprietà del 30/12/1998 trascritta il 12/11/2001 ai nn. 32186/26417 (apertasi il 01/07/1998);
- In parte per Compravendita delle quote di 5/6 di piena proprietà: del 14/02/2008 n. Rep. 16259/5626, trascritto il 15/02/2008 ai NN. 8070/5611;
- Ai precedenti proprietari OMISSIS e OMISSIS, detti immobili erano pervenuti per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà per atto di Compravendita del 09.12.1981 per Notaio Mario Colella, Rep. N. 3077/544 trascritto il 06.01.1982 ai nn. 350/334 dalla società Costruttrice.

Si precisa che tale certificazione risale ad oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento. L'esperto precisa che il creditore procedente non ha depositato la visura catastale storica per immobile relativa ai beni pignorati; l'esperto precisa altresì che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella detta certificazione.



L'esperto precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di residenza e di stato civile relativo all'esecutato.

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

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che, alla data del pignoramento i beni erano di proprietà: del Sig. OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni e, dunque, pieno proprietario dell'immobile.

Tali beni, oggetto di pignoramento, sono siti:

nel Comune di San Nicola la Strada (CE) alla Via Alcide de Gasperi – Condominio "DOMUS", e riportati nel N.C.E.U. del Comune di San Nicola la strada (CE):

- Piena proprietà per 1/1: abitazione di tipo civile in San Nicola la strada, Corso Alcide De Gasperi n. 15, Censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 7, particella 5040, sub. 179, categoria A/2, vani 2,5, piano primo;
- Piena proprietà per 1/1: abitazione di tipo civile in San Nicola la strada, Corso Alcide De Gasperi n. 15, Censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 7, particella 5040, sub. 180, categoria A/2, vani 4, piano primo;
- Piena proprietà per 1/1: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in San Nicola la strada, Corso Alcide De Gasperi scala B, interno 22, Censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 7, particella 5040, sub. 101, categoria C/6, piano S1, mq 27.

Tali diritti reali, indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato, in qualità di intestatario di Contratto di Mutuo Fondiario del 14/02/2008 per notaio Domenico Iodice, in Caserta, Rep. 16260, Racc. n. 5627, registrato in Caserta il 14/02/2008 al n. 2507 e rilasciato in copia munita di formula esecutiva in data 27/02/2008, per la somma di € 80.000,00 (ottantamila/00);

vista l'inadempienza della parte mutuataria, in forza del suddetto titolo, in data 08/09/2022 veniva notificato al debitore, l'atto di precetto con il quale si intimava di versare alla JULIET S.P.A. la somma complessiva di € 139.639,05 oltre interessi e spese successive.

Si precisa che l'atto di precetto è stato notificato in data 08/09/2022; mentre in data 28/11/2022 si procedeva alla notifica del Pignoramento.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore.

In ordine ai beni pignorati, in risposta al presente quesito l'esperto precisa che gli immobili oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificato:

- **Piena proprietà di immobili siti in San Nicola la strada (CE)** alla Via Alcide De Gasperi e precisamente:
 - **abitazione di tipo civile** in San Nicola la strada, Corso Alcide De Gasperi n. 15, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 179**, categoria A/2, vani 2,5, piano primo;
 - **abitazione di tipo civile** in San Nicola la strada, Corso Alcide De Gasperi n. 15, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 180**, categoria A/2, vani 4, piano primo;
 - stalle, scuderie, rimesse, **autorimesse** in San Nicola la strada, Corso Alcide De Gasperi scala B, interno 22, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 101**, categoria C/6, piano S1, mq 27.



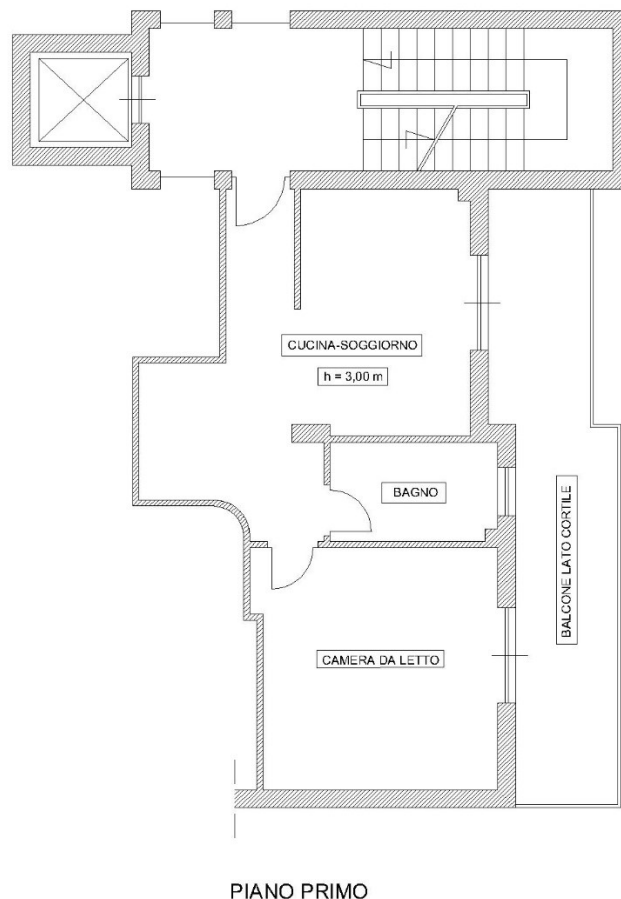
Si precisa che, il tutto è come correttamente riportato nell'atto di pignoramento; pertanto non si segnalano "difformità formali".

Per quanto riguarda le "difformità sostanziali" di natura catastale, lo scrivente segnala una piccola difformità tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali delle sole abitazioni, in termini di errata rappresentazione grafica dovuta alla divisione da un'unità immobiliare a due unità immobiliari avvenuta nel 2012.

In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, lo scrivente ravvisa la necessità di suddividere gli immobili in tre lotti distinti, pertanto essi rappresentano il **N° 3 LOTTI** per la vendita, come di seguito individuati:

LOTTO 1 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via A. De Gasperi

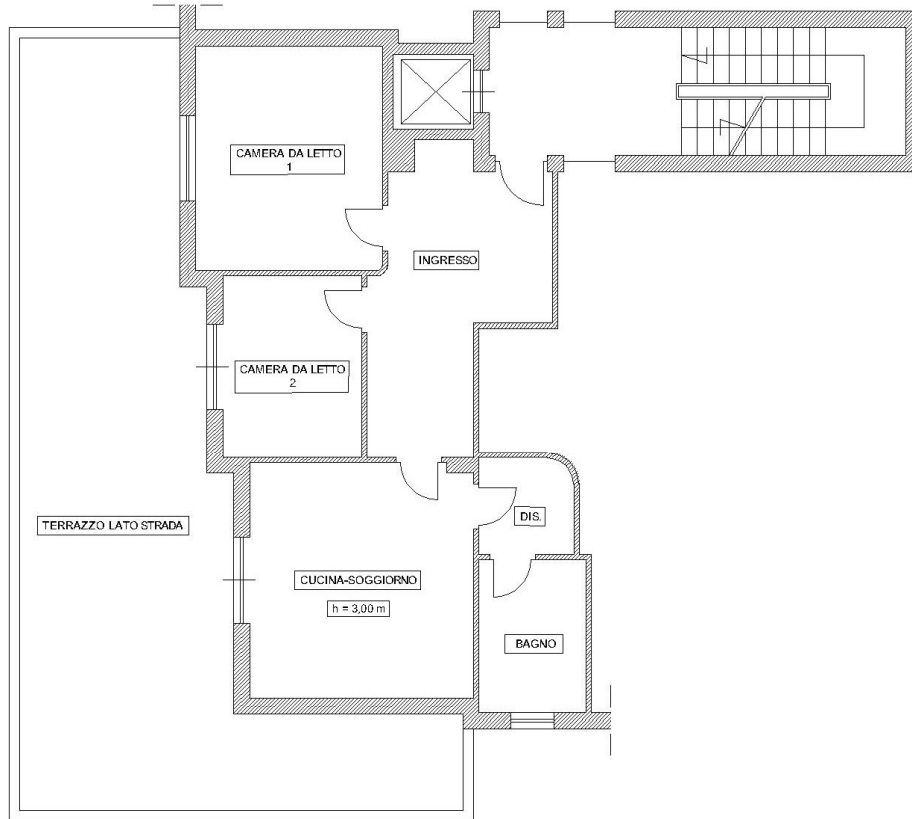
Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU del Comune di San Nicola la strada al **Foglio 7, particella 5040, sub. 179**, Categoria A/2, Classe 2, vani 2,5, Sup. Catastale Totale. 57 mq, Totale Escluse aree scoperte 51 mq, Rendita € 260,58.



LOTTO 2 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via A. De Gasperi



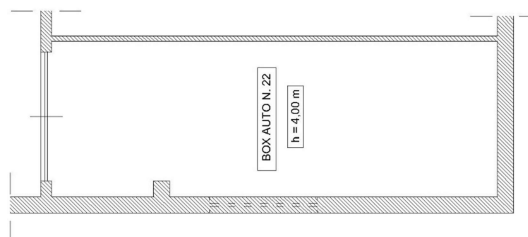
Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU del Comune di San Nicola la strada al **Foglio 7, particella 5040, sub. 180**, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, Sup. Catastale Totale. 86 mq, Totale Escluse aree scoperte 77 mq, Rendita € 330,53.



PIANO PRIMO

LOTTO 3 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via A. De Gasperi

Box Auto Coperto al piano interrato del Fabbricato B, Censito all'NCEU del Comune di San Nicola la strada al **Foglio 7, particella 5040, sub. 101**, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 29 mq, Rendita € 62,75;



FABBRICATO B - PIANO INTERRATO



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

Avendo stabilito, al punto precedente, che l'immobile pignorato costituisce **TRE LOTTI** per la vendita, lo scrivente procede con una dettagliata descrizione degli stessi, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



I 3 LOTTI per la vendita trovano la loro ubicazione all'interno di un fabbricato residenziale costituito da 3 corpi di Fabbrica distinti – Condominio DOMUS, e sono individuati tutti all'interno del corpo di Fabbrica contraddistinto con la lettera B. La loro ubicazione all'interno del Contesto Comunale è individuabile in pieno Centro del comune di San Nicola la strada, trovando accesso sia carrabile che pedonale dalla Via A. De Gasperi, sia attraverso un cortile comune posto al piano terra e una rampa di accesso alla corsia di manovra posta al piano interrato del fabbricato.

L'intero compendio immobiliare di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento, risulta dagli accertamenti, presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, edificato in forza di Concessione Edilizia n° 92 del 03/08/1977 e successiva Concessione Edilizia di Variante n. 21 del 15/05/1980.

Trattandosi di LOTTI posti diversi, per una migliore comprensione della perizia, si procederà analizzandoli singolarmente, pertanto:



LOTTO 1 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via A. De Gasperi

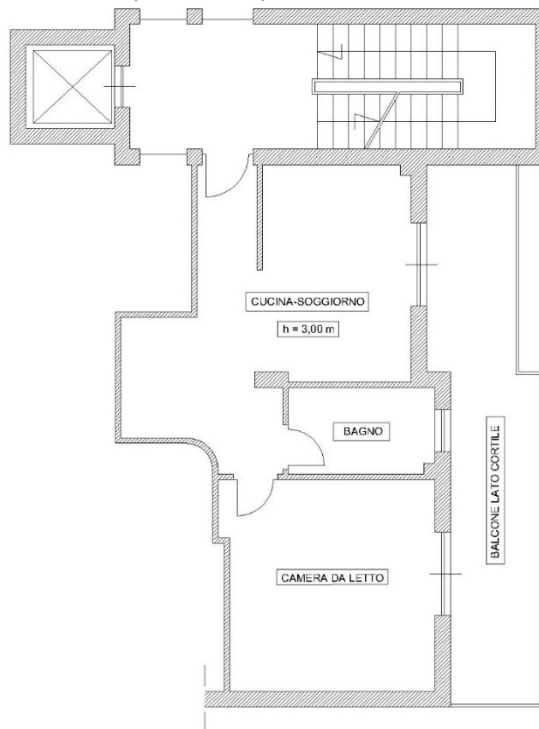
Il **LOTTO 1** oggetto di esecuzione è costituito da una unità abitativa su unico livello posta al piano primo del Fabbricato B del Condominio DOMUS, con accesso dal n. 15 della Via A. De Gasperi, attraverso il cortile condominiale comune.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 1:

L'immobile *oggetto di pignoramento* è così costituito:

al piano **PRIMO** con altezza interna mt 3,00 ed è composto da:

- 1 CUCINA-SOGGIORNO (mq 23,30)
- 1 BAGNO (mq 4,60)
- 1 CAMERA DA LETTO (mq 16,40)
- 1 BALCONE LATO CORTILE (mq 18,45)



Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 25% (balconi coperti);

La Superficie commerciale lorda complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 48,75 mq (abitazione)
- Superficie balconi = 18,40 mq (balconi)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$48,75 + (18,40 \times 0,25) = \mathbf{53,35 \text{ mq}}$$

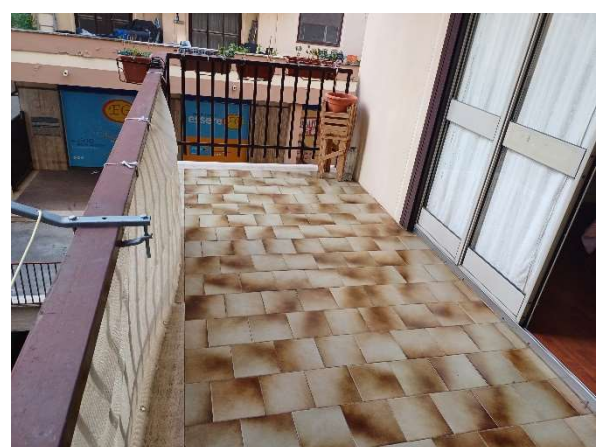
Lo scrivente ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione del **LOTTO 1**, come

A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

81100 – CASERTA - VIA PONTE 62 - 345.6933046 – fla-mar@hotmail.it • 04034550618



testimonia infatti il rilievo fotografico; l'unità immobiliare si presenta in buono stato e risulta occupata da un locatario con titolo (contratto di locazione valido), come precisato nel verbale di accesso, più precisamente sono distinguibili: una cucina-soggiorno, un bagno, una camera da letto e un balcone con affaccio sul cortile.



Tipologicamente l'immobile è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura in C.A. e tamponature in laterizio a doppia fodera, con solaio in latero cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate con pittura a quarzo, in stato conservativo buono, di recente ristrutturazione; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente di colore bianco e pastello,



con soffitte bianche e con presenza di controsoffittature da ritenersi in buono stato conservativo; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gress di forma quadrata in bagno e cucina, mentre la camera e parte del soggiorno è presente un parquet laminato; le finiture possono essere considerate di media fattura, le porte interne sono in legno tamburato di colore legno ciliegio e gli infissi storni sono in ferro anni '80 con vetro singolo e il sistema oscurante è del tipo tapparelle in PVC; l'unità immobiliare, gode di un buon orientamento ed esposizione; I vani sono dotati di impianto elettrico e ricezione Tv, gli stessi risultano conformi alla normativa vigente.

In generale non sono da evidenziarsi difetti di messa in opera di materiali o dei rivestimenti murali per tutte le parti completate dell'immobile (*vedi allegato n° 3A*).

LOTTO 2 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via A. De Gasperi

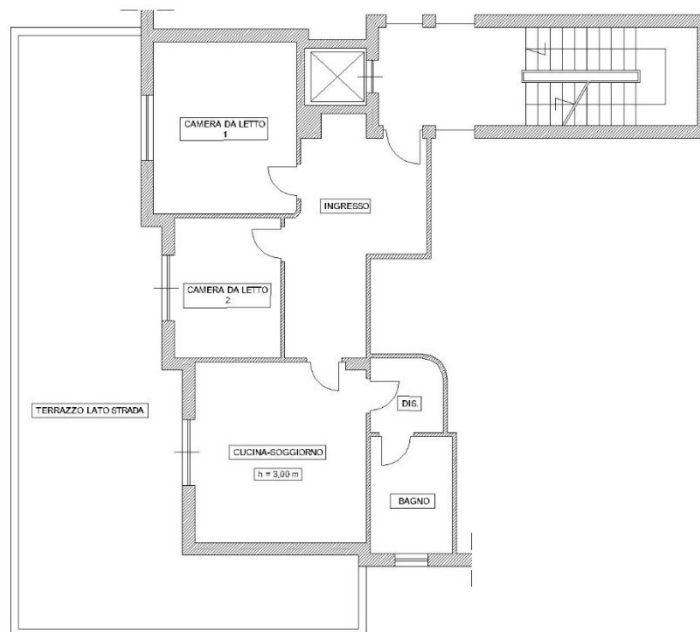
Il **LOTTO 2** oggetto di esecuzione è costituito da una unità abitativa su unico livello posta al piano primo del Fabbricato B del Condominio DOMUS, con accesso dal n. 15 della Via A. De Gasperi, attraverso il cortile condominiale comune.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 2:

L'immobile *oggetto di pignoramento* è così costituito:

al piano **PRIMO** con altezza interna mt 3,00 ed è composto da:

- 1 INGRESSO (mq 14,80)
- 1 CUCINA-SOGGIORNO (mq 18,40)
- 1 DISIMPEGNO (mq 3,20)
- 1 BAGNO (mq 5,70)
- 1 CAMERA DA LETTO 1 (mq 14,50)
- 1 CAMERA DA LETTO 2 (mq 8,80)
- 1 TERRAZZO LATO STRADA (mq 59,30)



Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 20% (balconi scoperti);

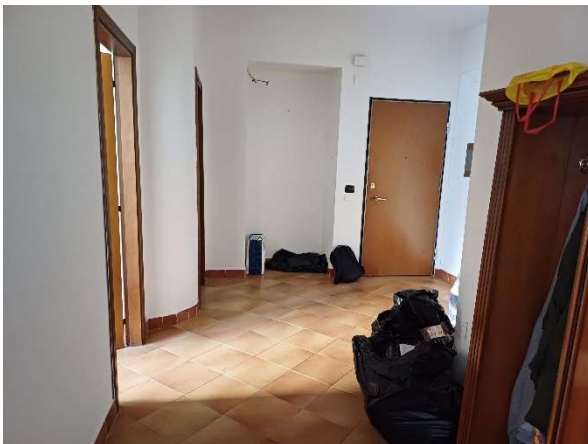
La Superficie commerciale lorda complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 71,90 mq (abitazione)
- Superficie balconi = 59,30 mq (terrazzo)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$71,90 + (59,30 \times 0,20) = \mathbf{83.76 \text{ mq}}$$

Lo scrivente ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione del **LOTTO 2**, come testimonia infatti il rilievo fotografico; l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo e da come evidenziato dalle foto, risulta occupata senza titolo locativo come abitazione principale ma, come residenza estiva, come descritto anche nel verbale di accesso, più precisamente sono distinguibili: un ingresso, una cucina-soggiorno, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, un terrazzo lato strada.





Tipologicamente l'immobile è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura in C.A. e tamponature in laterizio a doppia fodera, con solaio in latero cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate con pittura a quarzo, in stato conservativo buono, di recente ristrutturazione; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente di colore bianco, con soffitte bianche, da ritenersi in buono stato conservativo; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gress di forma quadrata; le finiture possono essere considerate di media fattura, le porte interne sono in legno tamburato di colore legno ciliegio e gli infissi storni sono in ferro anni '80 con vetro singolo e il sistema oscurante è del tipo tapparelle in PVC; l'unità immobiliare,



gode di un buon orientamento ed esposizione; I vani sono dotati di impianto elettrico e ricezione Tv, gli stessi risultano conformi alla normativa vigente.

In generale non sono da evidenziarsi difetti di messa in opera di materiali o dei rivestimenti murali per tutte le parti completate dell'immobile (*vedi allegato n° 3B*).

LOTTO 3 – SAN NICOLA LA STRADA (CE) Via A. De Gasperi

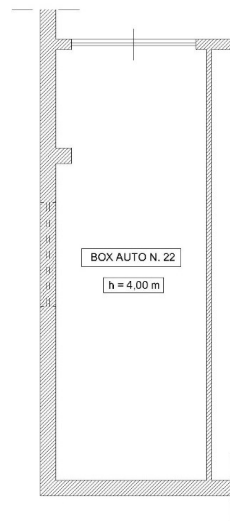
Il **LOTTO 3** oggetto di esecuzione è costituito da un'unità ad uso box auto su unico livello posta al piano interrato del Fabbricato B del Condominio DOMUS, con accesso dal n. 15 della Via A. De Gasperi, attraverso la rampa di accesso carrabile e la corsia di manovra comune.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 3:

L'immobile *oggetto di pignoramento* è così costituito:

al piano **INTERRATO** con altezza interna mt 4,00 ed è composto da:

- 1 BOX AUTO (mq 24,00)



FABBRICATO B - PIANO INTERRATO

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie non residenziale 50% (box auto);

La Superficie commerciale lorda complessiva risulta essere:

- Superficie non residenziale = 24,00 (box auto)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

(24,00 x 0,50) = **12.00 mq**

Lo scrivente procede ad una dettagliata descrizione del **LOTTO 3**, come testimonia infatti il rilievo fotografico; il box auto risulta ubicato al piano seminterrato del fabbricato.

Tipologicamente l'immobile è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura

A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

23



in C.A. e tamponature in mattoni in calcestruzzo non intonacati, con solaio in latero cemento; il box auto nello specifico è provvisto di porta a saracinesca elettrica.

In generale non sono da evidenziarsi difetti di messa in opera di materiali anche se mancano totalmente i rivestimenti murali (*vedi allegato n° 3C*).

Altresì l'esperto tiene a precisare che sia il LOTTO 1 che il LOTTO 2 ad uso residenziale, non sono dotati di attestato di prestazione energetica e pertanto si stima un costo pari ad € 400,00 ad unità immobiliare per l'acquisizione degli stessi.

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

Al fine di procedere all'**Identificazione catastale** dei beni pignorati, il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale storico per l'immobile aggiornato all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti, inserita tra gli allegati alla relazione.

Il **TRE LOTTI** per la vendita sono così identificati:

LOTTO 1 e LOTTO 2

Si allega alla presente l'estratto catastale storico del bene pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (*vedi allegato n° 6A e 6B*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

LOTTO 1 - Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU del Comune di San Nicola la strada al **Foglio 7, particella 5040, sub. 179**, Categoria A/2, Classe 2, vani 2,5, Sup. Catastale Totale. 57 mq, Totale Escluse aree scoperte 51 mq, Rendita € 260,58;

LOTTO 2 - Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU del Comune di San Nicola la strada al **Foglio 7, particella 5040, sub. 180**, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, Sup. Catastale Totale. 86 mq, Totale Escluse aree scoperte 77 mq, Rendita € 330,53.

- Variazione del **2015** – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

- Variazione del **2015** – Variazione Toponomastica del 30/04/2015

- Variazione del **2014** – Variazione del 07/11/2014 del Classamento incoerente
- Classe 5 in luogo di Classe 2

- Variazione del **2012** – Divisione del 07/11/2012
- Ex **Foglio 7 Part. 5040 Sub. 62**
- In luogo di **Foglio 7 Part. 5040 Sub. 179 e Sub 180**



Ricostruzione Ante 2012 (vedi allegato n° 6D):

- Variazione del **2005** – Variazione modifica identificativo per allineamento mappe del 09/03/2005

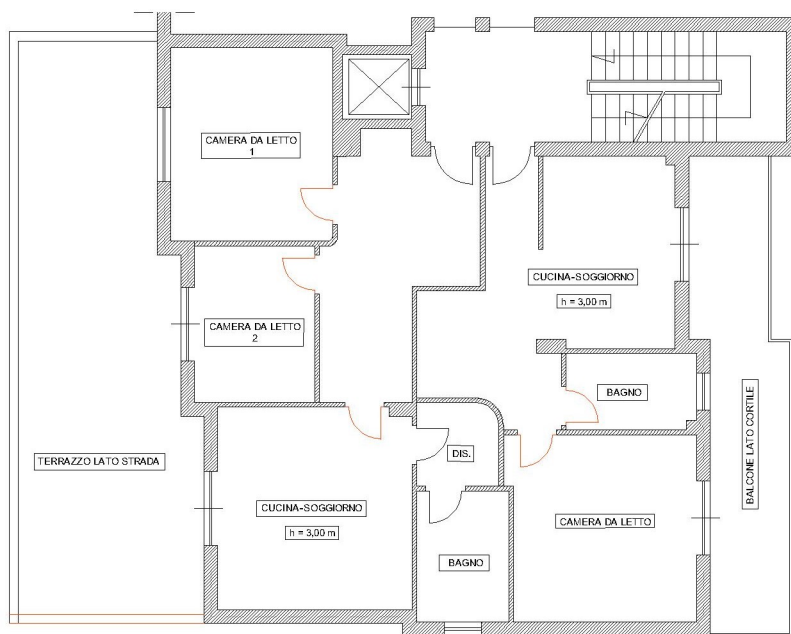
- **Foglio 7 Particella 664 sub. 9**
- In luogo **Foglio 7 Particella 5040 Sub. 62**

- Variazione del **1992** – Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario

- **Foglio 7 Particella 664 sub. 9**
- Situazione che arriva fino all'impianto meccanografico

Altresì:

- si conferma 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.
- Si segnala una difformità nella rappresentazione catastale con lo stato di fatto rilevato, in termini di diversa distribuzione interna e per l'errore di rappresentazione del terrazzo lato strada, privo della porzione posta ad ovest.



LOTTO 3

Si allega alla presente l'estratto catastale storico del bene pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (vedi allegato n° 6C).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

Box Auto Coperto al piano interrato del Fabbricato B, Censito all'NCEU del Comune di San Nicola la strada al **Foglio 7, particella 5040, sub. 101**, Categoria C/6, Classe 3, Superficie

A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

81100 – CASERTA - VIA PONTE 62 - 345.6933046 – fla-mar@hotmail.it • 04034550618

29 mq, Rendita € 62,75.

• Variazione del **2015** – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Totale: 27 mq – Superficie Catastale 29 mq

• Variazione del **2015** – Variazione toponomastica del 30/04/2015
Fg. 7 – P.IIa 5040 – sub. 101

- Variazione del **2005** – Variazione modifica identificativo per allineamento mappe del 09/03/2005
- **Foglio 7 Particella 664 sub. 50**
- In luogo **Foglio 7 Particella 5040 Sub. 101**

- Variazione del **1992** – Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario
 - **Foglio 7 Particella 664 sub. 50**
- Situazione che arriva fino all'impianto meccanografico

Altresì:

- si conferma 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.

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

LOTTO 1: Piena proprietà di immobile sito in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide De Gasperi, e precisamente:

Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 179**, Categoria A/2, Classe 2, vani 2,5, Sup. Catastale 57 mq, piano 1; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale per piccole incongruenze dovute alla divisione e diversa distribuzione; allo stesso tempo non risulta conforme alla Concessione Edilizia rilasciata.

PREZZO BASE euro 30.900,00.

LOTTO 2: - Piena proprietà di immobile sito in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide De Gasperi, e precisamente:

Appartamento al primo piano del Fabbricato B, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 180**, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, Sup. Catastale 86 mq, piano 1; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale per piccole incongruenze dovute alla divisione; allo stesso tempo non risulta conforme alla Concessione Edilizia rilasciata.

PREZZO BASE euro 50.700,00.

LOTTO 3: - Piena proprietà di immobile sito in San Nicola la strada (CE) alla Via Alcide De Gasperi, e precisamente:

Box Auto Coperto al piano interrato, Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 7, particella 5040, sub. 101**, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 27 mq, piano S1.

il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 7.650,00.



RISPOSTA AL QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente i **TRE LOTTI** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti, riporta quanto segue:

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

Si allega alla presente l'estratto catastale storico dei beni pignorati e aggiornati all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (*vedi allegati n° 6A 6B 6C e 6D*).

I cespiti pignorati, come si evince dai dati catastali originari (foglio 7 plle 664 sub.9 e 50), sono pervenuti al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS in forza di:

- per la quota di 1/6 di piena proprietà, stante altra quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà perveniva a OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per successione denuncia n.19 volume 713, presentata all'Ufficio del Registro di Caserta il 30.12.1998, trascritta il 12.11.2001 ai nn. 32186/26417, apertasi il 01.07.1998, in morte della signora OMISSIS (madre) nata a OMISSIS il OMISSIS;
- per la quota pari a 5/6 di piena proprietà bene personale, giusta atto di compravendita del 14.02.2008 in notar Iodice Giov. Domenico di Caserta rep. n. 16259/5626, trascritto il 15.02.2008 ai nn. 8070/5611, da potere di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS.

Si precisa che, all'atto notarile pubblico del 14.02.2008 ai rogiti del notaio Iodice Giov. Domenico di Caserta, rep. n. 16259/5626, sopra citato, è stata trascritta in data 15.02.2008 ai nn. 8069/5610, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius OMISSIS, da parte degli eredi sopra citati.

Si riporta di seguito quanto rilevato nel titolo originario in capo alla Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS, detti immobili erano pervenuti, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 09.12.1981 in notar Mario Colella di Santa Maria Capua Vetere (CE) rep. n. 3077/544, trascritto il 06.01.1982 ai nn. 350/334, da potere della OMISSIS con sede OMISSIS.

(*vedi allegati n° 7O e 7P*)

Così come richiesto dal G.E., lo scrivente riporta di seguito e sinteticamente tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali:

**SCHEMA RIEPILOGATIVO
CORRISPONDENZA ATTI DI ALIENAZIONE E RISULTANZE CATASTALI**

- Voltura d'ufficio per accettazione tacita dell'eredità (morte della Sig.ra OMISSIS) e Atto di acquisto (per le sole quote in capo ad altri eredi) del **2008 – in favore del Sig. OMISSIS:**
- N.C.E.U. Caserta al **Fg. 7 – P.Ila 5040 – sub. 62, 101**



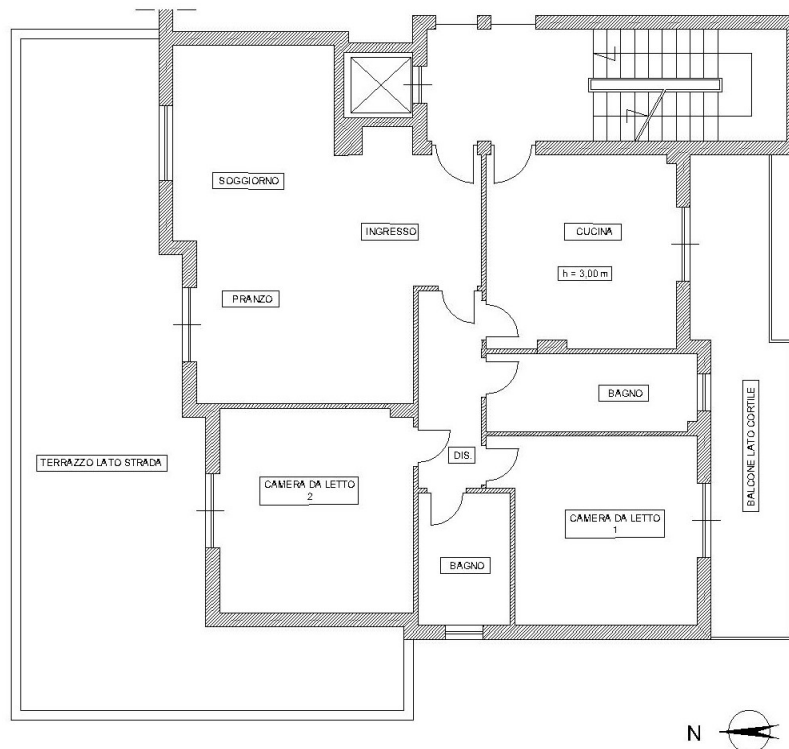
- Atto di Acquisto del **1981** – in favore dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la IMMOBILIARE OMISSIS
- N.C.E.U. Caserta al **Fg. 7 – P.IIa 664 – sub. 9 e 50**

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare e ad allegare alla presente perizia le visure ipotecarie su tutti i soggetti interessati e fino a coprire il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, nonché le note di iscrizione e trascrizione delle formalità gravanti sul cespite in oggetto, così come si relazionerà in maniera più dettagliata in risposta al quesito n.8 (vedi allegati nn° 7A a 7N).

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

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indica che per i **TRE LOTTI** è stata rilasciata dal Comune di San Nicola la strada **Concessione Edilizia n. 92 del 03/08/1977 e successiva Variante in Corso D'Opera n. 21 del 15/05/1980.**

L'esperto ha richiesto al Competente Ufficio Tecnico Comunale se nelle date prossime alla divisione catastale indicata all'interno delle visure, fosse stata presentata una pratica edilizia a nome del debitore, ma tale pratica non è stata ritrovata in archivio, pertanto si ritiene, in mancanza di ulteriori indicazioni da parte dell'UTC che la divisione sia avvenuta senza titolo edilizio. Si segnala inoltre che, all'interno della Concessione Edilizia rilasciata in Variante, è riportata correttamente la consistenza del terrazzo lato strada, mentre all'interno del catastale il lato ovest del terrazzo per un mero errore di rappresentazione non è riportato.



Si precisa che è possibile sanare tale difformità urbanistica presentando una pratica edilizia in Sanatoria il cui costo verrà indicato in fase di stima.

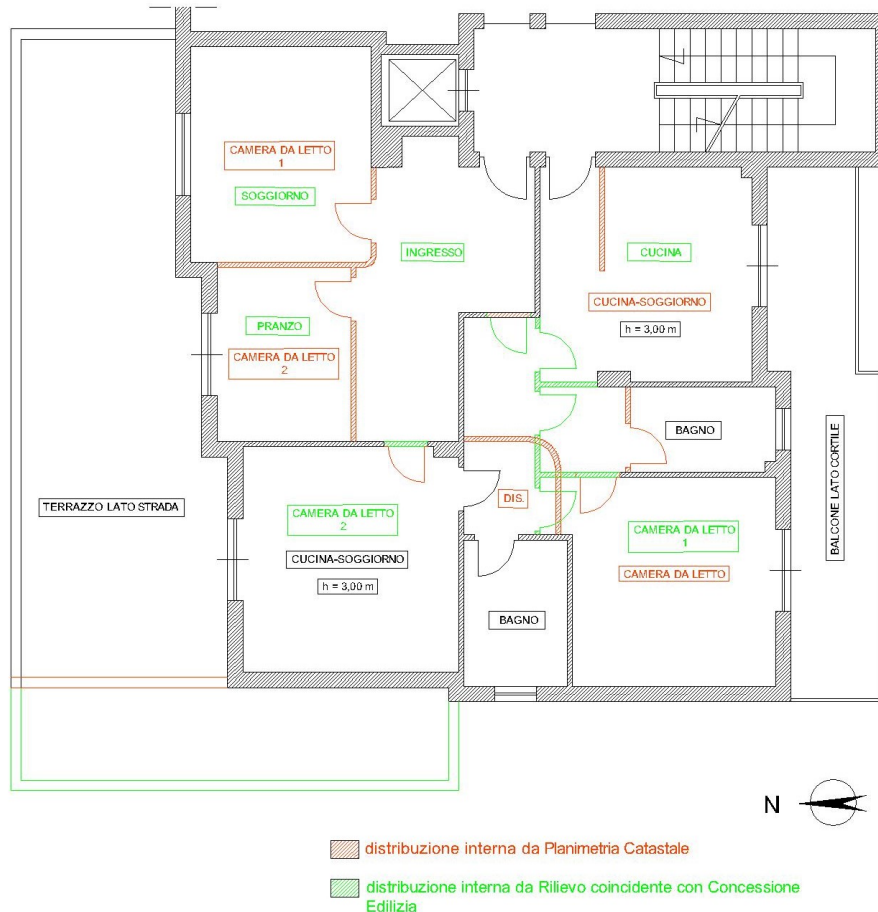
A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

81100 – CASERTA - VIA PONTE 62 - 345.6933046 – fla-mar@hotmail.it • 04034550618



Si precisa che, inoltre che è stata recuperata la pratica di agibilità rilasciata all'intero compendio immobiliare.

Per una migliore comprensione delle differenze riscontrate tra la Concessione Edilizia e la rappresentazione Catastale si allega planimetria di apposita sovrapposizione.



RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come constatato in sede di accesso con il Custode Avv. Madonna Sabatino, solo i **LOTTI 1 e 2**, come altrove identificati e descritti, attualmente risultano occupati da conduttori, e precisamente il LOTTO 1 con titolo (atto di locazione valido), il LOTTO 2 senza titolo. (vedi allegato n° 1).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'intero compendio immobiliare pignorato e per i soggetti interessati, compresi i precedenti dante causa, (vedi allegati N. 7A a 7N) indagando il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento in oggetto, si evince quanto segue:



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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 3) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;

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

- 1) Risulta attualmente la seguente iscrizione:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2003 - Registro Particolare 4258, Registro Generale 29311; Pubblico ufficiale Matano Mario - Repertorio 124744 del 09/09/2003; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Comunicazione n. 1273 del 30/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/03/2008;

Cancellazione totale eseguita in data 06/05/2008;

ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2008 - Registro Particolare 1288, Registro Generale 8071; Pubblico ufficiale Iodice Giov. Domenico - Repertorio 16260/5627 del 14/02/2008; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

SOGGETTO DEBITORE;

ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2009 - Registro Particolare 4715, Registro Generale 17880; Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. - Repertorio 111481/28 del 27/03/2009; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.gls. 193/01;

SOGGETTO DEBITORE;

1. Annotazione n. 4805 del 05/09/2013 (Cancellazione totale);

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 7707, Registro Generale 10861; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 355 del 24/08/2010; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

IN CAPO AL DEBITORE.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2014 - Registro Particolare 4815, Registro Generale 12955; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 1735 del 28/03/2013; DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

IN CAPO AL DEBITORE.

- 2) Risulta attualmente la seguente trascrizione pregiudizievole oggetto della procedura:

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2023 - Registro Particolare 2835, Registro Generale 3649; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 671 del 19/12/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A FAVORE: "JULIET S.p.a.";

CONTRO: "OMISSIS";

- 4) Risultano difformità urbanistico-edilizie;
- 5) Risultano difformità Catastali.



RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. di Caserta per il territorio di San Nicola la strada e dall'esame degli atti di provenienza, si conferma che i beni pignorati non ricadono né su suolo demaniale né tanto meno appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento (*vedi allegato n° 6*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito ulteriore certificazione presso l'Ufficio Regione Campania – Unità operativa dirigenziale – Ufficio Centrale Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici (*vedi allegato n° 4A*), si evince:

"...nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da usi civici".

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

In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara che ha provveduto a contattare a mezzo pec l'Amministratore pro tempore del Condominio sito in San Nicola la Strada (CE), ad oggi non si è ricevuta risposta in merito e pertanto non si è a conoscenza di:

1. Spese fisse di gestione o manutenzione del tipo condominiale;
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di calcolare il Valore Commerciale delle unità immobiliari pignorate, è necessario fare una premessa, a parere dello scrivente, essenziale:

Le unità immobiliari in oggetto, sono da ritenersi ad esclusiva destinazione abitativa e a servizio di abitazione, sono ubicate in zona centrale del Comune di San Nicola la strada, ben servita, che ad oggi costituisce certamente un bene commerciale abbastanza appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

LOTTO 1

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 25% (*balconi coperti*);

La Superficie commerciale lorda complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 48,75 mq (abitazione)



- Superficie balconi = 18,40 mq (balconi)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:
 $48,75 + (18,40 \times 0,25) = \underline{\underline{53.35 \text{ mq}}}$

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune delle unità immobiliari pignorate nel **LOTTO 1**, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare le stime sintetiche "PER METRO QUADRATO" e "PER CONFRONTO / MCA", tenuto conto dei procedimenti di stima di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ritenendoli i più adeguati al bene da stimare

1. STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2023).

L'indagine effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferisce dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN NICOLA LA STRADA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,3	3,4	L



Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà. La stima viene riferita alla superficie residenziale dell’unità, agli accessori e alle relative pertinenze.

- Superficie commerciale lorda ragguagliata = **53,35 mq**
- Prezzo medio di mercato per “Abitazioni civili” risulta pari a €/mq 850,00

e pertanto: mq 53,35 x €/mq 850,00 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 1 = € 45.347,50**

1. STIMA ANALITICA “PER CONFRONTO / MCA”

Pertanto, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare, è stata effettuata un’indagine di mercato interpellando l’Ufficio Notai Delegati di Santa Maria C.V. (CE), relativamente agli immobili presenti nel comune di San Nicola la strada (CE) per i quali sia avvenuto trasferimento di proprietà nel più recente periodo.

La banca dati interpellata ha fornito un campione di immobili, trasferiti tra l’anno 2018 ed il 2021, dei quali almeno tre presentano caratteristiche di omogeneità con il bene oggetto di stima, ad un prezzo unitario variabile da un minimo di €/mq 389,46 ad un massimo di €/mq 859,48 come di seguito riportati:

Paniere degli immobili campione:

Immobile 1: Largo Rotonda n° 37 – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Appartamento – Importo di compravendita: € 39.375,00 – Superficie Commerciale: 101,10 mq – Valore di Compravendita (€ 39.375,00 / 101,10 mq) 389,46 €/mq;

Immobile 2: Via Appia n. 44 – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 95.063,00 – Superficie Commerciale: 200,00 mq – Valore di Compravendita (€ 95.063,00 / 200,00 mq) 475,31 €/mq;

Immobile 3: Via XX Settembre – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 116.546,00 – Superficie Commerciale: 135,60 mq – Valore di Compravendita (€ 116.546,00 / 135,60 mq) 859,48 €/mq;

Valore di comparazione = Valore medio = (€/mq 389,46 + €/mq 475,31 + €/mq 859,48) / 3 = 574,75 €/mq

Anche in questo caso, sebbene con mera finalità di verifica dei calcoli, si è tuttavia scelto di operare mediante l’ausilio di software denominato ACTASTIME WIN 5.5.2.

Immobile da Stimare: Via Alcide De Gasperi – San Nicola la strada (CE) Tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile Superficie Commerciale ragguagliata totale: 53,35 mq Valore di Comparazione pari a €/mq 574,75;

e pertanto: mq 53,35 x €/mq 574,75 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 30.662,91**



Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2) / 2.

Valore Commerciale = (Valore Stima 1 + Valore Stima 2) / 2 = (45.347,50 + 30.662,91) / 2 = € 38.005,20 (trentottomilacinque/20)

Osservazione: Nel calcolo, si terrà conto di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata pari al 10% (€3.800,52).

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

- Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Differmità edilizie S.C.I.A. in Sanatoria € 2.500,00
- Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa) € 0,00
- Oneri adeguamento catastale € 300,00
- Oneri condominiali scaduti e non pagati € 0,00
- Redazione Attestato di prestazione energetica € 200,00
- Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) € 3.800,52

Totale € 30.904,68

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 30.900,00 (trentamilanovecento/00)**

LOTTO 2

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 20% (balconi scoperti);

La Superficie commerciale lorda complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 71,90 mq (abitazione)
- Superficie balconi = 59,30 mq (terrazzo)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

71,90 + (59,30 x 0,20) = **83,76 mq**

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune delle unità immobiliari pignorate nel

A R C H I T E T T O F L A V I O M A R T I N O

81100 – CASERTA - VIA PONTE 62 - 345.6933046 – fla-mar@hotmail.it • 04034550618



LOTTO 2, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare le stime sintetiche “*PER METRO QUADRATO*” e “*PER CONFRONTO / MCA*”, tenuto conto dei procedimenti di stima di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ritenendoli i più adeguati al bene da stimare

1. STIMA SINTETICA “PER METRO QUADRATO”

Anche in questo caso, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2023).

L’indagine effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, riferisce dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN NICOLA LA STRADA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,3	3,4	L

- Superficie commerciale lorda ragguagliata = **83,76 mq**
- Prezzo medio di mercato per “Abitazioni civili – Normale” risulta pari a €/mq 850,00

e pertanto: mq 83,76 x €/mq 850,00 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 1 = € 71.196.00**

2. STIMA ANALITICA “PER CONFRONTO / MCA”

La banca dati interpellata ha fornito un campione di immobili, trasferiti tra l’anno 2018 ed il 2021, dei quali almeno tre presentano caratteristiche di omogeneità con il bene oggetto di stima, ad un prezzo unitario variabile da un minimo di €/mq 389,46 ad un massimo di €/mq



859,48 come di seguito riportati:

Paniere degli immobili campione:

Immobilabile 1: Largo Rotonda n° 37 – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Appartamento – Importo di compravendita: € 39.375,00 – Superficie Commerciale: 101,10 mq – Valore di Compravendita (€ 39.375,00 / 101,10 mq) 389,46 €/mq;

Immobilabile 2: Via Appia n. 44 – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 95.063,00 – Superficie Commerciale: 200,00 mq – Valore di Compravendita (€ 95.063,00 / 200,00 mq) 475,31 €/mq;

Immobilabile 3: Via XX Settembre – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 116.546,00 – Superficie Commerciale: 135,60 mq – Valore di Compravendita (€ 116.546,00 / 135,60 mq) 859,48 €/mq;

Valore di comparazione = Valore medio = (€/mq 389,46 + €/mq 475,31 + €/mq 859,48) / 3
= 574,75 €/mq

Pertanto:

Immobilabile da Stimare: Via Alcide De Gasperi – San Nicola la strada (CE) Tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile Superficie Commerciale ragguagliata totale: 83,76 mq Valore di Comparazione pari a €/mq 574,75;

e pertanto: mq 83,76 x €/mq 574,75 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 48.141.06**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2) / 2.

Valore Commerciale = (Valore Stima 1 + Valore Stima 2) / 2 = (71.196.00 + 48.141.06) / 2 = € 59.668,53 (cinquantanovemilaseicentosessantotto/53)

Osservazione: Nel calcolo, si terrà conto di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dallo scrivente calcolata pari al 10% (€5.966,53).

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| • Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A. in Sanatoria | € 2.500,00 |
| • Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa) | € 0,00 |
| • Oneri adeguamento catastale | € 300,00 |
| • Oneri condominiali scaduti e non pagati | € 0,00 |
| • Redazione Attestato di prestazione energetica | € 200,00 |



- Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) € 5.966,53

Totale € 50.702,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 50.700,00** (cinquantamilasettecento/00)

LOTTO 3

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie non residenziale 50% (box auto);

La Superficie commerciale lorda complessiva risulta essere:

- Superficie non residenziale = 24,00 (box auto)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

(24,00 x 0,50) = **12,00 mq**

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune delle unità immobiliari pignorate nel **LOTTO 3**, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare le stime sintetiche "PER METRO QUADRATO" e "PER CONFRONTO / MCA", tenuto conto dei procedimenti di stima di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ritenendoli i più adeguati al bene da stimare

1. STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

Infine, si riporta come nei casi precedenti il risultato dell'indagine eseguita con i dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2023).

L'indagine effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferisce dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN NICOLA LA STRADA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,3	3,4	L

- Superficie commerciale lorda ragguagliata = **12,00 mq**
- Prezzo medio di mercato per “Abitazioni civili – Normale” risulta pari a €/mq 850,00

e pertanto: mq 12,00 x €/mq 850,00 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 1 = € 10.200,00**

3. STIMA ANALITICA “PER CONFRONTO / MCA”

Anche per il LOTTO 3 la ricerca si è basata sullo stesso campione di immobili, trasferiti tra l’anno 2018 ed il 2021, dei quali almeno tre presentano caratteristiche di omogeneità con il bene oggetto di stima, ad un prezzo unitario variabile da un minimo di €/mq 389,46 ad un massimo di €/mq 859,48 come di seguito riportati:

Paniere degli immobili campione:

Immobilabile 1: Largo Rotonda n° 37 – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Appartamento – Importo di compravendita: € 39.375,00 – Superficie Commerciale: 101,10 mq – Valore di Compravendita (€ 39.375,00 / 101,10 mq) 389,46 €/mq;

Immobilabile 2: Via Appia n. 44 – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 95.063,00 – Superficie Commerciale: 200,00 mq – Valore di Compravendita (€ 95.063,00 / 200,00 mq) 475,31 €/mq;

Immobilabile 3: Via XX Settembre – San Nicola la strada (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 116.546,00 – Superficie Commerciale: 135,60 mq – Valore di Compravendita (€ 116.546,00 / 135,60 mq) 859,48 €/mq;

Valore di comparazione = Valore medio = (€/mq 389,46 + €/mq 475,31 + €/mq 859,48) / 3 = 574,75 €/mq

Pertanto:

Immobilabile da Stimare: Via Alcide De Gasperi – San Nicola la strada (CE) Tipologia edilizia: Box Auto, Superficie Commerciale ragguagliata totale: 12,00 mq Valore di Comparazione pari a €/mq 574,75;

e pertanto: mq 12,00 x €/mq 574,75 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 6.909,00**



Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2) / 2.

Valore Commerciale = (Valore Stima 1 + Valore Stima 2) / 2 = (10.200,00 + 6.909,00) / 2 = € 8.554,50 (ottomilacinquecentocinquantaquattro/50)

Osservazione: Nel calcolo, si terrà conto di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dallo scrivente calcolata pari al 10% (€855,45).

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| • Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Differmità edilizie S.C.I.A. in Sanatoria | € | 0,00 |
| • Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa) | € | 0,00 |
| • Oneri adeguamento catastale | € | 0,00 |
| • Oneri condominiali scaduti e non pagati | € | 0,00 |
| • Redazione Attestato di prestazione energetica | € | 0,00 |
| • Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) | € | 855,45 |

Totale € 7.699,05

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 7.650,00 (settemilaseicentocinquanta/05)**

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

Dalla disamina dei documenti inerenti i beni pignorati e appartenenti ai n° **TRE LOTTI** per la vendita, lo scrivente conferma che il soggetto esecutato detiene l'intera proprietà, pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione dell'intera consistenza dei cespiti.

RISPOSTA AL 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, si riporta che la residenza anagrafica del debitore esecutato, alla data del pignoramento e tutt'ora, come riportato nel **Certificato di residenza storica** rilasciato dal Comune di OMISSIS (CE), dove si evince che:
il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS è residente in OMISSIS alla via OMISSIS ad oggi (vedi allegato n° 4B);



L'esperto ha inoltre ricevuto il **Certificato di Matrimonio con Annotazioni** relativo al debitore esecutato dal quale si evince che:

ha contratto matrimonio il giorno OMISSIS nel Comune di OMISSIS Registro dell'Anno OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS – dove dalle annotazioni si evince che "...gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". (*vedi allegato n° 4D*).

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, tredici febbraio duemilaventiquattro

L'ESPERTO
ARCHITETTO
FLAVIO MARTINO



ALLEGATI

- ALLEGATO N° 1** - N° 1 VERBALI DI ACCESSO
- ALLEGATO N° 2** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N° 3** - DOCUMENTAZIONE GRAFICA
- ALLEGATO N° 4** - CERTIFICATI VARI
- ALLEGATO N° 5** - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI
- ALLEGATO N° 6** - DOCUMENTAZIONI CATASTALI AGGIORNATE
- ALLEGATO N° 7** - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N° 8** - ISTANZA DI LIQUIDAZIONE:
NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE

