

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G. E.: Dr.ssa LINDA CATAGNA

Procedura Esecutiva	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro ** OMISSIS **
R. G. Esec. N.	202/2022
Custode Giudiziario	Avv. Lisetta D'Onofrio
Udienza modalità di vendita	15/06/2023

PROCEURA ESECUTIVA – RELAZIONE OMISSIS **STIMA DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE**



16/05/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Daniele Barbato



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

INDICE

● PARTE INTRODUTTIVA Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
● PARTE DESCRITTIVA Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 17
● CONTROLLO PRELIMINARE Verifica la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	Pag. 18
● PARTE VALUTATIVA Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 18
Quesito N° 1	Pag. 18
Quesito N° 2	Pag. 23
Quesito N° 3	Pag. 37
Quesito N° 4	Pag. 39
Quesito N° 5	Pag. 42
Quesito N° 6	Pag. 47
Quesito N° 7	Pag. 50
Quesito N° 8	Pag. 52
Quesito N° 9	Pag. 54
Quesito N° 10	Pag. 54
Quesito N° 11	Pag. 53
Quesito N° 12	Pag. 56
Quesito N° 13	Pag. 62
Quesito N° 14	Pag. 63
● RIEPILOGO FINALE	Pag. 64
▪ CONCLUSIONI	Pag. 64



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

Allegati:

1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	RICHIESTA CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO DI MATRIMONIO
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E MAPPE CATASTALI
5)	RILIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO E DIFFORMITÀ
6)	RICHIESTA TITOLI DI PROPRIETÀ E TITOLI DI PROPRIETÀ
7)	RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA
8)	RICHIESTA AL COMUNE PER TITOLI ABILITATIVI E TITOLI ABILITATIVI
9)	VISURE IPOTECARIE
10)	RICHIESTA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
11)	RICHIESTA REGIONE E CERTIFICATO CENSO, LIVELLI E USI CIVICI
12)	STRALCIO P.U.C. e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART. 35)
13)	BORSINO IMMOBILIARE O.M.I.
14)	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
15)	CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE LIBERAZIONE REDATTO DAL CUSTODE
16)	PROVA DI INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



A. PARTE INTRODUTTIVA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Daniele Barbato*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°373b, con provvedimento in data 31 gennaio 2023 del *G.E. Dott.ssa Linda Catagna*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **202/2022**.

Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 31 gennaio 2023 nella quale il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

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

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

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

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

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato;



indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____



int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) ;

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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 precedente.**

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:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



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

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

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

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le parti:

Debitore	Difensore
Omissis	/

Creditori	Nominativo	Difensore	Credito (€)
▪ Procedente:	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.	Avv. Roberto Boccagna	326.398,56
▪ Interventuti:	/	/	/

Custode Giudiziario:	Avv. Lisetta D'Onofrio
----------------------	------------------------



B. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti effettuati personalmente presso pubblici uffici.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Lisetta D’Onofrio, che ha opportunamente avvisato le parti (*cf. Allegato 14*), ed accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia ha effettuato:

- **Unico accesso**, in data 07 febbraio 2023 alle ore 15:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento situati in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Napoli n. 173, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato (*cf. Allegato 2*).

All’uopo ci si portava in primis presso l’immobile posto al piano terzo, scala E riportato nell’N.C.E.U. al foglio 8, p.lla 5599, sub. 77, ove si riscontrava la presenza del Sig. **Omissis**, indentificato con carta d’identità n. . **Omissis** rilasciata dal comune di Santa Maria Capua Vetere in data 03/03/2020, il quale dichiarava di occupare l’immobile e il garage al piano terra identificato al foglio 8 particella 5599 sub 29, in uno alla propria famiglia e con regolare contratto di locazione.

Il sig. . **Omissis** consentiva l’accesso e consegnava una copia del contratto di locazione (*cf. Allegato 15*).

In uno ai presenti si effettuava una ispezione dei luoghi e veniva effettuato un dettagliato rilievo fotografico (*cf. Allegato 1*) e rilievo metrico (*cf. Allegato 5*). Lo stesso sig. . **Omissis** dichiarava che nel fabbricato vi è un condominio costituito di cui l’amministratore p.t. è il geom. Salvatore Madonna, di cui venivano forniti i riferimenti e che nell’immobile vi è la presenza dei termosifoni nonché di impianti elettrico ed idrico/sanitario funzionanti ma che al momento non si disponeva delle certificazioni (da esibire) degli stessi. Dichiarava inoltre che vi è la caldaia ma che non si disponeva del libretto della stessa.

In tale occasione lo stesso sig. Zito consentiva l’accesso all’immobile riportato nel N.C.E.U. al foglio 8 particella 5599 sub. 78, piano terzo, e sub. 34, piano terra. Lo stesso dichiarava che era in possesso delle chiavi ma non poteva fornire i dati di chi occupava gli immobili per privacy. Si procedeva, in uno allo stesso sig. . **Omissis**



e al custode giudiziario, ai rilievi metrici (*cf. Allegato 5*) e fotografici (*cf. Allegato 1*) dei suddetti beni nei quali non vi era la corrente in quanto risultava staccata. Gli immobili risultavano liberi da persone ma occupati da beni mobili.

Per maggior dettagli si rimanda al verbale redatto durante l'accesso (*cf. Allegato 2*).

Alle ore 16:40 si chiudevano le operazioni e il verbale.

Inoltre, per ottemperare all'incarico affidatomi, lo scrivente ctu si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Caserta e SMCV, presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (CE), presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, presso gli uffici di Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Santa Maria Capua Vetere e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

C. CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La verifica della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., è stata effettuata depositando i moduli di controllo preliminare per l'esperto in data 14/04/2023.

D. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivandone le scelte

QUESITO N° 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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



ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

- **Diritto reale**

Diritto reale in capo agli esecutati	Quota 1/1 Sig.ra . **Omissis**
---	---------------------------------------

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata **sig.ra . **Omissis**** in forza dell'atto trascritto in suo favore (cfr. Allegato 6).



- **Beni pignorati**

I beni pignorati sono due immobili adibiti ad “Abitazione civile” e due immobili adibiti a “box/garage”, i cui dati catastali attuali sono i seguenti:

Dati Catastali attuali	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	77	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
	8	5599	78	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
	8	5599	29	C/6	7	28 m ²	€ 167,75
	8	5599	34	C/6	7	27 m ²	€ 161,75

Inoltre, da un’attenta analisi dell’atto di pignoramento non sono emerse **difformità formali** dei dati catastali riportati nello stesso pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, allo stesso tempo da un confronto delle planimetrie catastali attuali con la situazione di fatto non sono emerse difformità.

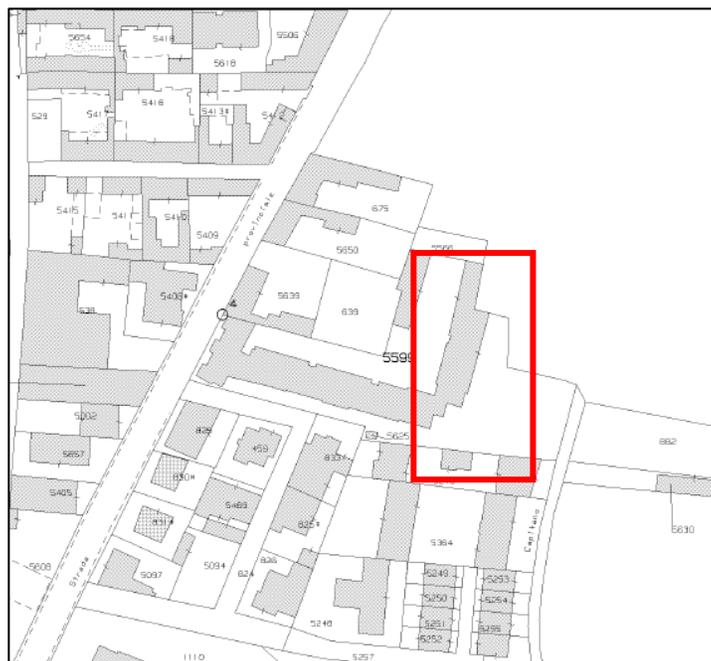
Di seguito si riportano la sovrapposizione dell’ortofoto della zona ove sono ubicati i beni staggiti e la mappa catastale elaborata dalla Sogei, per un confronto delle stesse.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**



I cespiti oggetto di pignoramento, sono ubicati nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Napoli n. 173. Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, la tipologia e la conformazione dei beni staggiti, al fine di rendere appetibili i beni sul mercato, si può asserire che è possibile vendere gli stessi in Quattro Lotti, così come illustrato nella tabella che segue:

Lotti	Descrizione	Dati Catastali attuali						Rendita €
		Foglio	Part	Sub	Categ.	Clas.	Cons.	
1	Abitazione civile	8	5599	77	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
2	Abitazione civile	8	5599	78	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
3	Box/garage	8	5599	29	C/6	7	28 m ²	€ 167,75
4	Box/garage	8	5599	34	C/6	7	27 m ²	€ 161,75

Lotto 1 confina:

- Nord, con vano scala “E” e sub. 78 (Lotto 2);
- Est, con sub. 89 (cortile comune);
- Sud, con sub. 76;



- Ovest, con sub. 89 (cortile comune).

Lotto 2 confina:

- Nord, con sub. 35;
- Est, con sub. 89 (cortile comune);
- Sud, con vano scala “E” e sub. 77 (Lotto 1);
- Ovest, con sub. 89 (cortile comune).

Lotto 3 confina:

- Nord, con vano scala “E”;
- Est, con sub. 30;
- Sud, con sub. 27;
- Ovest, con sub. 89 (cortile comune).

Lotto 4 confina:

- Nord, con sub. 35;
- Est, con sub. 89 (cortile comune);
- Sud, con sub. 32;
- Ovest, con sub. 33.

QUESITO N° 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale



medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 2

LOTTO UNO

Tipologia	Abitazione civile						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Abitazione piano terzo, scala E						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	77	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
Superfici (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	Abitazione: 89,69 mq				105,44 mq		
	Balconi: 35,49 mq				25 mq x 25% + 10,49 x 10% = 7.30 mq		
	TOTALE:				112,74 mq		
Confini	<u>L'appartamento nel suo insieme confina:</u>						
	<ul style="list-style-type: none"> • Nord, con vano scala "E" e sub. 78 (Lotto 2); 						



	<ul style="list-style-type: none">• Est, con sub. 89 (cortile comune);• Sud, con sub. 76;• Ovest, con sub. 89 (cortile comune).
Descrizione	<p>Il bene su descritto, è situato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Napoli n.173. Detta via ricade appena fuori dal centro di Santa Maria Capua Vetere, il Municipio del comune dista infatti circa 2 km, su di essa e nelle strade limitrofe si trovano tutti i servizi di prima necessità.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un condominio “Parco Sant’Andrea” il cui fabbricato, composto da varie scale, è costituito da una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento e copertura a doppia falda. Si fa ingresso al condominio direttamente da via Napoli con un accesso sia pedonale che carrabile. L’edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato esternamente e con rilevanti spazi condominiali. Il fabbricato ove insiste l’immobile pignorato è costituito da 5 piani fuori terra, in particolar modo il piano terra adibito a box/garage, i restanti piani adibiti ad abitazioni; l’appartamento staggito è ubicato al piano terzo della scala “E”.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u></p> <p>Appartamento: è situato al piano terzo della scala “E” ed è composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere, un disimpegno e due balconi. L’appartamento, nel complesso, si presenta in buone condizioni. Le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni e quelle dietro la cucina che sono rivestite da piastrelle. Parte della pavimentazione è in gres. Le porte interne e gli infissi sono in legno e quest’ultimi hanno come sistema oscurante persiane in ferro. L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni, di impianto di climatizzazione e caldaia. Nel corso dell’accesso gli impianti risultavano funzionanti. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati (<i>cf. Allegato 1 - 5</i>).</p>

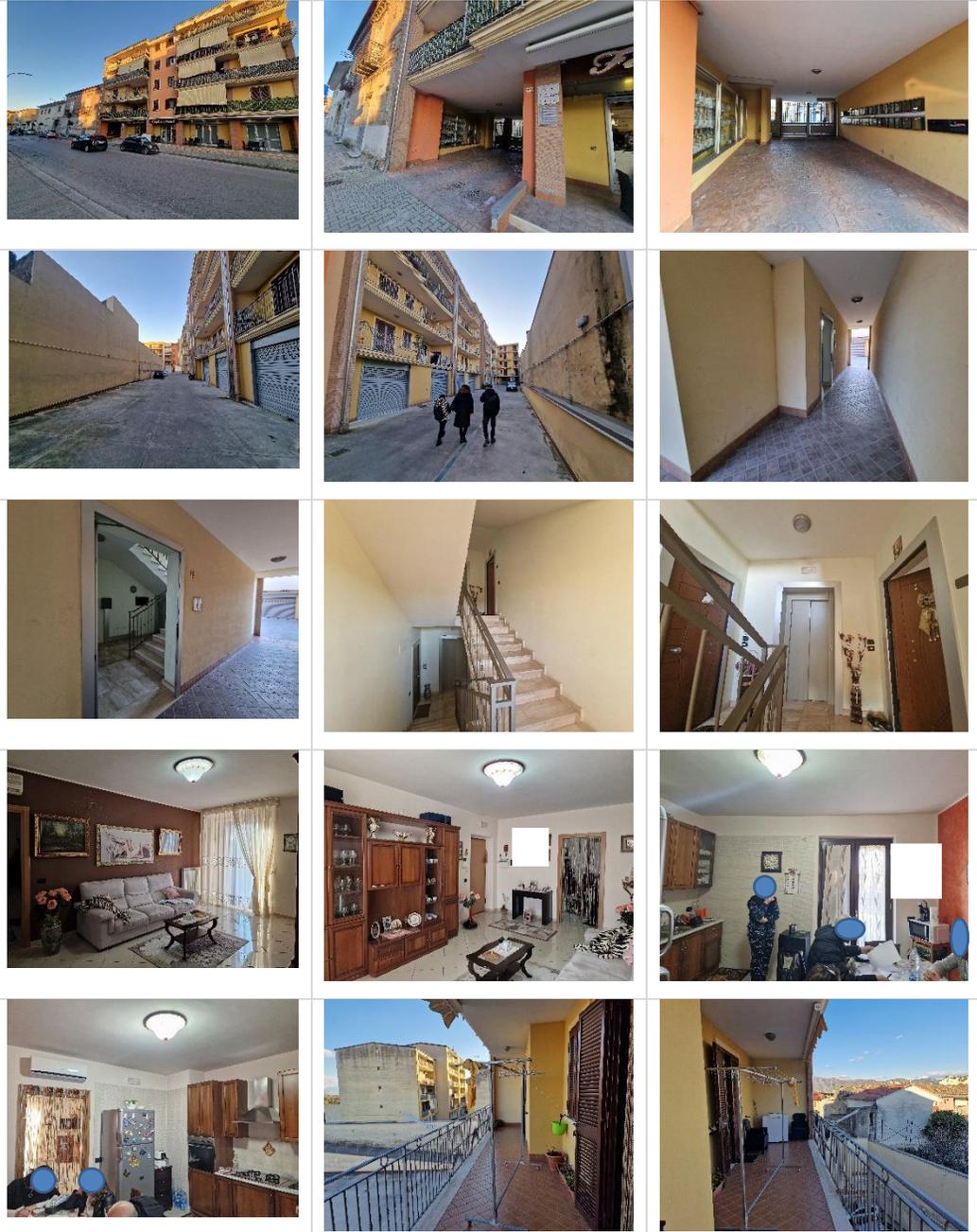


PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

Foto stato dei luoghi



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**



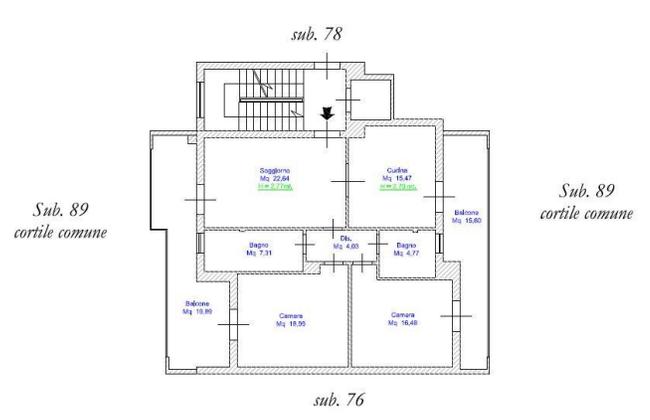
Ing. Daniele Barbato
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it
Cell.: +39 328.8144712



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

<p>Planimetria stato dei luoghi</p>	<p style="text-align: center;">PIANTA ABITAZIONE PIANO TERZO</p> <p style="text-align: center;">Via Napoli n.173 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE) Foglio 8 particella 5599 sub 77 Superficie calpestabile abitazione: 89,69 mq Superficie balconi: 35,49 mq Superficie Lorda abitazione: 105,44 mq</p> <p style="text-align: center;"><u>PIANO TERZO</u></p>  <p style="text-align: center;">LOTTO UNO</p>
<p>Attestato di prestazione energetica (APE)</p>	<p>L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).</p>

LOTTO DUE

Tipologia	Abitazione civile						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Abitazione piano terzo, scala E						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	78	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
Superfici (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>Abitazione</u> : 95,62 mq				113,24 mq		
	<u>Balconi</u> : 36,24 mq				25 mq x 25% + 11,24 x 10% = 7,37 mq		
	<u>TOTALE:</u>				<u>120,61 mq</u>		

Confini	<p><u>L'appartamento nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con sub. 35; • Est, con sub. 89 (cortile comune); • Sud, con vano scala E e sub. 77 (Lotto 1); • Ovest, con sub. 89 (cortile comune).
Descrizione	<p>Il bene su descritto, è situato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Napoli n.173. Detta via ricade appena fuori dal centro di Santa Maria Capua Vetere, il Municipio del comune dista infatti circa 2 km, su di essa e nelle strade limitrofe di trovano tutti i servizi di prima necessità.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un condominio “Parco Sant’Andrea” il cui fabbricato, composto da varie scale, è costituito da una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento e copertura a doppia falda. Si fa ingresso al condominio direttamente da via Napoli con un accesso sia pedonale che carrabile. L’edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato esternamente e con rilevanti spazi condominiali. Il fabbricato ove insiste l’immobile pignorato è costituito da 5 piani fuori terra, in particolar modo il piano terra adibito a box/garage, i restanti piani adibiti ad abitazioni; l’appartamento staggito è ubicato al piano terzo della scala “E”.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u></p> <p>Appartamento: è situato al piano terzo della scala “E” ed è composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere, un disimpegno e due balconi. L’appartamento, nel complesso, si presenta in buone condizioni. Le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni e quelle dietro la cucina che sono rivestite da piastrelle. Parte della pavimentazione è in gres. Le porte interne e gli infissi sono in legno e quest’ultimi sono dotati di zanzariere e hanno come sistema oscurante persiane in ferro. L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni, di impianto di climatizzazione e caldaia. Nel corso dell’accesso non si è potuto verificare se gli impianti risultavano funzionanti in quanto risultavano</p>



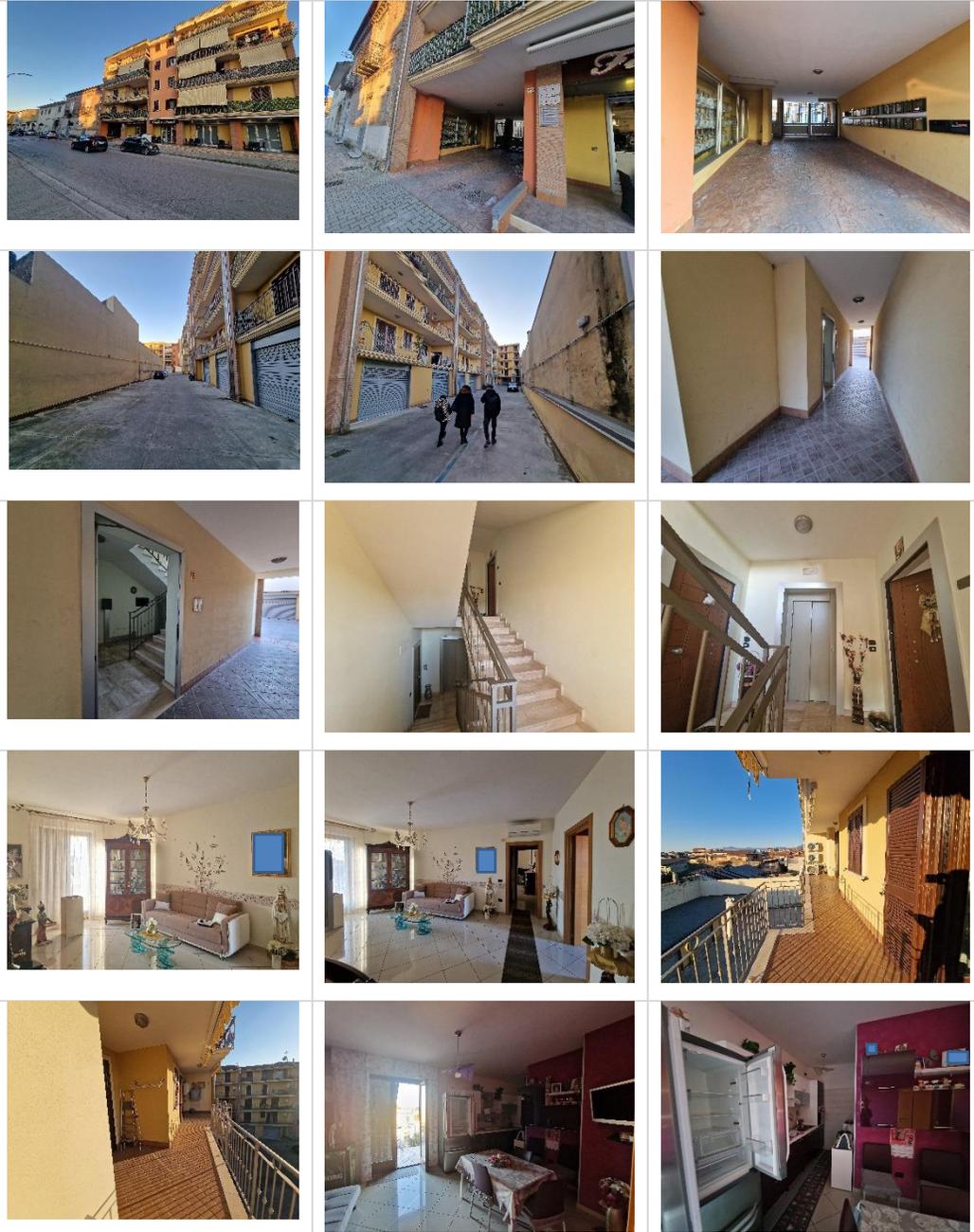
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

staccati i relativi misuratori, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati (cfr. *Allegato 1 - 5*).

Foto stato dei luoghi



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**



Planimetria
stato dei
luoghi

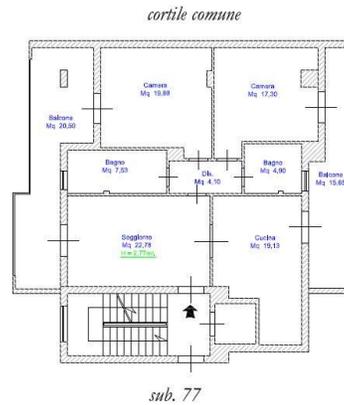
**PIANTA ABITAZIONE
PIANO TERZO**

Via Napoli n.173
81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE)
Foglio 8 particella 5599 sub 78
Superficie calpestabile abitazione: 95,62 mq
Superficie balconi: 36,24 mq
Superficie Lorda abitazione: 113,24 mq

PIANO TERZO

Sub. 89
cortile comune

Sub. 89
cortile comune



SCALA 1:100

LOTTO DUE

Attestato di
prestazione
energetica
(APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).



LOTTO TRE

Tipologia	Box/garage						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Box piano Terra						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	29	C/6	7	28 m ²	€ 167,75
Superfici (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	Box: 29,62 mq				32,24 mq		
	<u>TOTALE:</u>				<u>32,24 mq</u>		
Confini	<p><u>L'appartamento nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con vano scala "E"; • Est, con sub. 30; • Sud, con sub. 27; • Ovest, con sub. 89 (cortile comune). 						
Descrizione	<p>Il bene su descritto, è situato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Napoli n.173. Detta via ricade appena fuori dal centro di Santa Maria Capua Vetere, il Municipio del comune dista infatti circa 2 km, su di essa e nelle strade limitrofe di trovano tutti i servizi di prima necessità.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un condominio "Parco Sant'Andrea" il cui fabbricato, composto da varie scale, è costituito da una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento e copertura a doppia falda. Si fa ingresso al condominio direttamente da via Napoli con un accesso sia pedonale che carrabile. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato esternamente e con rilevanti spazi condominiali. Il fabbricato ove insiste l'immobile pignorato è costituito da 5 piani fuori terra, in particolar modo il piano terra adibito a box/garage, i restanti piani adibiti ad abitazioni.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u></p>						



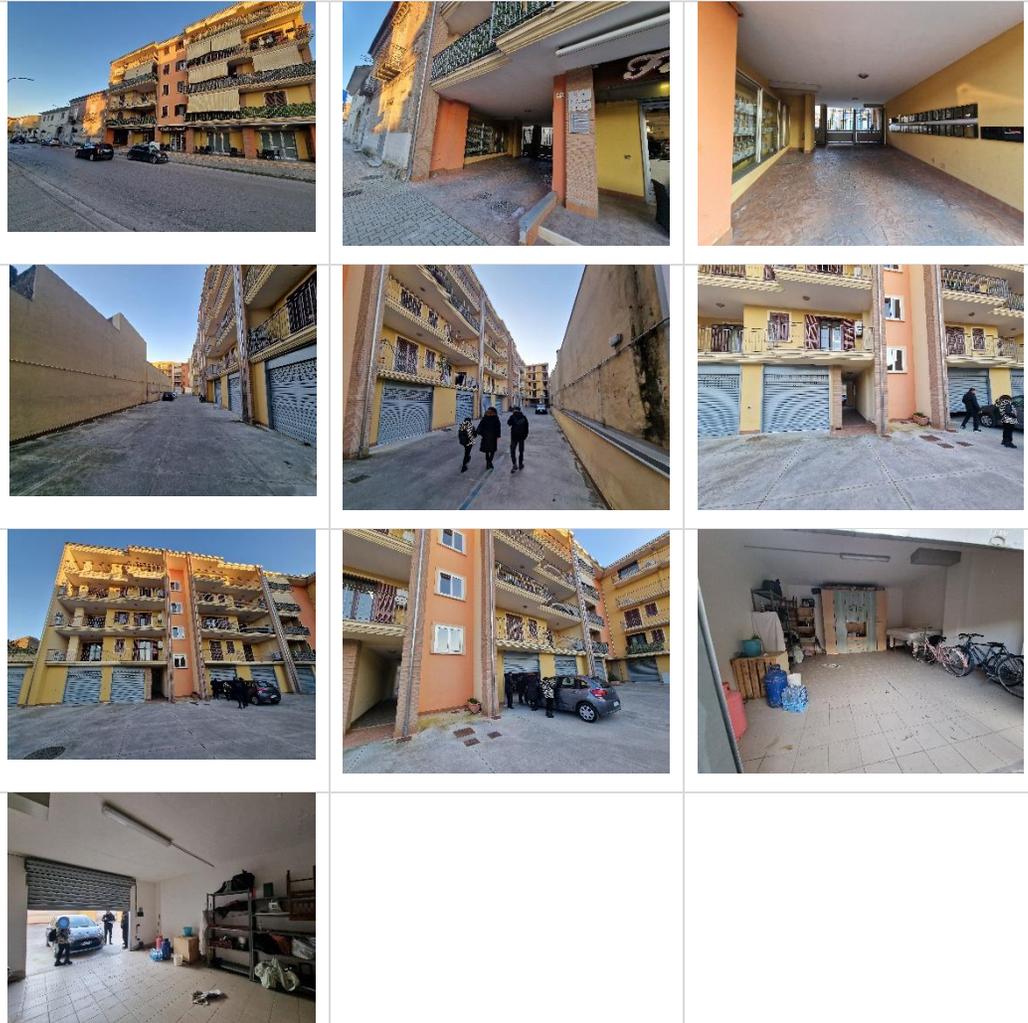
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

Box: è situato al piano terra e si compone di un unico ambiente a cui si accede tramite serranda avvolgibile. Esso presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono tinteggiate di bianco e il pavimento è in gres. Il box è dotato di impianto elettrico che nel corso dell'accesso risultava funzionante, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati (cfr. *Allegato 1 - 5*).

Foto stato dei luoghi



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

<p>Planimetria stato dei luoghi</p>	<p style="text-align: center;">PIANTA BOX/GARAGE PIANO TERRA</p> <p style="text-align: center;">Via Napoli n.173 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE) Foglio 8 particella 5599 sub 29 Superficie calpestabile: 29,62 mq Superficie Lorda: 32,24 mq</p> <p style="text-align: center;"><u>PIANO TERRA</u></p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;"><u>LOTTO TRE</u></p>
<p>Attestato di prestazione energetica (APE)</p>	<p>L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile, non bisognerà procedere alla redazione dell'APE.</p>

LOTTO QUATTRO

Tipologia	Box/garage						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Box piano Terra						
Dati Catastali attuali	Foglio 8	Particella 5599	Sub 34	Categoria C/6	Classe 7	Consistenza 27 m ²	Rendita € 161,75
Superfici (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>Box</u> : 23,44 mq				26,10 mq		
	<u>TOTALE:</u>				<u>26,10 mq</u>		
Confini	<p style="text-align: center;"><u>Il box nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con sub. 35; 						



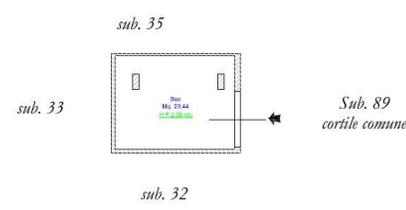
	<ul style="list-style-type: none"> • Est, con sub. 89 (cortile comune); • Sud, con sub. 32; • Ovest, con sub. 33.
<p>Descrizione</p>	<p>Il bene su descritto, è situato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Napoli n.173. Detta via ricade appena fuori dal centro di Santa Maria Capua Vetere, il Municipio del comune dista infatti circa 2 km, su di essa e nelle strade limitrofe si trovano tutti i servizi di prima necessità.</p> <p>Il bene pignorato fa parte di un condominio “Parco Sant’Andrea” il cui fabbricato, composto da varie scale, è costituito da una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento e copertura a doppia falda. Si fa ingresso al condominio direttamente da via Napoli con un accesso sia pedonale che carrabile. L’edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato esternamente e con rilevanti spazi condominiali. Il fabbricato ove insiste l’immobile pignorato è costituito da 5 piani fuori terra, in particolar modo il piano terra adibito a box/garage, i restanti piani adibiti ad abitazioni.</p> <p><u>Composizione immobile pignorato:</u></p> <p>Box: è situato al piano terra e si compone di un unico ambiente a cui si accede tramite serranda avvolgibile. Esso si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono tinteggiate di bianco e il pavimento è in cls. Il box è dotato di impianto elettrico che nel corso dell’accesso risultava non funzionante, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati (<i>cf. Allegato 1 - 5</i>).</p>
<p>Foto stato dei luoghi</p>	



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

	
<p>Planimetria stato dei luoghi</p>	<p style="text-align: center;">PIANTA BOX/GARAGE PIANO TERRA Via Napoli n.173 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE) Foglio 8 particella 5599 sub 34 Superficie calpestabile: 23,44 mq Superficie Lorda: 26,10 mq</p> <p style="text-align: center;"><u>PIANO TERRA</u></p>  <p style="text-align: center;">LOTTO QUATTRO</p> <p style="text-align: right;">SCALA 1:100</p>
<p>Attestato di prestazione energetica (APE)</p>	<p>L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile, non bisognerà procedere alla redazione dell'APE.</p>



QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 3

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



Così come già evidenziato nei quesiti precedenti, i beni pignorati sono due immobili adibiti ad abitazione al piano III della scala “E” e due immobili adibiti a box al piano terra, i cui dati catastali attuali sono i seguenti:

Dati Catastali attuali	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	77	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
	8	5599	78	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
	8	5599	29	C/6	7	28 m ²	€ 167,75
8	5599	34	C/6	7	27 m ²	€ 161,75	

L’atto di acquisto del debitore non risulta anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) ne risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto, pertanto non si procederà a produrre l’estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

Inoltre, trattandosi di immobili riportati nel catasto fabbricato, l’attuale particella di terreno sulla quale gli immobili pignorati sono stati realizzati è la particella riportata nel catasto terreni con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie
8	5599	/	Ente Urbano	5.262 mq

Inoltre, a seguito delle indagini effettuate, è risultata l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

I dati catastali sono stati idonei all’identificazione del bene fatta eccezione per il numero civico, catastalmente risulta indicato il n. 44 mentre nella realtà il numero civico è il 173.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (*cfr. Allegato 4*).

Di seguito, invece, si elencano le variazioni che la particella pignorata, riportata nel catasto terreni, ha subito antecedentemente il pignoramento, specificando che non si tratta di



variazioni riguardanti comune censuario, foglio e subalterno, ma bensì variazioni di particella:

- ✚ FRAZIONAMENTO del 11/02/2013 Pratica n. CE0029198 in atti dal 11/02/2013 presentato il 11/02/2013 (n. 29198.1/2013);
- ✚ Tipo Mappale del 01/07/2011 Pratica n. CE0372203 in atti dal 01/07/2011 presentato il 01/07/2011 (n. 372203.2/2011);
- ✚ Tipo Mappale del 01/07/2011 Pratica n. CE0372203 in atti dal 01/07/2011 presentato il 01/07/2011 (n. 372203.1/2011);
- ✚ Variazione del 01/07/2011 Pratica n. CE0372203 in atti dal 01/07/2011 presentato il 01/07/2011 (n. 372203.1/2011);
- ✚ Tipo Mappale del 07/06/2000 Pratica n. 98924 in atti dal 07/06/2000 (n. 98924.1/2000);
- ✚ Variazione del 07/06/2000 Pratica n. 98924 in atti dal 07/06/2000 (n. 98924.1/2000);
- ✚ Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Da un'attenta analisi delle planimetrie catastali attuali e la situazione reale dei luoghi non sono emerse 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 artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.





RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

LOTTO UNO (prospetto sintetico)

Tipologia	Abitazione civile						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Abitazione piano terzo, scala E						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	77	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
Conformità catastale	Da un'attenta analisi della planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità (<i>cf. Allegato 4</i>) (<i>cf. Allegato 5</i>).						
Conformità urbanistica	Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con Permesso di Costruire n. 110 del 19/06/2009 e successiva Variante n. 28 del 08/02/2011 rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere. Dal confronto tra lo stato i fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante suddetta non sono emerse difformità (<i>cf. Allegato 5</i>) (<i>cf. Allegato 8</i>).						
Prezzo Base	<u>130.000.000,00</u> (Centotrentamila euro)						

LOTTO DUE (prospetto sintetico)

Tipologia	Abitazione civile						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Abitazione piano terzo, scala E						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	78	A/2	3	5,5 vani	€ 624,91
Conformità catastale	Da un'attenta analisi della planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità (<i>cf. Allegato 4</i>) (<i>cf. Allegato 5</i>).						



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

Conformità urbanistica	Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con Permesso di Costruire n. 110 del 19/06/2009 e successiva Variante n. 28 del 08/02/2011 rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere. Dal confronto tra lo stato i fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante suddetta non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegato 5</i>) (<i>cfr. Allegato 8</i>).
Prezzo Base	<u>138.000.000,00</u> (Centotrentottomila euro)

LOTTO TRE (prospetto sintetico)

Tipologia	Box/garage						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Box piano Terra						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	29	C/6	7	28 m ²	€ 167,75
Conformità catastale	Da un'attenta analisi della planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegato 4</i>) (<i>cfr. Allegato 5</i>).						
Conformità urbanistica	Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con Permesso di Costruire n. 110 del 19/06/2009 e successiva Variante n. 28 del 08/02/2011 rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere. Dal confronto tra lo stato i fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante suddetta non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegato 5</i>) (<i>cfr. Allegato 8</i>).						
Prezzo Base	<u>16.300,00</u> (sedicimilatrecento euro)						



LOTTO QUATTRO (prospetto sintetico)

Tipologia	Box/garage						
Diritto	Proprietà 1/1 Sig.ra **Omissis**						
Ubicazione	Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Napoli n.173 Box piano Terra						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	8	5599	34	C/6	7	27 m ²	€ 161,75
Conformità catastale	Da un'attenta analisi della planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegato 4</i>) (<i>cfr. Allegato 5</i>).						
Conformità urbanistica	Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con Permesso di Costruire n. 110 del 19/06/2009 e successiva Variante n. 28 del 08/02/2011 rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere. Dal confronto tra lo stato i fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante suddetta non sono emerse difformità (<i>cfr. Allegato 5</i>) (<i>cfr. Allegato 8</i>).						
Prezzo Base	<u>13.600,00</u> (tredicimilaseicento euro)						

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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 5

1. Elenco di tutti i **passaggi di proprietà** relativi ai beni oggetto della procedura espropriativa 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** (cfr. *Allegato 6*):

- Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Umberto D'Angelo del 3/11/2011 rep. n. 4069/2801 trascritto a Caserta ai nn. 38476/27020 del 7/11/2011 a favore della Sig.ra ****Omissis**** (ESECUTATA), contro Grammatica Costruzioni S.a.s. di Edilgrammatica S.n.C. di D'Alessandro Marisa & C. con sede in Trentola Ducenta (CE) C.F. 02760550612;
- Scrittura privata di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE del notaio Romano Elda del 10/06/2009 rep. n. 88307/8227, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 12/06/2009 ai nn. 27838/17589 a favore di Grammatica Costruzioni S.a.s. di Edilgrammatica S.n.C. di D'Alessandro Marisa & C. con sede in Trentola Ducenta (CE) C.F. 02760550612 e contro M.c.n. di Bonavolontà Michele & C. S.a.s. con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) C.F. 02760550612;



- Atto di COMPRAVENDITA del notaio Giancarlo Iaccarino del 14/09/2005 rep. n. 14696/8284, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 10/10/2005 ai nn. 53851/29013 a favore di M.c.n. di Bonavolontà Michele & C. S.a.s. con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) C.F. 02760550612 contro Foggia Assunta, Foggia Maria Rosaria, Foggia Anna, Foggia Vincenzo, foggia Franco, Foggia Francesco, Foggia Luigi, Foggia Marco, Campolongo Patrizia, Foggia Antonio, Foggia Carmine, Foggia Sofia, Lestingi De Martino Fabio, Foggia Amalia, Foggia Carmela;
- Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del notaio Iaccarino Giancarlo del 14/09/2005 rep. n. 14696/8284, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 10/10/2005 ai nn. 53850/29012 a favore di Campolongo Patrizia, Foggia Francesco, Foggia Luigi, contro Foggia Vincenzo;
- Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del notaio Iaccarino Giancarlo del 14/09/2005 rep. n. 14696/8284, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 10/10/2005 ai nn. 53849/29011 a favore di Foggia Vincenzo, Foggia Franco contro Foggia Alfonso;
- Atto di Accettazione Tacita di Eredità del notaio Iaccarino Giancarlo del 14/09/2005 rep. n. 14696/8284, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 10/10/2005 ai nn. 53848/29010 a favore di Foggia Amalia, Foggia Carmela contro Foggia Vincenzo;
- Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del notaio Iaccarino Giancarlo del 28/06/2005 rep. n. 14213, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 1/08/2005 ai nn. 42230/22492 a favore di Foggia Marco contro Foggia Vincenzo;
- Atto di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ notaio Iaccarino Giancarlo del 17/12/2004 rep. n. 12286/6939, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di



Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 13/01/2005 ai nn. 1155/865 a favore di
Lestingi De Martino Fabio e contro Foggia Annagrazia;

- Atto di COMPRAVENDITA del notaio La Porta Leonardo del 24/04/2001 rep.
n. 105778 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di
Caserta in data 16/05/2001 ai nn. 14383/11914 a favore di M.c.n. di Bonavolontà
Michele & C. S.a.s. con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) C.F.
02760550612 contro A.g.i.f. azienda Gestioni Immobiliari E Finanziarie Società
A Responsabilità Limitata con sede in Roma C.F. 01421841006.

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni
pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (*cf. Allegato 9*):

ABITAZIONE CIVILE di cui al fg. 8, p.lla 5599, SUB 77 (Lotto 1):

- TRASCRIZIONE del 30/08/2022 - Registro Particolare 26384 Registro Generale
33290
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE Repertorio 6508 del
21/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ABITAZIONE CIVILE di cui al fg. 8, p.lla 5599, SUB 78 (Lotto 2):

- TRASCRIZIONE del 30/08/2022 - Registro Particolare 26384 Registro Generale
33290
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE Repertorio 6508 del
21/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

BOX/GARAGE di cui al fg. 8, p.lla 5599, SUB 29 (Lotto 3):

- TRASCRIZIONE del 30/08/2022 - Registro Particolare 26384 Registro Generale
33290
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE Repertorio 6508 del
21/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI



BOX/GARAGE di cui al fg. 8, p.lla 5599, SUB 34 (Lotto 4):

- TRASCRIZIONE del 30/08/2022 - Registro Particolare 26384 Registro Generale 33290
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6508 del
21/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SIG.RA **Omissis** (ESECUTATA):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2022 - Registro Particolare 26384 Registro Generale 33290
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6508 del
21/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE)

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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 6

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con Permesso di Costruire n. 110 del 19/06/2009 e successiva Variante n. 28 del 08/02/2011 rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati alla variante suddetta non sono emerse difformità (*cf. Allegato 5*) (*cf. Allegato 8*).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



Inoltre a seguito dell'accesso effettuato presso il Comune di Santa Maria Capua Vetere è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità prot. n. 0025213/11 del 26/10/2011 (*cf. Allegato 8*).

Infine in merito alla destinazione urbanistica si evidenzia che l'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura, ricade secondo il Vigente P.U.C. del Comune di Santa Maria Capua Vetere "ATO B1 – Ambiti urbani consolidati", normati dall'art. 35 delle N.T.A. del P.U.C. (*cf. Allegato 12*).

IRREGOLARITA' URBANISTICHE E RELATIVI COSTI PER SANARE O DEMOLIRE LE STESSE:

A seguito dell'accesso effettuato presso gli immobili staggiti e presso l'Ufficio Tecnico di Santa Maria Capua Vetere non si sono riscontrate irregolarità edilizie, come già detto in precedenza.

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.).



RISPOSTA DEL QUESITO N° 7

Al momento dell'accesso, così come riportato anche nel verbale delle operazioni peritali (cfr. *Allegato 2*), gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultava occupato così come di seguito riportato:

- *Abitazione piano III, scala "E" (Lotto 1, Foglio 8, P.Illa 5599, S. 77) e Box piano terra (Lotto 3, F. 8, P.Illa 5599, S. 29)*, al momento dell'accesso risultavano occupati dal sig. **Omissis**, identificato con carta d'identità n. **Omissis**, in uno alla propria famiglia, con contratto di locazione registrato il 24/06/2022 all'Ufficio Territoriale di Aversa al n. 005712-serie 3T e codice identificativo TEG22T005712000GG, lo stesso **OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO** in quanto la data di stipula del contratto di locazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, dal contratto di locazione risulta un canone mensile di locazione pari a 450,00 €, quindi nel rispetto dell'ex art. 2923, comma 3 c.c., lo stesso non inferiore ad 1/3 del suo giusto prezzo che ad oggi presumibilmente, vista la tipologia di immobile:

- appartamento: varia tra un minimo di 270 € mensili ad un massimo di 360 € mensili;
- garage: varia tra un minimo di 47 € mensili ad un massimo di 103 € mensili;

sommando i due valori (appartamento e garage) si ha un valore locativo mensile che varia tra un minimo di 317 € mensili ad un massimo di 463 € mensili, quindi nel range di rispetto dei valori attuali di mercato. I suddetti valori sono stati così calcolati:

Valori di mercato rilevati (cfr. Allegato 13) (fonte OMI e Borsino Immobiliare)

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione (€ / mq)	
		Vmin	Vmax
Abitazione	Normale	2,4	3,2
Box	Normale	1,45	2,42



- *Abitazione piano III, scala “E” (Lotto 2, Foglio 8, P.Illa 5599, S. 78) e Box piano terra (Lotto 4, F. 8, P.Illa 5599, S. 34)*, al momento dell’accesso risultavano libere da persone ma occupato da beni mobili; si sottolinea altresì che il custode giudiziario ha provveduto in data 10/05/2023 alla liberazione del bene (*cfr. Allegato 15*).

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).



RISPOSTA DEL QUESITO N° 8

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

A. **INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di altre procedure esecutive.

B. **INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI E PENALI:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di altri procedimenti giudiziari civili e né sequestri penali.

C. **INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

D. **INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici,



paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

E. ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DI CONDOMINIO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'esistenza di un Condominio, denominato "Parco Sant'Andrea", il cui amministratore p.t. è il geom. Salvatore Madonna, il quale ci forniva le informazioni richieste e dichiarava che non vi sono spese straordinarie deliberate come non sussistono giudizi pendenti a carico del condominio (*cf. Allegato 10*).

F. INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza di atti impositivi di servitù sui beni della presente 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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 9

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.

QUESITO N° 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove



l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 10

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.
(cfr. Allegato 11)

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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 11

In conclusione, durante il sopralluogo, così come dichiarava a verbale il sig. Zito Giuseppe, si riscontrava l'esistenza di un condominio, denominato "Parco Sant'Andrea" il cui amministratore p.t. è il geom. Salvatore Madonna, il quale ci forniva tutte le informazioni richieste. Nello specifico:

- Le quote mensili sono le seguenti:



- Sub. 77 (Lotto 1), rata mensile € 39,00 salvo conguaglio (alla data della richiesta, un saldo debitorio di € 173,31);
 - Sub. 78 (Lotto 2), rata mensile € 41,00 salvo conguaglio (alla data della richiesta, un saldo debitorio di € 345,56);
 - Sub. 29 (Lotto 3), rata mensile € 5,00 salvo conguaglio (alla data della richiesta, un saldo debitorio di € 32,69);
 - Sub. 34 (Lotto 4), rata mensile € 5,00 salvo conguaglio (alla data della richiesta, un saldo debitorio di € 42,50).
- Non sono state deliberate spese straordinarie alla data della;
 - Non vi sono cause in corso;

Inoltre il geom. Madonna ha fornito regolamento condominiale e tabelle millesimali (*cfr. Allegato 11*).

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.).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712



Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

$$S_L: \text{Superficie Lorda} = S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa della superficie utilizzata (*cf. Allegato 5*):

LOTTE	DESCRIZIONE BENE	Superficie commerciale
1	Abitazione Civile piano III, scala "E"	112,74 mq
2	Abitazione Civile piano III, scala "E"	120,61 mq
3	Box/garage piano Terra	32,24 mq
4	Box/garage piano Terra	26,10 mq



Lotto 1 e 2 - Indagini di mercato

AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SANTA MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	Vum
Abitazione civile	Normale	850	1.100	1.100,00

Lotto 3 e 4 - Indagini di mercato

Borsino Immobiliare

Provincia: CASERTA

Comune: SANTA MARIA CAPUA VETERE

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	Vum
Box	Normale	329	560	560,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (*cf. Allegato 13*), si considera come **valore unitario di mercato** il valore riportato nella tabella precedente.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Ci = coefficiente correttivo

Coefficienti correttivi	
RIFERITO ALL'APPARTAMENTO	PIANO
	STATO CONSERVATIVO
	AFFACCIO
	ESPOSIZIONE
	ALTEZZA SOFFITTI
	VISTA
	OCCUPAZIONE
	TIPOLOGIA
RIFERITO ALLO STABILE	STATO CONSERVATIVO
	SPAZI CONDOMINIALI

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Vmu € / mq	Ci	Superficie Commerciale	Valore iniziale (arrotondato) €
1	Abitazione civile	1.100,00	1,15	112,81	142.700,00
2	Abitazione civile	1.100,00	1,15	120,61	152.500,00
3	Box/garage	560,00	1,00	32,24	18.000,00
4	Box/garage	560,00	1,00	26,10	15.000,00

Per il suddetto lotto esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore finale.

Le detrazioni possono essere così riassunte:



LOTTO	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (Euro)	Totale detrazione (Euro)
1	Spese condominiali insolute	173,31	373,31
	APE	200,00	
2	Spese condominiali insolute	345,56	545,56
	APE	200,00	
3	Spese condominiali insolute	32,69	32,69
4	Spese condominiali insolute	42,50	32,69

In definitiva si ottiene il valore finale del bene, di seguito riportato:

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c., in tali riduzioni lo scrivente ha tenuto conto:

- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2022

CREDITORI: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORI: **Omissis**

	Valore Iniziale (euro)	Detrazioni (euro)	Riduzione ai sensi dell'articolo 568 c.p.c	Quota pignorata	Valore Finale (arrotondato) (V iniziale – detrazioni – 10%) / quota pignorata (euro)
LOTTO UNO	142.700,00	373,31	10%	1/1	130.000,00
LOTTO DUE	152.500,00	545,56	10%	1/1	138.000,00
LOTTO TRE	18.000,00	32,69	10%	1/1	16.300,00
LOTTO QUATTRO	15.000,00	42,50	10%	1/1	13.600,00

QUESITO N° 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 13

La presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, infatti i beni sono stati pignorati per l'intera quota intestata alla Sig.ra **Omissis**.

Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, la tipologia e la conformazione dei beni, si può asserire che è possibile vendere gli stessi in Quattro Lotti.



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**.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 14

L'intestatario dei beni è una persona fisica, **Sig.ra **Omissis****, pertanto sono stati acquisiti i certificati di residenza ed Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Santa Maria Capua Vetere e Aversa (*cfr. Allegato 3*).



E. RIEPILOGO FINALE

Lotti	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali attuali	Quota pignorata	Valore finale quota pignorata
1	Abitazione civile piano III, scala "E"	Santa Maria Capua Vetere, via Napoli n. 173	fl. 8 part. 5599 sub 77, cat. A/2	1/1	130.000,00
2	Abitazione civile piano III, scala "E"	Santa Maria Capua Vetere, via Napoli n. 173	fl. 8 part. 5599 sub 78, cat. A/2	1/1	138.000,00
3	Box/garage piano Terra	Santa Maria Capua Vetere, via Napoli n. 173	fl. 8 part. 5599 sub 29, cat. C/6	1/1	16.300,00
3	Box/garage piano Terra	Santa Maria Capua Vetere, via Napoli n. 173	fl. 8 part. 5599 sub 34, cat. C/6	1/1	13.600,00

- **CONCLUSIONI**

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Santa Maria Capua Vetere, lì 16 maggio 2023

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Daniele Barbato

