



www.flaviotoscano.it

Flavio Toscano
INGEGNERE

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 166/18 - G.E. dott.ssa Maria Rosaria Pupo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

DOBANK S.P.A.

MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 26.09.2019)

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott.ssa M.R. Pupo** nella procedura in oggetto, in data 18 Dicembre 2018 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 26/09/2019, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, alle parti, a mezzo fax, posta o e-mail, allegando all'originale della relazione di stima, attestazione di aver provveduto a tali invii. Il termine era univocamente individuato nel 27/07/2019.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Unico accesso. Il giorno 8 febbraio 2019 alle ore 10.00 lo scrivente, in qualità di Esperto Stimatore, in uno con il Custode Giudiziario avv. Raffaele Della Valle, si recava in San Tammaro (CE), e precisamente presso i beni oggetto della presente procedura, Via Nazionale Appia 7/bis n. 37.

In tale occasione, risultava presente anche la sig.ra XXXXXXXX, coniuge di XXXXX, entrambi esecutati.

Lo scrivente, in uno al Custode Giudiziario, provvedeva ad effettuare una ispezione del bene



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

pignorato, al fine di verificare l'integrità dello stesso nonché le condizioni di manutenzione.

Lo scrivente, provvedeva, altresì, ad effettuare opportuni rilievi metrici e fotografici del bene oggetto della presente procedura esecutiva. In tale occasione, si verificava, altresì, lo stato di occupazione dell'immobile, utilizzato come stabile residenza dal nucleo familiare dei coniugi XXXXXXXX.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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:

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV), depositata in data 20/07/2018, quindi entro i 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quali titoli antecedenti un atto di donazione e vendita a rogito del notaio dott. Salvatore Maturo del 21/06/1976 rep. 24177, trascritto in data 02/07/1976 ai nn. 13804/13806, con il quale i beni oggetto della presente relazione pervenivano, in primis, per donazione al sig. XXXXXXXXX, nato a Mantova il XXXXXXXXX, per la quota di 1/2, ed alle sorelle XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXX e XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, per l'ulteriore quota di 1/2.

Successivamente, con lo stesso atto, le sig.re XXXXXXXXX vendevano la loro quota complessiva di 1/2 al germano XXXXXXXXX, divenendo, così, pieno proprietario degli immobili attualmente pignorati.

Oltre ciò, nella documentazione di cui sopra, sono altresì riportati i dati catastali attuali e storici fino



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato agli esecutati in data 19/04/2018 e trascritto ai nn. 17557/13824 in data 22/05/2018.... *OMISSIS... "Tutto ciò premesso io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere in virtù del titolo esecutivo e dell'atto di precetto innanzi descritti*

HO PIGNORATO

- I seguenti beni immobili ed i diritti immobiliari agli stessi relativi nella piena proprietà, nella misura di 1/2 ciascuno



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

in regime di comunione legale, dei sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a San Tammaro (CE) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) IL XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, residenti in San Tammaro (CE) alla Via Nazionale Appia 7/Bis n. 37 di cui alla seguente descrizione:

- *1/1 piena ed intera proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di San Tammaro (CE) alla Via Nazionale n. 37 e precisamente: appartamento ubicato al primo piano avente accesso da scala di esclusiva proprietà posta al piano terra, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, confinante con detta Via Nazionale, affaccio su unità immobiliare distinta con sub. 13, appartamento distinto con il sub. 7 salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 3 p.lla 158 sub. 14 Via Nazionale n. 37, piano T-1, Cat. A/3, cl. 2 vani 5,5, R.C. € 278,37.[...]”...OMISSIS...*

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei debitori eseguiti sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, si rappresenta che, i beni di cui al NCEU del Comune di San Tammaro (CE) foglio 3 p.lla 158 sub. 14 sono loro pervenuti per atto di compravendita del 31/07/2007 rep. 226707/racc. 23232 rogato dal notaio dott.ssa Concetta Palermi, trascritto in data 08/08/2007 ai nn. 49419/2540, dai sig.ri XXXXXXXXXXXX, nato a Mantova il XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, e XXXXXXXXXXXX, nata a Santa Maria C.V. il XXXXXXXXXXXX per la restante quota di 1/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei venditori, si rappresenta che, con atto di donazione e vendita a rogito del notaio dott. Salvatore Maturo del 21/06/1976 rep. 24177, trascritto in data 02/07/1976 ai nn. 13804/13806, i beni oggetto della presente relazione pervenivano, in primis, per donazione al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Mantova il XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2, ed alle sorelle XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a San Tammaro il XXXXXXXXXXXX, per l'ulteriore quota di 1/2.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Successivamente, con lo stesso atto, le sig.re XXXXXXXXXX vendevano la loro quota complessiva di 1/2 al germano XXXXXXXXXX, divenendo, così, pieno proprietario degli immobili attualmente pignorati.

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

- 1/1 piena ed intera proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di San Tammaro (CE) alla Via Nazionale n. 37 e precisamente: appartamento ubicato al primo piano avente accesso da scala di esclusiva proprietà posta al piano terra, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, confinante con detta Via Nazionale, affaccio su unità immobiliare distinta con sub. 13, appartamento distinto con il sub. 7 salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 3 p.lla 158 sub. 14** Via Nazionale n. 37, piano T-1, Cat. A/3, cl. 2 vani 5,5, R.C. € 278,37.

precisando, altresì, che gli stessi sono siti nel Comune di San Tammaro (CE).

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 20/12/2018, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- 1 I dati di identificazione catastale sono corretti;
- 1 La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

pignoramento;

- ¶ La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle "**difformità sostanziali**" si evidenziano le seguenti **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale:**

FOG. 3 P.LLA 158 SUB 14

- ¶ Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nella planimetria catastale;
- ¶ Difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto alla planimetria catastale;
- ¶ Difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

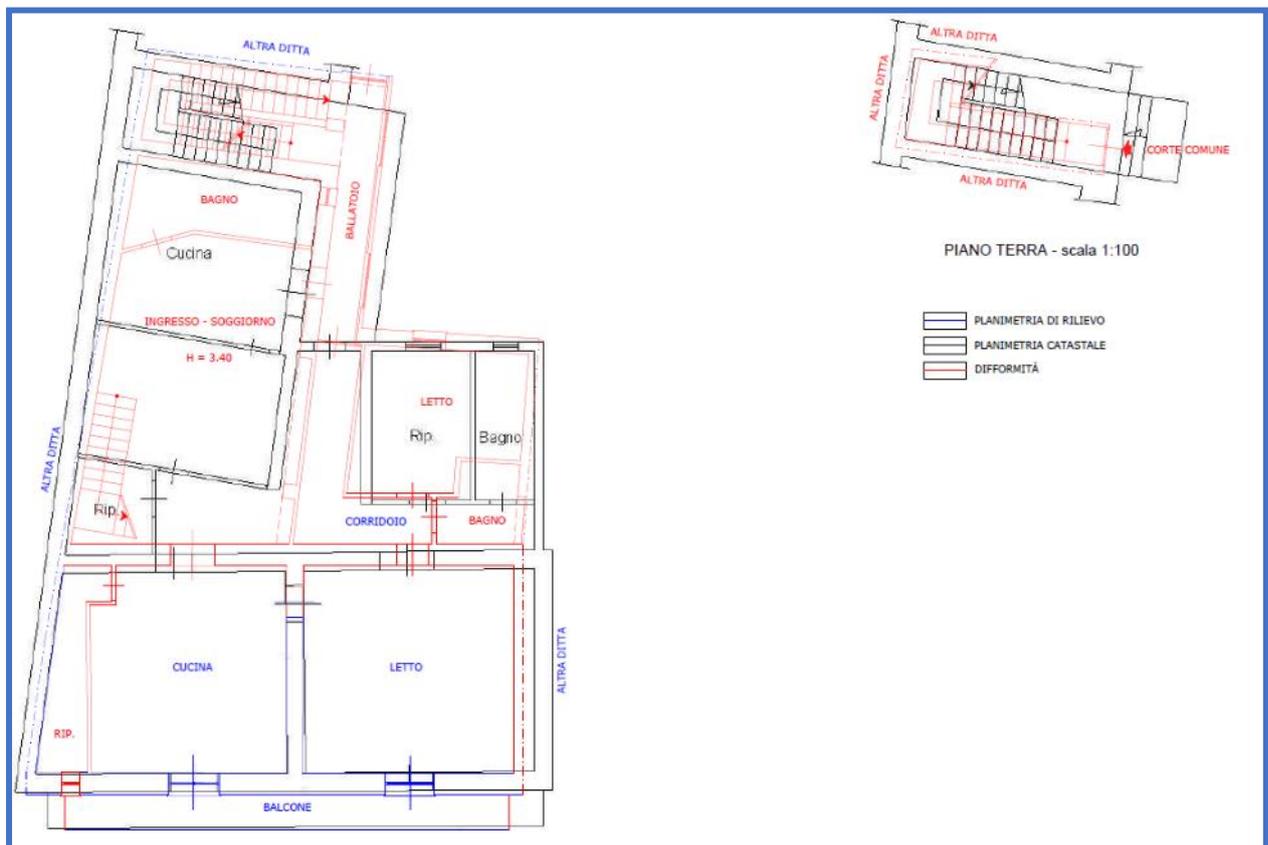


Figura 1 – Estratto Tav. 2

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, ed allegata a questa, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale,

Figura 2 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale- Estratto Tav. 5.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Figura 2 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale- Estratto Tav. 5

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di un unico lotto per la vendita.**

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, censita al NCEU del Comune di San Tammaro al **Fog. 3 P.IIa 158 sub 14**, i confini:

 nord: Fog. 3 P.IIa 436;

 est: SS 7 bis;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

 sud: Fog. 3 P.la 106;

 ovest: Fog. 3 P.la 245.

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Via Nazionale attraversando androne e corte.

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.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di San Tamaro (CE), alla Via Nazionale, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di San Tamaro al:**

f Foglio 3 P.lla 158 sub 14 – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Superf. Catastale Tot. 200 m² – Rendita € 278,37 – Piano T-1.

L'immobile in oggetto si sviluppa su un livello: piano primo, costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due camere, un disimpegno, due w.c. ed un balcone oltre il vano scala che consente l'accesso alla detta unità immobiliare, **Figura 1 – Estratto Tav. 1.**

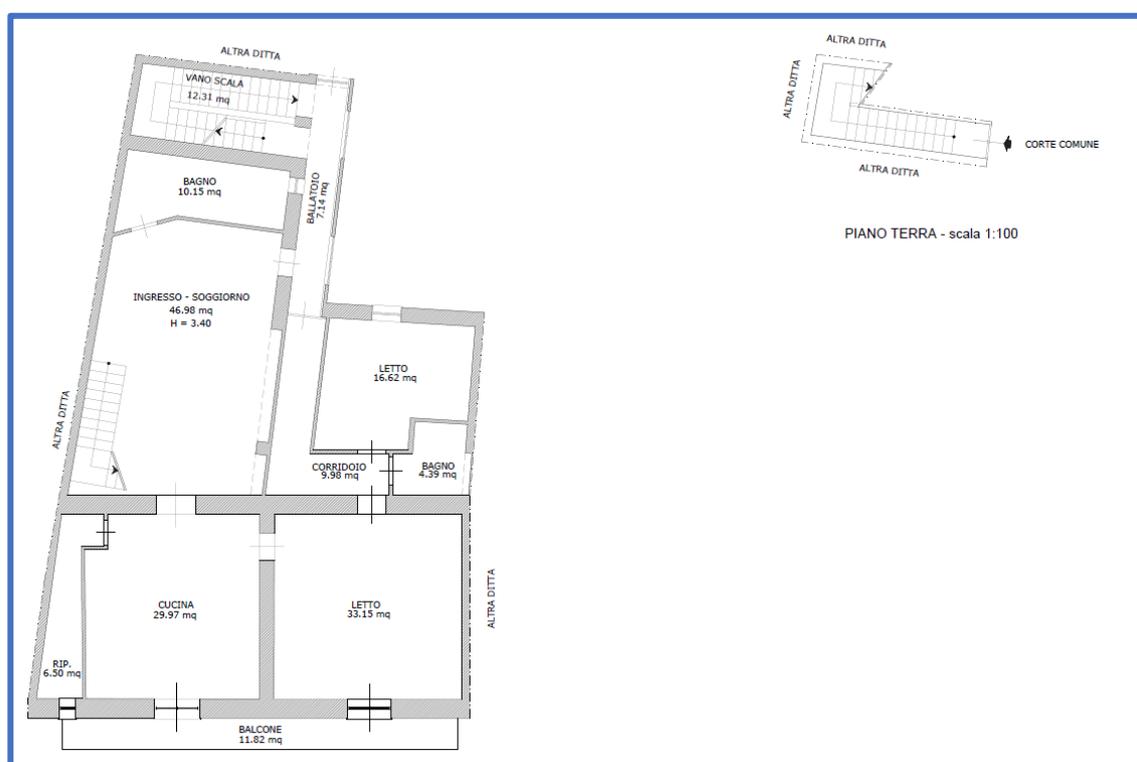


Figura 3 – Estratto Tav. 1

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 26.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

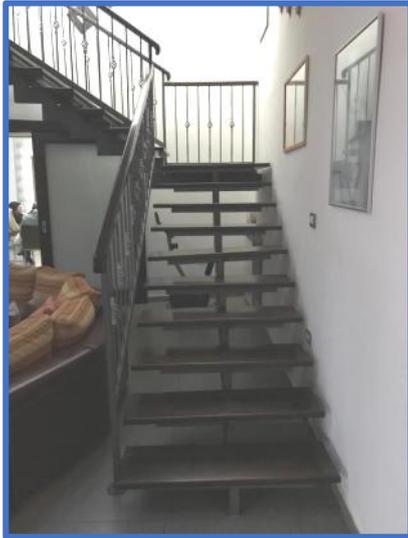


Foto 7

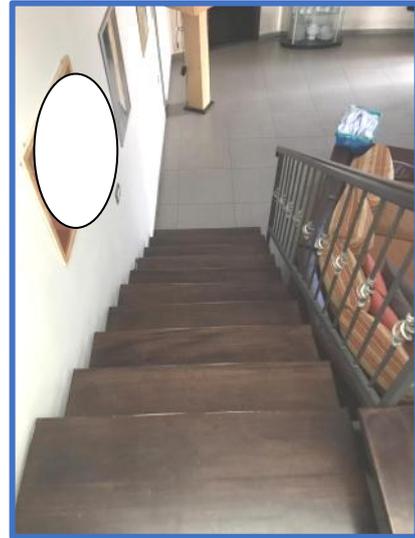


Foto 8



Foto 9



Foto 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Foto 11

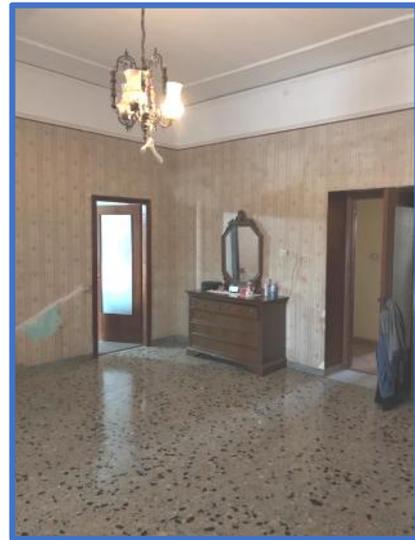


Foto 12



Foto 13

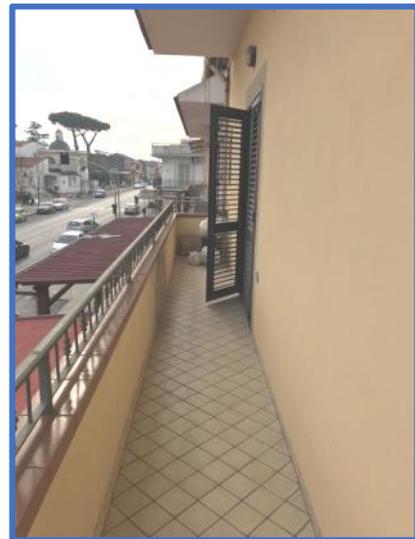


Foto 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Foto 15

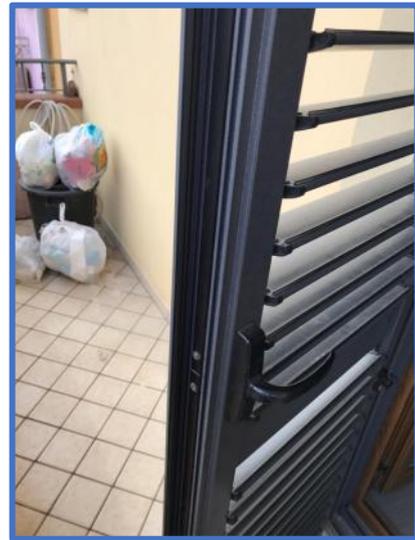


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Foto 19

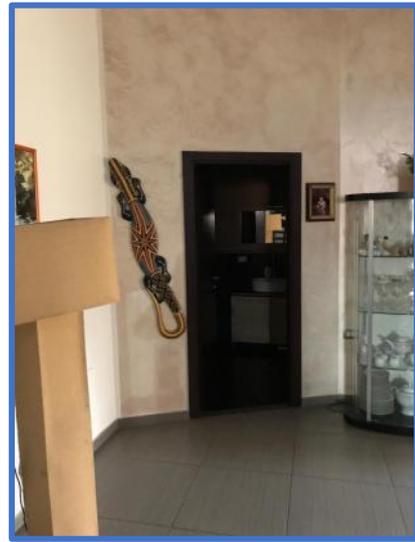


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Foto 23



Foto 24



Foto 25

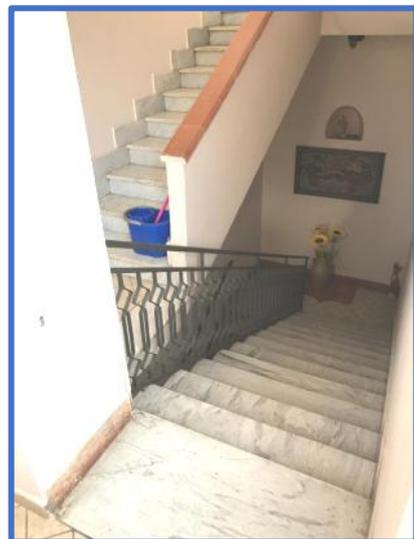


Foto 26

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalla planimetria catastale e quanto riportato nel titolo di provenienza.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

dei RR.II, nonché acquisiti presso l'Archivio Notarile. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 31/07/2007, con il quale perveniva agli esecutati la quota pari ad 1/1 del bene pignorato, si evince che: ... *OMISSIS* ... "Art. 2) *La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari vendute si trovano, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza.*"...*OMISSIS* ...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Nazionale, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a San Tammaro

✚ **in treno:** Stazione Ferroviaria **Capua** (Linea ferroviaria **Roma – Cassino – Napoli**) – Stazione Ferroviaria **Recale** (Linea ferroviaria **Napoli – Foggia**);

✚ **in auto:**

- ✓ *da Nord, Via Casilina/SS6.* Continuare su SS7 verso Via Pier delle Vigne/SP 333/SS7. Alla rotonda, prendere la 1^a uscita e rimanere su Via Pier delle Vigne/SP 333/SS7. Alla rotonda prendere la 3^a uscita e Via Giulio Cesare Falco/SS7. Svoltare leggermente a destra e prendere Via S. Tammaro/SS7bis. Svoltare a destra e prendere Via Carditello/SP230;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- ✓ *da Sud* in **Autostrada A1 – E45**, proseguendo su SS7BIS, prendendo l'uscita verso Carinaro. Proseguire su SS7BIS giungendo su Via Napoli/SS7BIS. Prendere infine Via Carditello/P230;

 **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici);

 **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche, Ospedale Civile.

Caratteristiche di Zona

San Tammaro è un comune italiano, della provincia di Caserta, di 5.553, posto ad un'altitudine di 22 m.s.l.m., con una superficie di 36,97 km² ed una densità abitativa di 150,2 ab./km².

La cittadina di San Tammaro si trova tra la zona di Capua e l'agro aversano, situata in una posizione pianeggiante.

Le prime fonti sull'esistenza di case rurali abitate risalgono al 440 d.C. Successivamente, fu importante, per il comune, la realizzazione della tenuta di caccia dei re di Borbone: la reale tenuta di Carditello.

Confina con i comuni di: Capua, Casal di Principe, Casaluce, Frignano, Santa Maria Capua Vetere, Santa Maria La Fossa e Villa di Briano.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 4** a **Tabella 5**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 1**, **Tabella 2** e **Tabella 3**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 1

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 3

NCEU SAN TAMMARO FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 14

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

LOTTO UNICO			SUPERFICIE			H INTERNA
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	m
F. 3 P.LLA 158 SUB 14	PRIMO	VANO SCALA	12,31	1,000	12,31	
		BALLATOIO	7,14	0,800	5,71	3,40
		SOGGIORNO-INGRESSO	46,98	1,000	46,98	3,40
		BAGNO	10,15	1,000	10,15	3,40
		CUCINA	29,97	1,000	29,97	3,40
		RIP.	6,50	1,000	6,50	3,40
		CORRIDOIO	9,98	1,000	9,98	3,40
		LETTO	33,15	1,000	33,15	3,40
		LETTO	16,62	1,000	16,62	3,40
		BAGNO	4,39	1,000	4,39	3,40
	BALCONE	11,82	0,250	2,96		
SOMMANO MQ			189,01		178,72	

Tabella 4

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

LOTTO UNICO			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGIAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
F. 3 P.LLA 158 SUB 14	PRIMO	ABITAZIONE	207,58	1,000	207,58
		BALLATOIO	8,53	0,800	6,82
		BALCONE	11,82	0,250	2,96
SOMMANO MQ			227,93		217,36

Tabella 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

-  Superficie calpestabile: **189.01 mq**
-  Superficie commerciale: **178.72 mq**
-  Superficie lorda: **227.93 mq**
-  Superficie commerciale lorda ragguagliata: **217.36 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- *Solai*: in latero-cemento;
- *Strutture verticali*: in cemento armato discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- *Infissi esterni*: in legno e vetro con chiusura in alluminio, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Infissi interni*: in legno, in discreto stato di manutenzione;
- *Pareti esterne*: in laterizi;
- *Pavimentazione interna*: pavimento in piastrelle di colore chiaro, fatta eccezione per alcuni ambienti in cui il pavimento è in piastrelle di colore scuro, il tutto in discreto stato di manutenzione;
- *Rivestimenti interni*: rivestimenti ceramici di colori chiari, in discreto stato, solo in alcuni ambienti;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati a una fodera intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: presente;
- *Citofonico*: presente;
- *Elettrico*: sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Idrico*: sottotraccia, da verificare il funzionante;
- *Riscaldamento*: presente. Si è riscontrata la presenza di pannelli radianti, oltre un camino nel vano cucina;
- *Climatizzazione*: assente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- 1** Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;
- 1** Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;
- 1** Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 2'173,60**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00**.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in uno stato di manutenzione discreto. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro, fatta eccezione per alcuni ambienti in cui la stessa risulta essere stata realizzata con piastrelle di colore scuro. Oltre ciò, si è riscontrata la presenza di pannelli radianti, oltre un camino nel vano cucina. L'immobile è, altresì, dotato di impianto citofonico, di antenna TV, di impianto idrico ed elettrico del tipo sotto traccia.

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;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- 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.

LOTTO UNICO

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di San Tammaro (CE), alla Via Nazionale, da cui avviene l'accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al:**

❏ Foglio 3 P.lla 158 sub 14 – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Superf. Catastale

Tot. 200 m² – Rendita € 278,37 – Piano T-1.

Coerenze:

❏ nord: Fog. 3 P.lla 436;

❏ est: SS 7 bis;

❏ sud: Fog. 3 P.lla 106;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

 ovest: Fog. 3 P.lla 245.

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, l'**estratto catastale storico** aggiornato all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO NCEU San Tammaro (CE) Foglio 3, p.lla 158 sub 14 UNITÀ IMMOBILIARE

 **dal 09/11/2015 all'attualità:** Fog. 3 - P.lla 158 – sub 14 – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Superf. Cat. Totale 200 m² - Rendita Euro 278,37 – Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;

Dati derivati da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Notifica: CE0156439/2005;

Annotazioni: classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94);

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I261 - Sezione B - Foglio 3 - Particella 158.

 **dal 05/05/2005 al 09/11/2015:** Fog. 3 - P.lla 158 – sub 14 – Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 278,37 – Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;

Dati derivati da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. CE0103793 in atti dal 05/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24755.1/2005).

Notifica: CE0156439/2005;

Annotazioni: classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94);



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

dal 03/05/2005 al 05/05/2005: Fog. 3 - P.lla 158 – sub 14 – Categoria A/4 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 187,47 – Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;
Dati derivati da: DIVISIONE del 03/05/2005 protocollo n. CE0099974 in atti dal 03/05/2005 DIVISIONE (n. 23832.1/2005).

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94);

dal 01/01/1992 al 03/05/2005: Fog. 3 - P.lla 158 – sub 1 – Categoria A/6 - Classe 1 – Consistenza 9,5 vani - Rendita Euro 157,00 – Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;
Dati derivati da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

dal 08/03/1977 al 01/01/1992: Fog. 3 - P.lla 158 – sub 1 – Categoria A/6 - Classe 1 – Consistenza 9,5 vani - Rendita L. 703– Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;
Dati derivati da: VARIAZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 FRAZ. (n.1569.1/1977).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/03/1977: Fog. 3 - P.lla 158 – sub / – Categoria A/6 - Classe 1 – Consistenza 15,5 vani - Rendita L. 1.147– Indirizzo: Via Nazionale - Piano T-1;
Dati derivati da: COSTITUZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 (n.1568.1/1977).

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
NCEU San Tammaro (CE) Foglio 3, p.lla 158 sub 14
INTESTATI**

dal 31/07/2007 all'attualità

XXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX* - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2007 protocollo n. CE0554495 Voltura in atti dal 07/12/2007 Repertorio n.: 226707 Rogante: PALERMITI Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27293.1/2007).

dal 31/07/2007 all'attualità

f XXXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX fino al 31/07/2007;

f XXXXXXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX fino al 31/07/2007;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2007 Repertorio n.: 226707 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 25401.1/2007);

dal 30/07/2007 al 31/07/2007:

f XXXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX fino al 31/07/2007;

f XXXXXXXXXXX nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX fino al 31/07/2007;

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2007 protocollo n. CE0413205 Voltura in atti dal 14/09/2007 Repertorio n.: 226707 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20593.1/2007).

dal 03/05/2005 al 30/07/2007:

f XXXXXXXXXXX nato a MANTOVA il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà fino al 30/07/2007;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: DIVISIONE del 03/05/2005 protocollo n. CE0099974 in atti dal 03/05/2005 Registrazione: DIVISIONE (n. 23832.1/2005);

dal 08/03/1977 al 03/05/2005:

f XXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il XXXXXXXX - Proprietà fino al 21/06/1976;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 Registrazione: FRAZ. (n. 1569.1/1977);

dal 01/07/1976 al 08/03/1977:

f XXXXXXXXXX nato a MANTOVA il XXXXXXXXXX XXXXXXXX* - Proprietà fino al 03/05/2005;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/1976 Voltura in atti dal 19/02/1998 Repertorio n.: 24177 Rogante: MATURO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 4169 del 01/07/1976 VENDITA (n. 5948.1/1977);

dal 21/06/1976 al 01/07/1976:

f XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 fino al 01/07/1976;

f XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXX- Proprietà per 2/4 fino al 01/07/1976;

f XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 fino al 01/07/1976;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1976 Voltura in atti dal 19/02/1998 Repertorio n.: 24177 Rogante: MATURO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 4169 del 01/07/1976 DONAZIONE (n. 5947.1/1977);

dal 08/03/1977:

f XXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il XXXXXXXX - Proprietà fino al 08/03/1977;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 Registrazione: (n. 1568.1/1977).

IDENTIFICATIVO CATASTALE PRECEDENTE

**NCEU San Tammaro (CE) Foglio 3, p.lla 158 sub 1
UNITÀ IMMOBILIARE**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Unità immobiliare soppressa dal 03/05/2005: Fog. 3 - P.lla 158 – sub 1 – Categoria / - Classe / – Consistenza / - Rendita Euro / – Indirizzo: /;

Dati derivati da: DIVISIONE del 03/05/2005 protocollo n. CE0099974 in atti dal 03/05/2005 DIVISIONE (n. 23832.1/2005).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 158 sub. 11; - foglio 3 particella 158 sub. 12; - foglio 3 particella 158 sub. 13; - foglio 3 particella 158 sub. 14.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I261 - Sezione B - Foglio 3 - Particella 158.

dal 01/01/1992 al 03/05/2005: Fog. 3 - P.lla 158 – sub 1 – Categoria A/6 - Classe 1 – Consistenza 9,5 vani - Rendita Euro 157,00 – Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;

Dati derivati da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

dal 08/03/1977 al 01/01/1992: Fog. 3 - P.lla 158 – sub 1 – Categoria A/6 - Classe 1 – Consistenza 9,5 vani - Rendita L. 703– Indirizzo: Via Nazionale n. 37 - Piano T-1;

Dati derivati da: VARIAZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 FRAZ. (n.1569.1/1977).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/03/1977: Fog. 3 - P.lla 158 – sub / – Categoria A/6 - Classe 1 – Consistenza 15,5 vani - Rendita L. 1.147– Indirizzo: Via Nazionale - Piano T-1;

Dati derivati da: COSTITUZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 (n.1568.1/1977).

NCEU San Tammaro (CE) Foglio 3, p.lla 158 sub 1 INTESTATI

dal 08/03/1977 al 03/05/2005:

XXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il 23/07/1917 - Proprietà fino al 21/06/1976;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 Registrazione: FRAZ.
(n. 1569.1/1977);

dal 01/07/1976 al 08/03/1977:

f XXXXXXXXXX nato a MANTOVA il XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX* - Proprietà fino al
03/05/2005;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/1976 Voltura in atti dal
19/02/1998 Repertorio n.: 24177 Rogante: MATURO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE
Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 4169 del 01/07/1976 VENDITA (n. 5948.1/1977);

dal 21/06/1976 al 01/07/1976:

f XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 fino al 01/07/1976;

f XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXX- Proprietà per 2/4 fino al 01/07/1976;

f XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4 fino al 01/07/1976;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1976 Voltura in atti dal
19/02/1998 Repertorio n.: 24177 Rogante: MATURO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE
Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 4169 del 01/07/1976 DONAZIONE (n. 5947.1/1977);

dal 08/03/1977:

f XXXXXXXXXX nato a SAN TAMMARO il XXXXXXXXXX - Proprietà fino al 08/03/1977;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 08/03/1977 in atti dal 19/02/1998 Registrazione: (n.
1568.1/1977).

CATASTO TERRENI

La particella **158 del foglio 3** del Comune di San Tammaro (codice: I261B), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**NCT San Tammaro (CE) Foglio 3 p.lla 158
UNITÀ IMMOBILIARE**

✚ **Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 05/06/1976:** Fog. 3 – P.lla 158 – Qualità/Classe Ente Urbano - Superficie (m²) 00.02.63 – Reddito Dominicale /– Reddito Agrario / - ;

Dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 05/06/1976 in atti dal 22/04/1992 (n. 10.1/1976).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 436 - foglio 3 particella 437

Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune I261 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 158.

✚ **Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico:** Fog. 3 – P.lla 158 – Qualità/Classe Ente Urbano - Superficie (m²) 00.06.10 – Reddito Dominicale /– Reddito Agrario / - ;

Dati derivati da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

**Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.**

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato agli esecutati in data 19/04/2018;
- ✓ nota di trascrizione del 22/05/2018 - Presentazione n. 10 di cui ai nn. 17557/13824;
- ✓ atto di compravendita del 31/07/2007 rep. 226707/racc. 23232 rogato dal notaio dott.ssa Concetta Palermi, trascritto in data 08/08/2007 ai nn. 49419/2540, con il quale i debitori esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistavano il bene di cui al NCEU del Comune di San Tammaro (CE) foglio 3 p.lla 158 sub. 14 dai sig.ri XXXXXXXXXXXX, nato a Mantova il XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, e XXXXXXXXXXXX, nata a Santa Maria C.V. il XXXXXXXXXXXX per la restante quota di 1/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che **l'immobile pignorato, sito nel Comune di San Tammaro (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.lla 158 – sub 14.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 19/04/2018 ed il 22/05/2018.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 4**, rappresentante quest'ultima un'estrazione della TAV. 2, allegate alla presente relazione di stima. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

NCEU SAN TAMMARO FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 14

- f** Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nella planimetria catastale;
- f** Difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto alla planimetria catastale;
- f** Difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva.

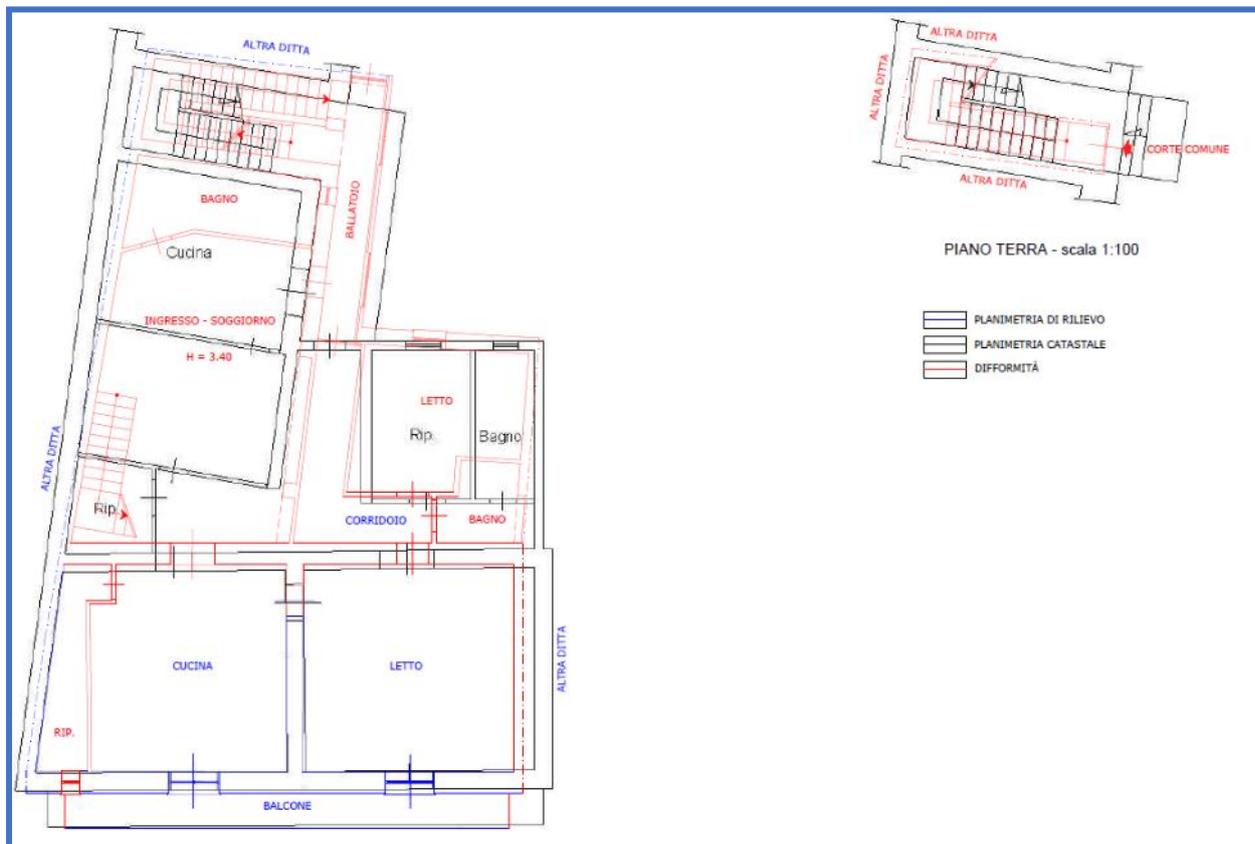


Figura 4 – Estratto Tav. 2

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di € 800,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in San Tamaro (CE) alla Via Nazionale, piano primo; è composta al piano primo da: un ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due camere, un disimpegno, due w.c. ed un balcone; confina con Fog. 3 P.lla 106 a sud, con Fog. 3 P.lla 436 a nord, con Fog. 3 P.lla 245 ad ovest, con altro foglio catastale ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di San Tamaro (CE) al foglio 3, p.lla 158 sub 14**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nella planimetria catastale; difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto alla planimetria catastale; difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva; vi è Permesso di Costruire n. 29/2006 del 16/10/2006 prot. 6892, cui non è conforme, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto assentito nei grafici di progetto, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nei grafici suddetti; difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto ai grafici di cui al titolo edilizio considerato; difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva; per quanto attiene la quota di immobile relativa al vano letto con bagno adiacente, posti lungo il corridoio, si rileva una difformità anche in termini verosimilmente volumetrici; per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001* ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni; non risulta ordine di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 174'000,000

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:

- 1) 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;
- 2) 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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 10 del 22/05/2018 - di cui ai nn. 17557/13824, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo ai debitori esecutati sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, per la quota di 1/1, in virtù di **atto di compravendita del 31/07/2007** rep. 226707/racc. 23232 rogato dal notaio dott.ssa Concetta Palermi, trascritto in data 08/08/2007 ai nn. 49419/2540, dai sig.ri XXXXXXXXXX, nato a Mantova il XXXXXXXXXX per la quota di 3/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, e XXXXXXXXXX, nata a Santa Maria C.V. il XXXXXXXXXX per la restante quota di 1/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale:...OMISSIS..."Art. 1) I coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, per i rispettivi diritti di piena proprietà pari a 3/4 (tre quarti) ed 1/4 (un quarto), ed entrambi per l'intero, vendono e trasferiscono in favore dei coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di San Tammaro (CE) alla Via Nazionale n. 37, e precisamente:

- appartamento ubicato al primo piano avente accesso da scala di esclusiva proprietà posta al piano terra, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo; confinante con detta Via Nazionale, affaccio su unità immobiliare distinta con sub. 13, appartamento distinto con il sub. 7, salvo se altri;

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, p.lla 158 sub. 14, Via Nazionale n. 37, piano T-1,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, R.C. € 278,37;

- locale deposito ubicato al piano terra, della consistenza catastale di mq. 44 (quarantaquattro); confinante con area comune, appartamento interno 7 (sette), vano scala, salvo se altri;

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, p.lla 158 sub. 13, Via Nazionale n. 37, piano T, Cat. C/2, Cl. 1, mq. 44, R.C. € 61,35.

Art. 2) La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari vendute si trovano, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza. [...]

Art. 5) La parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto in virtù di atto per notar Salvatore Maturo del 21.6.1976, rep. 24177, registrato a Caserta il dì 1.7.1976 al n. 4169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 2.7.1976 ai nn. 13804/11973, cui si fa pieno riporto per quanto ivi sancito. [...]

Art. 6) La parte venditrice:

- ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, da me ammonita ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attesta, che il fabbricato cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto appartiene è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967;

- ed a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, dichiara che per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di San Tammaro in data 02.10.2006 il permesso di costruire n. 29 (Prot. 6892 – Pratica Edilizia n. 04/2006).

La medesima parte garantisce altresì:

- che relativamente al detto immobile, dopo l'esecuzione delle opere come sopra realizzate, non sono state apportate



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;”...OMISSIS...

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore dei venditori, si rappresenta che, con atto di donazione e vendita a rogito del notaio dott. Salvatore Maturo del 21/06/1976 rep. 24177, trascritto in data 02/07/1976 ai nn. 13804/13806, i beni oggetto della presente relazione pervenivano, in primis, per donazione al sig. XXXXXXXXXXX, nato a Mantova il XXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2, ed alle sorelle XXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nata a San Tammaro il XXXXXXXXXXX, per l'ulteriore quota di 1/2.

Successivamente, con lo stesso atto, le sig.re XXXXXXXXXXX e XXXXX vendevano la loro quota complessiva di 1/2 al germano XXXXXXXXXXX, divenendo, così, pieno proprietario degli immobili attualmente pignorati. Dalla lettura del suddetto atto si evince quanto segue: *...OMISSIS...”I) – XXXXXXXXXXX (chiamato anche XXXXX) anche con l'intervento e consenso di sua moglie XXXXXXXXXXX, liberamente DONA, a beneficio dei figli XXXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXX, accettanti così come appresso specificato, il suo vecchio fabbricato a carattere rurale, con attiguo orto, in S. Tammaro, via Nazionale Appia, 31, in catasto rustico partita 468 – F.3-n. 157-e 158-e precisamente:*

A)- A beneficio di: XXXXXXXXXXX, accettante per METÀ, e a beneficio di XXXXXXXXXXX e XXXXXXX, accettanti per l'altra METÀ, porzione del suddetto fabbricato con orto, in S. Tammaro, via Nazionale Appia, 31, composta tale porzione da: due vani di casa terranei, tra loro contigui, confinanti con via Nazionale, su cui affacciano con due finestre; - minuscolo spazio antistante a tali terranei, e anche il piccolo vano uso deposito, e la stalla addossati al confine di XXXXXXX; - in primo piano: due vani di casa soprastanti ai citati terranei confinanti con via Nazionale, la cucinetta, il gabinetto, il ripostiglio, due stanzette interne, esclusiva proprietà della relativa scala di accesso, col passetto di disimpegno, chiaramente tracciato nella scheda catastale; [...] il tutto indicato in planimetria con la lettera “a”, formante un sol corpo e confinante con via Nazionale, con XXXXX, con XXXXXXX, con eredi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX, con la porzione di stabile appresso trasferita al figlio XXXXXXXX, con androne comune di ingresso e con quella porzione di limitrofo cortile tale quale indicata con la lettera "c", in planimetria e comprende la comunione al citato androne col portone di ingresso, e parte comune di cortile, e col PATTO che ciascuno di essi genitori XXXXXXXXXXXX, ha per tutta la vita, il diritto di abitare nei due predetti donati vani terranei, affacciati su via Nazionale e anche nel citato vano di casa in primo piano confinante con la scala di accesso, con l'uso degli accessori.
[...]

Si conviene tra i contraenti che: Il predetto portone con androne comune di ingresso e anche la parte comune di cortile (tale quale indicato con la lettera "c", in planimetria) da essi due figli donatari XXXXXXXXXXXX, potrà essere usato anche per lavorazione prodotti agricoli e sosta di autoveicoli; - ciascuna delle predette due porzioni di orto dovrà avere ingresso distinto e separato dal limitrofo cortile comune; - le due su descritte porzione di immobile devono restare tra loro nettamente divise, separate e indipendenti l'una dall'altra, tali quali tracciate nelle schede catastali e planimetria, ciascuna di esse è donata in esclusiva proprietà, nello stato, condizioni e consistenza attuale, che il rispettivo donatario dichiara di ben conoscere e di accettare e allo stesso donatario è trasferito unitamente ad ogni relativa accessione, accessori, diritti e servitù attive e passive e tale quale in virtù di atto per notar Orsi, di S. Maria C.V. del 3.8.1952 [...]

2) – Anche in virtù di questo atto XXXXXXXXXXXX e XXXXXX, liberamente VENDONO a beneficio dei fratelli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX che comprano, così come appresso specificato, il bene a loro pervenuto in virtù della donazione che precede e precisamente:

a) – A beneficio di XXXXXXXXXXXX, che compra, la loro intera quota di proprietà e diritti, che in virtù della donazione che precede, vantano e rappresentano complessivamente per metà sopra all'intera suddetta porzione di fabbricato con orto in S. Tammaro, via Nazionale, 31, indicata con la lettera "a", nella alligata planimetria, e in frazionamento F.3- n.157/B-are 6,16- sita a sinistra entrando nello stabile, chiaramente descritto sotto la lettera "A", del numero uno di questo stesso atto e col PATTO che essa venditrice XXXXXXXX ha fino a quando passa a nozze, il diritto di abitare negli stessi predetti vani di casa, con l'uso degli accessori, gravati dal diritto di abitazione dei genitori.
[...]"...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà degli esecutati, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i fondi pignorati.

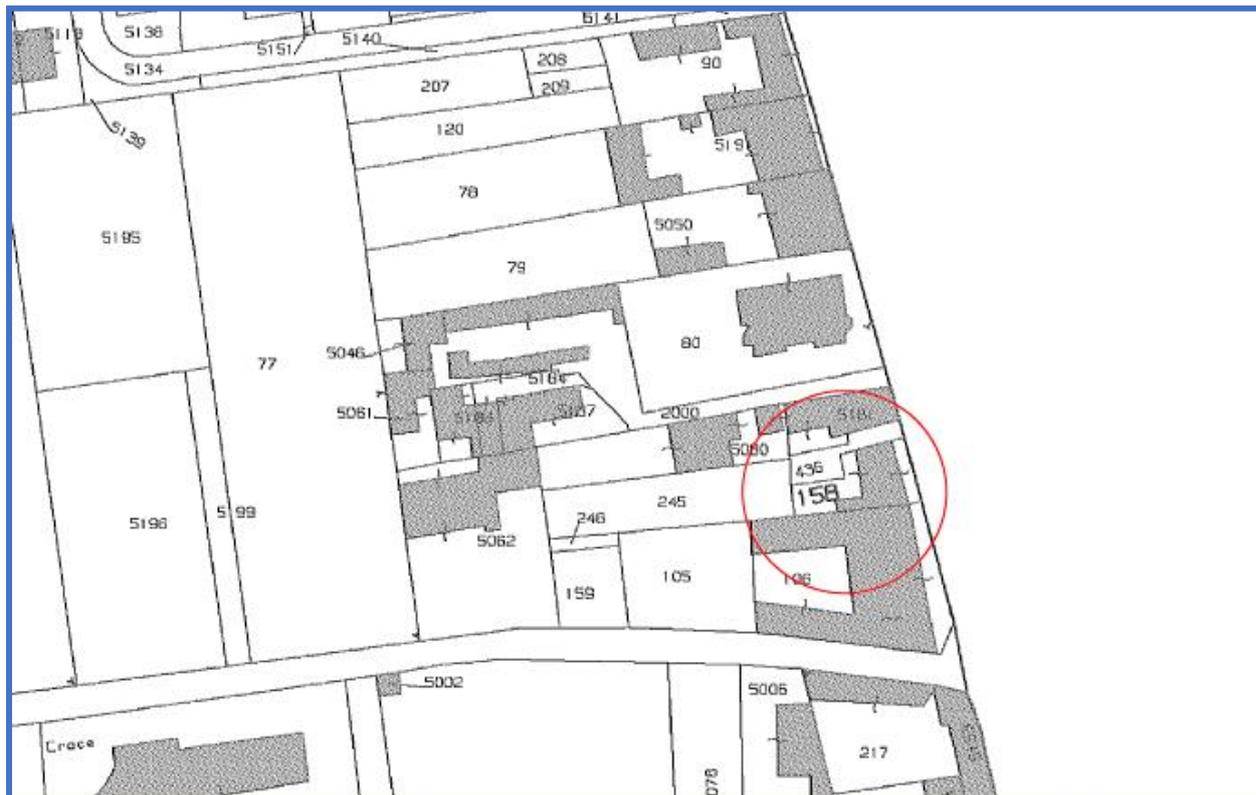


Figura 5 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni - Estratto TAV. 4

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**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 difficoltà);



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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:
 - iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - v. **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);
 - vi. **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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di San Tammaro (CE), relativamente al bene pignorato ed ai debitori esecutati, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta che, l'immobile censito al NCEU del Comune di San Tammaro al **Fog. 3 P.lla 158 sub 14** è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Inoltre, da quanto riportato nel titolo di provenienza in capo agli esecutati, all'art.6 si rileva quanto segue:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Art. 6) La parte venditrice:

- *ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, da me ammonita ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attesta, che il fabbricato cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto appartiene è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967;*
- *ed a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, dichiara che per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di San Tammaro in data 02.10.2006 il permesso di costruire n. 29 (Prot. 6892 – Pratica Edilizia n. 04/2006).*

Pertanto, a seguito di tale informazione assunta si è provveduto ad acquisire, presso l'UTC del Comune di San Tammaro, la documentazione afferente tale ultimo titolo edilizio richiamato.

Inoltre, verificando la ulteriore documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico si è rilevata la presenza di altre pratiche edilizie non riferibili direttamente ai beni pignorati.

In realtà, anche il titolo edilizio citato nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti agli esecutati non è relativo ad interventi riferibili ai beni oggetto di pignoramento, seppur rappresentati.

Pertanto, si è considerato l'ultimo titolo edilizio rilasciato e comunque riferibile al fabbricato di maggiore consistenza in cui ricadono anche quelli pignorati.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia il Permesso di Costruire n. 29/2006 del 16/10/2006 prot. 6892.

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difficoltà e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo abilitativo. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto di cui ai titoli abilitativi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

di cui sopra (CFR CD allegato). Da tale elaborazione grafica, si sono rilevate le difformità indicate in colore rosso in **Figura 6**, rappresentante, quest'ultima, un estratto della **TAV. 3**, allegata alla presente relazione di stima.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.

NCEU SAN TAMMARO FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 14

- ¶ Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio considerato, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nei grafici suddetti;
- ¶ Difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto ai grafici di cui al titolo edilizio considerato;
- ¶ Difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva;
- ¶ Per quanto attiene la quota di immobile relativa al vano letto con bagno adiacente, posti lungo il corridoio, si rileva una difformità anche in termini verosimilmente volumetrici.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

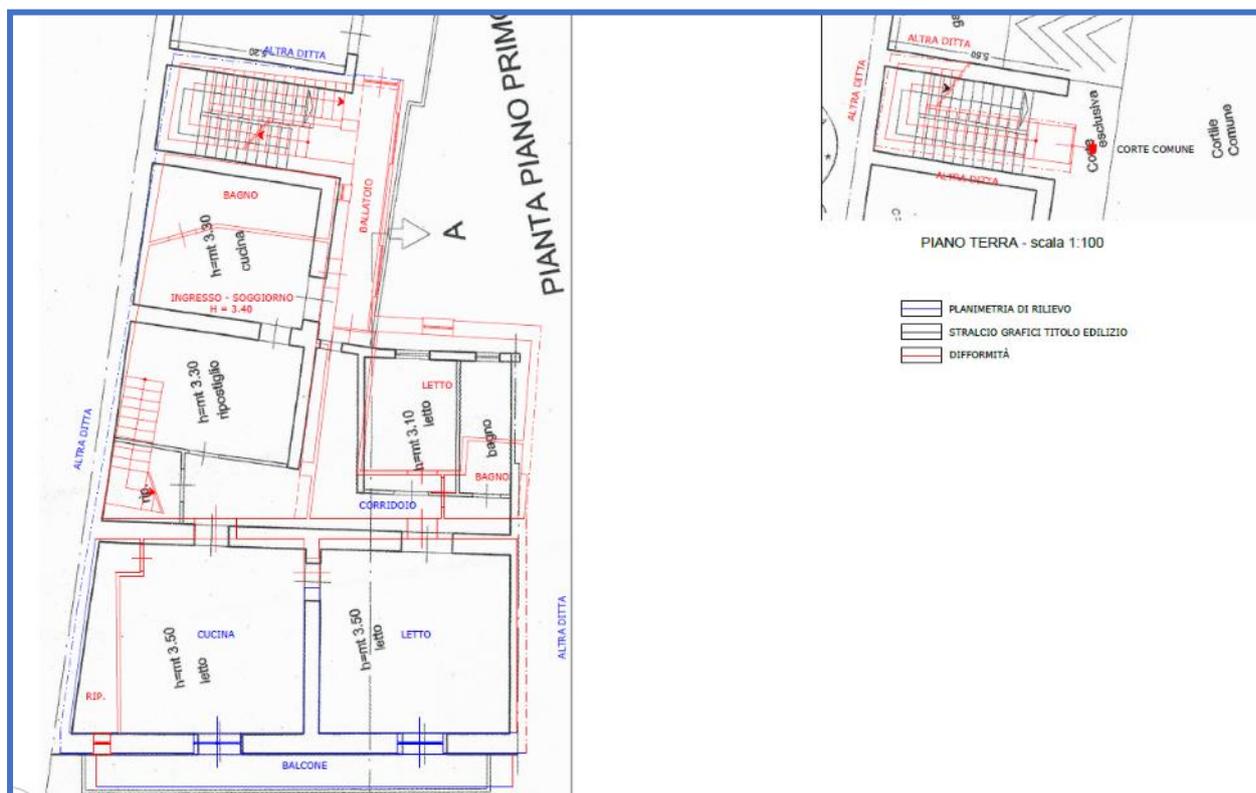


Figura 6 – Estratto Tav. 3

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **contratto di mutuo, stipulato dai debitori eseguiti in data 31/07/2007 con la Banca di Roma S.p.A., oggi UNICREDIT S.p.A. creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 31/07/2007, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Per quanto attiene la quota di immobile relativa al vano letto con bagno adiacente, posti lungo il corridoio, afferente una difformità anche in termini verosimilmente volumetrici, in realtà, tale difformità appare essere relativa all'antico impianto edilizio del fabbricato, pertanto, riferibile ad un periodo presumibilmente antecedente al 1967. Resta evidente che, tale circostanza non può essere opportunamente verificata, attesa l'assenza di documentazione che ne possa attestare l'effettiva interpretazione di quanto esposto. Inoltre, non risulta possibile procedere ad una verifica urbanistica circa la reale sanabilità di tale volumetria, atteso che, i beni oggetto di pignoramento rientrano in un fabbricato di maggiore consistenza, pertanto, una puntuale verifica urbanistica richiederebbe l'inclusione di porzioni di fabbricato non rientranti nella procedura esecutiva in oggetto.

Infine, per quanto attiene la difformità relativa all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante, non oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che, tali opere debbano, inevitabilmente, essere rimosse con ripristino originario dello stato dei luoghi anche al fine di separare i beni oggetto di pignoramento con ulteriori unità immobiliari, non oggetto della presente procedura esecutiva.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Alla luce di quanto fin ora esposto, attesa tale incertezza afferente la verifica urbanistica, si ritiene di poter applicare una percentuale di riduzione del valore del bene pari ad 5% tanto da tener conto di tale circostanza, circa la reale sanabilità.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

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.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere occupato dai debitori esecutati.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazione di tipo civile**, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI San Tammaro

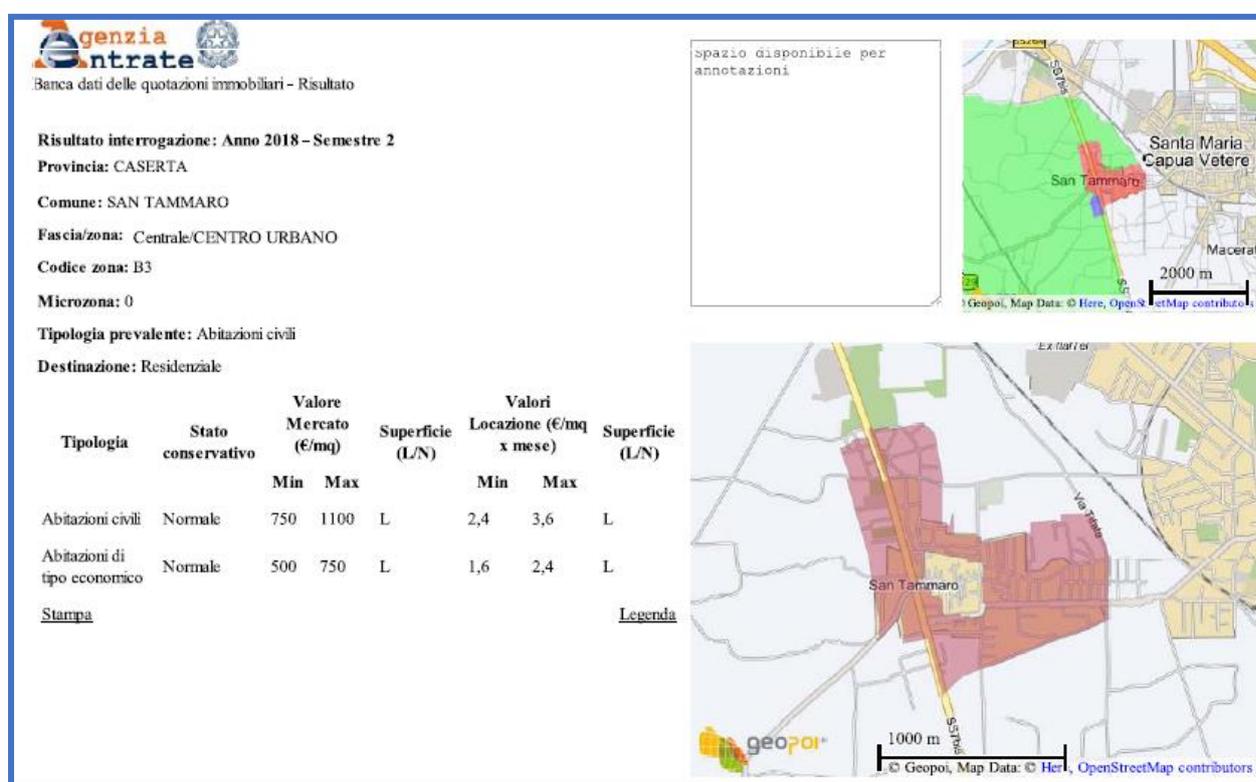


Figura 7 – OMI San Tammaro



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Valori Borsino Immobiliare San Tammaro

 Quotazioni & Rendimenti (giugno 2019)							
Comune		San_Tammaro					
Zona		Via Circumvallazione - Via Prov.le Per Curti - Via San Giovanni					
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	679	849	1.019	1,5	1,9	2,3	2,7%
Ville e Villini (In buono stato)	830	1.019	1.208	2,3	3,0	3,8	3,6%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	679	1.019	1.359	1,5	2,3	3,0	2,7%

Figura 8 – Borsino Immobiliare San Tammaro

COMUNE DI SAN TAMMARO (CE) - VIA NAZIONALE												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE	750	1100	925	679	1019	849	2,4	3,6	3	1,5	2,3	1,9

Tabella 6

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata**, utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative all'unità immobiliare di cui al presente Lotto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

LOTTO UNICO			SUPERFICIE			H INTERNA
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	m
F. 3 P.LLA 158 SUB 14	PRIMO	VANO SCALA	12,31	1,000	12,31	
		BALLATOIO	7,14	0,800	5,71	3,40
		SOGGIORNO-INGRESSO	46,98	1,000	46,98	3,40
		BAGNO	10,15	1,000	10,15	3,40
		CUCINA	29,97	1,000	29,97	3,40
		RIP.	6,50	1,000	6,50	3,40
		CORRIDOIO	9,98	1,000	9,98	3,40
		LETTO	33,15	1,000	33,15	3,40
		LETTO	16,62	1,000	16,62	3,40
		BAGNO	4,39	1,000	4,39	3,40
		BALCONE	11,82	0,250	2,96	
SOMMANO MQ			189,01		178,72	

Tabella 7

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

LOTTO UNICO			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
F. 3 P.LLA 158 SUB 14	PRMO	ABITAZIONE	207,58	1,000	207,58
		BALLATOIO	8,53	0,800	6,82
		BALCONE	11,82	0,250	2,96
SOMMANO MQ			227,93		217,36

Tabella 8

-  Superficie calpestabile: **189.01 mq**
-  Superficie commerciale: **178.72 mq**
-  Superficie lorda: **227.93 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **217.36 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

FOGLIO 3 – P.LLA 158 – SUB 14

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone** $_{\min} = 326.04 \text{ €/mese}$ ed **Canone** $_{\max} = 782.50 \text{ €/mese}$ per un valore medio pari: **Canone** $_{\text{medio}} = 554.27 \text{ €/mese}$.

C_{min}	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,5		217,36	326,04
C_{max}	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,6		217,36	€ 782,50
C_{med}					Importo max [€/mese] 554,27

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI SAN TAMMARO								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	MIN	MAX	MED
3	158	14	A/3	2	200 mq	€ 326,04	€ 782,50	€ 554,27

Tabella 9

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI SAN TAMMARO										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA'	INDENNITA'
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	MIN	MAX	MED		
3	158	14	A/3	2	200 mq	€ 326,04	€ 782,50	€ 554,27	€ 498,84	€ 500,00

Tabella 10

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:

- g) 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;
- h) 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;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) 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).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;
- f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
08/08/2007	202	Iscrizione	Atto Notarile Pubblico	16626	49420	Notaio Palermiti Concetta Sede Santa Maria C.V. del 31/07/2007 Rep. 226708/23233	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
05/11/2009	49	Iscrizione	Atto Amministrativo	10250	47230	EQUITALIA POLIS s.p.a. del 02/11/2009 rep. 124132/28	IPOTECA LEGALE
23/12/2016	106	Iscrizione		5972	41971	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE s.p.a. del 16/12/2016 rep. 3604/2816	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RI SCOSSIONE
23/12/2016	287	Iscrizione		6057	42152	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE s.p.a. del 20/12/2016 rep. 3690/2816	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RI SCOSSIONE

Tabella 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
49420/16626	IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	€ 227.850,00	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 14
47230/10250	IPOTECA LEGALE	€ 23.941,84	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 14 NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 13
41971/5972	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	€ 98.275,92	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 14 NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 13
42152/6057	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	€ 66.494,28	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 14 NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 13

Tabella 12

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
22/05/2018	10	Trascrizione	Atto Giudiziario	13824	17557	Tribunale di Santa Maria C.V. Rep.4100 del 19/04/2018	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

Tabella 13

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
17557/13824	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	-	UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	XXXXXXXXXX	NCEU San Tammaro (CE) Fog. 3 P.IIa 158 sub 14

Tabella 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

3) Difformità urbanistico - edilizie:

NCEU SAN TAMMARO FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 14

- ¶ Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio considerato, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nei grafici suddetti;
- ¶ Difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto ai grafici di cui al titolo edilizio considerato;
- ¶ Difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva.
- ¶ Per quanto attiene la quota di immobile relativa al vano letto con bagno adiacente, posti lungo il corridoio, si rileva una difformità anche in termini verosimilmente volumetrici.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al **contratto di mutuo, stipulato dai debitori esegutati in data 31/07/2007 con la Banca di Roma S.p.A., oggi UNICREDIT S.p.A. creditore procedente della presente procedura esecutiva.** Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 31/07/2007, si



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Per quanto attiene la quota di immobile relativa al vano letto con bagno adiacente, posti lungo il corridoio, afferente una difformità anche in termini verosimilmente volumetrici, in realtà, tale difformità appare essere relativa all'antico impianto edilizio del fabbricato, pertanto, riferibile ad un periodo presumibilmente antecedente al 1967. Resta evidente che, tale circostanza non può essere opportunamente verificata, attesa l'assenza di documentazione che ne possa attestare l'effettiva interpretazione di quanto esposto. Inoltre, non risulta possibile procedere ad una verifica urbanistica circa la reale sanabilità di tale volumetria, atteso che, i beni oggetto di pignoramento rientrano in un fabbricato di maggiore consistenza, pertanto, una puntuale verifica urbanistica richiederebbe l'inclusione di porzioni di fabbricato non rientranti nella procedura esecutiva in oggetto.

Infine, per quanto attiene la difformità relativa all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante, non oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che, tali opere debbano, inevitabilmente, essere rimosse con ripristino originario dello stato dei luoghi anche al fine di separare i beni oggetto di pignoramento con ulteriori unità immobiliari, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla luce di quanto fin ora esposto, attesa tale incertezza afferente la verifica urbanistica, si ritiene di poter applicare una percentuale di riduzione del valore del bene pari al 5% tanto da tener conto di tale circostanza, circa la reale sanabilità.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Non si sono rilevate certificazioni relative alla **dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

4) Difformità Catastali:

NCEU SAN TAMMARO FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 14

- ¶ Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nella planimetria catastale;
- ¶ Difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto alla planimetria catastale;
- ¶ Difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di San Tammaro (CE), è emerso che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio mediante accertamenti meccanografici, è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

Il bene costituente il presente lotto non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

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:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Criteri di stima

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione dell'unità immobiliare, si è scelto il metodo per confronto, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi più concreti e reali. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda ragguagliata tenendo debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci costitutivi del valore del bene in esame e delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative adottate nelle contrattazioni di compravendita in loco per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, dell'andamento del mercato immobiliare dell'intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, tenendo, inoltre, in considerazione i valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché i valori espressi dal Borsino Immobiliare. Alla luce di tale ricerche, interpolando i valori rilevati, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato per il bene di cui al presente lotto possa essere identificato fra i termini di minimo e di massimo pari a **€/mq 679,00** e **€/mq 1'100,00**, **Figura 9** e **Figura 10**; ritenendo quindi, con accettabile approssimazione tecnico-statistica, di assumere un valore normale unitario medio di **€/mq 767,00**, in base al quale se ne ricava il più probabile valore normale di mercato dell'immobile. Si ricorda che, per il computo della superficie commerciale lorda ragguagliata, si utilizzeranno i calcoli effettuati precedentemente.

Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare, si procederà, inoltre, con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuto.

Fonti di informazione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Immobiliare - 2° Sem 2018;
- Borsino Immobiliare – Giugno 2019;
- Agenzie Immobiliari locali.

Valori Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (giugno 2019)							
Comune	San_Tammaro						
Zona	Via Circumvallazione - Via Prov.le Per Curti - Via San Giovanni						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (in buono stato)	679	849	1.019	1,5	1,9	2,3	2,7%
Ville e Villini (in buono stato)	830	1.019	1.208	2,3	3,0	3,8	3,6%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (in buono stato)	679	1.019	1.359	1,5	2,3	3,0	2,7%

Figura 9

Valori di riferimento OMI

I valori che si andranno ad utilizzare risultano essere quelli reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al 2° semestre 2018, **Figura 10**.

Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: SAN TAMMARO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice zona: B3							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,6	2,4	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Figura 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Per superficie commerciale lorda ragguagliata si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze e meglio esplicitati in risposta al Quesito “2”, ove si è proceduto al computo della superficie commerciale lorda ragguagliata.

**STIMA DI CONFRONTO
LOTTO UNICO
Fog. 3 - P.IIa 158 – sub 14
Via Nazionale n. 37, Piano T-1**

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Superficie dell'immobile m ² :217.36 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m ²) :679.00 Valore OMI massimo (m ²) :1'100.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.40 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.3 Valore Unitario €/m ² :805.30 Coefficiente Correttivo :0.9524 Valore normale unitario €/m ² :767.00	€	767.00
Valore Medio	€	767.00

Tabella 15

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione	Valore
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - ADDUZIONE IDRICA	1
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - OSPEDALI	1.02
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - SCUOLE	1.1
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - SUPERMERCATI	1.05
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	0.72
ESPOSIZIONE PREVALENTE - SOLO VERSO IL CORTILE	1.05
ZONA TRAFFICO - SOSTENUTO	0.97



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	0.95
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - UFFICI PUBBLICI	1.05
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO - INTONACI	1
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	1.1
GIARDINO - GIARDINO O CORTE CONDOMINIALE	1.05
ESPOSIZIONE PREVALENTE - SOLEGGIATA	1
LUMINOSITÀ PREVALENTE - LUMINOSA	1
ZONA PROSPICIENZA - INTERMEDIA	1.1
ZONA PARCHEGGI - SCARSI	1
SERVIZI IGIENICI - BAGNO UNICO	1.05
ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE	1.05
ZONA COLLEGAMENTO - AUTOSTRADA	0.95
ZONA SERVIZI - BANCHE	1
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	1.05
ZONA POSIZIONE - SEMICENTRALE	1.05
ZONA QUALITÀ - BUONO	1.05
Totale	1.327

Tabella 16

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	217.36
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	767.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1.327
[767.00 * 1.327] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'017.81
[217.36 * 1'017.81] = Valore Stima :	€	221'231.18

Tabella 17

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

(condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ¶ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ¶ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ¶ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ¶ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

¶ IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

¶ ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

¶ IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

¶ DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

¶ NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

¶ Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- ¶ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- ¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA	€ 221 231,18
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 33 184,68
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	-€ 11 061,56
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 2 173,60
COSTO PER COSTITUZIONE DI SERVITU'	€ -
TOTALE LOTTO	€ 173 511,34
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 174 000,00

Tabella 18

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 174'000,00.

QUESITO n. 13

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

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

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



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, ma bensì la piena proprietà dell'unità immobiliare. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si rappresenta che lo stesso non risulta essere comodamente divisibile.

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**.

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza dei sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, in San Tammaro (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati sig.ri XXXXXXXX, nata a San Tammaro il XXXXXXX, e XXXXXXXXX, nata a Santa Maria Capua Vetere il XXXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Santa Maria C.V. (CE) in data 13 marzo 2019, risultano essere di stato civile coniugati. In particolare, gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 30/09/2006 in Santa Maria C.V. (CE), senza annotazioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presente relazione di stima.

STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI SAN TAMMARO (CE)

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Tammaro (CE), in data 12/07/2019 certificava che la famiglia cui appartengono XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, era così composta:

- **XXXXXXXXXX**
nato a San Tammaro (CE) il XXXXXXXX;
- **XXXXXXXXXX**
nata a Santa Maria C.V. (CE) il XXXXXXXXXX;
- **XXXXXXXXXXXX**
nata a Maddaloni (CE) il XXXXXXXX;
- **XXXXXXXXXXXXXX**
nata a Maddaloni (CE) il XXXXXXXX.

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO - COMUNE DI SAN TAMMARO

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Tammaro (CE), in data 12/07/2019 certificava che, l'esecutato XXXXXXXXXX è residente:

- f** nel Comune di San Tammaro – Via Nazionale Appia 7bis dal XXXXXXXXXX al XXXXXXXX;
- f** emigrato nel Comune di Santa Maria C.V. dal XXXXXXXX al XXXXXX;
- f** immigrato nel Comune di Santa Maria C.V. dal XXXXXXXX;
- f** domiciliato nel Comune di San Tammaro – Via Nazionale Appia 7bis dal XXXXXXXX ad oggi.

Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicato in San Tammaro (CE) alla Via Nazionale, piano primo; è composta al piano primo da: un ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due camere, un disimpegno, due w.c. ed un balcone; confina con Fog. 3 P.lla 106 a sud, con Fog. 3 P.lla 436 a nord, con Fog. 3 P.lla 245 ad ovest, con altro foglio catastale ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di San Tammaro (CE) al foglio 3, p.lla 158 sub 14**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nella planimetria catastale; difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto alla planimetria catastale; difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva; vi è Permesso di Costruire n. 29/2006 del 16/10/2006 prot. 6892, cui non è conforme, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, tra la situazione di fatto rispetto quanto assentito nei grafici di progetto, in ordine alla realizzazione di tramezzature interne e creazione di nuovi vani oltre la presenza di tramezzature non rilevate quindi difformi a quanto riportato nei grafici suddetti; difformità derivanti dalla realizzazione di nuove aperture oltre una modifica sostanziale della sagoma del fabbricato in uno a variazioni rispetto ai grafici di cui al titolo edilizio considerato; difformità in relazione all'esistenza di un vano scala che consente il collegamento tra l'unità immobiliare pignorata con il piano sovrastante non oggetto della presente procedura esecutiva; per quanto attiene la quota di immobile relativa al vano letto con bagno adiacente, posti lungo il corridoio, si rileva una difformità anche in termini verosimilmente volumetrici; per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001* ed s.m.i. relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni; non risulta ordine di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 174'000,000

Teano li 24/07/2019

L'Esperto Stimatore

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Foto satellitare;
3. Rilievo fotografico;
4. Elaborati grafici;
5. Ispezioni catastali;
6. Ispezioni ufficio RR.II:



Ing. Flavia Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviatoscano.it
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

7. Certificato di Residenza Storico e Stato di Famiglia;
8. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
9. Atto di compravendita del 31/07/2007 rep. 226707/racc. 23232 - notaio dott.ssa Concetta Palermi, trascritto in data 08/08/2007 ai nn. 49419/2540;
10. Atto di donazione e vendita a rogito del notaio dott. Salvatore Maturo del 21/06/1976 rep. 24177, trascritto in data 02/07/1976 ai nn. 13804/13806;
11. Titolo Abilitativo;
12. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c
13. Richiesta Onorario;
14. CD ROM (cfr.: allegato).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 166/18 promossa da DOBANK S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX