

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. E. VASSALLO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO **n. 489/2013** RUOLO GENERALE ESECUZIONI, PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

FASCICOLO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Lotto 3

APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL SECONDO PIANO, SITO IN GRAZZANISE (CE) ALLA VIA OBERDAN N.80, CON GARAGE AL PIANO TERRA DI PERTINENZA,

Foglio 32; p.lla 304, sub.6, cat. A/2, Cl. 2, cons. 6 vani, sup. Cat. 130 mq, Rendita 449,32

OMISSIS

Santa Maria Capua Vetere, _____

Il Tecnico:

INDICE ANALITICO

RELAZIONE DI STIMA; SCHEDE DI RIVELAZIONE VALUTAZIONE - COMPARABILI;

1. REPERTORIO FOTOGRAFICO:

2. ISPEZIONI IPOTECARIE:

- a. *Visura per nominativo del Sig. OMISSIS;*
- b. *Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili;*

3. ELABORATI GRAFICI;

- a. *Pianta -Stato di Fatto;*

4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- a. *N.C.E.U. Visura per immobile;*
- b. *N.C.E.U. Planimetria immobili;*
- c. *Sovrapposizione stato di fatto/catastale;*
- d.

5. PROVENIENZA:

- a. *TRASCRIZIONE nn. 32028/26263 del 09/11/2001, nascente da atto di divisione*

6. URBANISTICA E USI CIVICI:

- a. *Concessione Edilizia n.44/85 dell'2/2/1985;*
- b. *Tavole progettuali allegata alla Concessione Edilizia n.44/85 dell'2/2/1985;*

7. ANAGRAFE E STATO CIVILE:

- a. *Certificato di Residenza dei debitori;*
- b. *Stato di Famiglia dei debitori;*
- c. *Estratto di Matrimonio con eventuali annotazioni dei debitori.*

8. VERBALI DI ACCESSO;

9. SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE;

10. Deposito IN FORMA DIGITALIZZATA:

- a. *Relazione di stima in formato WORD;*
- b. *Relazione di stima in formato PDF;*
- c. *Relazione di stima senza riferimenti al debitore in formato PDF.*

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. E. VASSALLO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO **n. 489/2013** RUOLO GENERALE ESECUZIONI, PROMOSSA DA:

OMISSIS
CONTRO
OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

PREMESSA

Il Preg.issimo G.E. dott.ssa E. VASSALLO, nominava il sottoscritto dott. **ing. OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta col n. 1845, quale *Esperto Stimatore* nel procedimento in epigrafe. L'incarico conferito al sottoscritto dal G.E. consiste nell'eseguire la *descrizione* e la *stima* dell'immobile oggetto di esecuzione, in risposta ai quesiti posti.

SOPRALLUOGHI:

Il sottoscritto, dopo attento studio del *Fascicolo* agli atti, compieva varie ricerche presso gli *Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Caserta* al fine acquisire dati, documentazione e informazioni utili per lo svolgimento del mandato.

Nel giorno 9 marzo 2023, il sottoscritto, previa *convocazione delle parti* e congiuntamente al *Custode Giudiziario Avv. OMISSIS*, eseguiva accesso ai luoghi oggetto di stima e precisamente presso il **l'appartamento al piano secondo**, facente parte del Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80 in GRAZZANISE (CE). In tale circostanza eseguiva accurati rilievi metrici ed ampio repertorio fotografico. Nei giorni successivi, si eseguirono innumerevoli sopralluoghi per definire le operazioni peritali, **i cui riscontri sono allegati ai verbali allegati alla presente**. Altresi, nei giorni successivi, il sottoscritto si recava di nuovo presso gli *uffici del Catasto di Caserta (Agenzia del Territorio)*, per richiedere ed acquisire le *Visure per immobile* aggiornate, nonché presso la *Conservatoria dei Registri* di Santa Maria Capua Vetere per acquisire *Ispezioni Ipotecarie* e copia degli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato.

Si portava, altresì, presso gli *Uffici Comunali di GRAZZANISE* al fine di acquisire sia, utili informazioni, relative all'urbanistica della zona in cui ricadono i beni pignorati, che copia dei titolo urbanistici e delle progettazioni architettoniche, relative a *Licenze, Concessioni e/o Permessi* edificatori. Inoltre, presso l'*Ufficio Anagrafe e Stato*

Civile del Comune di competenza, acquisì: *certificato di residenza, stato di famiglia e Estratto di matrimonio con Annotazioni a margine* della pignorata. La debitrice, risulta nubile, come si evince dall’Estratto allegato.

IDENTIFICATIVO DEGLI ESECUTATI:

Dall’Atto di pignoramento immobiliare, si evince che i debitori, risultano:

OMISSIS

INCONGRUENZE CATASTALI:

Dal punto di vista **catastale**, l’immobile è regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi, *non* manifesta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali, sia come consistenza sia come conformità architettonica all’elaborato planimetrico catastale riscontrato.

INCONGRUENZE URBANISTICHE:

Si rimanda la tematica al quesito n.6.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

Il sottoscritto, ha eseguito un’attenta verifica inerente alla completezza della documentazione depositata, ed ha compilato il *Modulo per controllo documentazione e3 art.173 bis, comma 2 dis. Att. C.p.c. per l’esperto*, che è stato depositato in cancelleria.

QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità 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 differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del com. 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 3 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 (3 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 3 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.

1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

L'unità pignorata, è localizzata, nel territorio del Comune di *GRAZZANISE (CE)*, facente parte del Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80. L'immobile dista circa *500 mt* dalla Strada Provinciale 177 e a circa 800m dal centro urbano di *GRAZZANISE* in direzione Capua/Castel Volturno.

OMISSIS

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Unità Immobiliare ad **appartamento residenziale al secondo piano**, sita nel Comune di *GRAZZANISE (CE)*, al Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, w.c., bagno, tre camere, disimpegno e balconi. L'appartamento ha come pertinenza un garage al piano terra. Il casamento è dotato di spazi comuni facenti parte di fabbricato condominiale.

Detto immobile è riportato al *N.C.E.U.* del Comune di *GRAZZANISE (CE)*, con i seguenti dati:

Foglio 32; p.la 304, sub.6, cat. A/2, Cl. 2, cons. 6 vani, sup. Cat. 130 mq, Rendita 449,32

confina: a Sud è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub1 e altro appartamento sub.4, a Nord con spazio commune sub.1, antistante il fabbricato, ad Ovest su spazio manovra garage condominiale sub.1, salvo altri.

OMISSIS

1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI INTESTATARI:

Dall'atto di acquisto, risulta che l'immobile è intestato a:

OMISSIS

1.3 GENERALITÀ:

L'unità pignorata è un appartamento residenziale al secondo piano. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene da Via Oberdan, che tramite spazio condominiale del fabbricato conduce all'androne della scala condominiale. Il fabbricato è privo di ascensore.

OMISSIS

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO:**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 INDIVIDUAZIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE:

L'unità pignorata è un Appartamento residenziale al secondo piano facente parte di un fabbricato per civili abitazioni sito nel *Comune di GRAZZANISE (CE)*, in Via Oberdan, n.80. L'unità pignorata, così come conformate e strutturata, sia dal punto di vista architettonico, di fruibilità, nonché di commerciabilità, viene suddivisa in due lotti di vendita, in particolare una al piano terra, di cui alla presente perizia, viene definita come "**LOTTO 3**" e precisamente:

- **LOTTO 3** – **Piena ed Intera proprietà di appartamento residenziale al secondo piano**, sita nel Comune di *GRAZZANISE (CE)*, al Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, w.c., bagno, tre camere, disimpegno e balconi. L'appartamento ha come pertinenza un garage al piano terra. Il casamento è dotato di spazi comuni facenti parte di fabbricato condominiale.

Detto immobile è riportato al *N.C.E.U.* del Comune di *GRAZZANISE (CE)*, con i seguenti dati:

Foglio 32; p.lla 304, sub.6, cat. A/2, Cl. 2, cons. 6 vani, sup. Cat. 130 mq, Rendita 449,32

confina: a Sud, Ovest e Nord è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub.2 e altro appartamento sub.7, a Nord con spazio comune sub.1 antistante il fabbricato, salvo altri.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e al corrispondente classamento. L'*altezza massima* dello stabile è di circa *10 mt* alla linea di gronda. Le *strutture portanti* sono in *cemento armato* con impalcati a solaio in latero-cemento.

La *copertura* è a falde iclinate, anch'essa a solaio in latero-cemento e manto impermeabilizzante.

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO:**OMISSIS**

L'immobile fu realizzato in prima edificazione negli *anni 80*, all'epoca si edificò con **Concessione Edilizia n.44/85 dell'2/2/1985**, rilasciata dal Sindaco del Comune di GRAZZANISE.

Le ricerche svolte presso il *Settore Urbanistica*, hanno dato esito positivo, in particolare presso l'archivio degli uffici comunali si è rinvenuta la documentazione in merito. Tutti gli atti predetti sono allegati alla presente.

2.2 CONFINI:

L'*Appartamento residenziale al secondo piano*, confina: a Sud, Ovest e Nord è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub.2 e altro appartamento sub.7, a Nord con spazio comune sub.1 antistante il fabbricato, salvo altri.

2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI:

Gli immobili pignorati, sono inseriti in un fabbricato residenziale costituito da complessivi 4 appartamenti, un deposito e quattro garage, nonché corpo scala, androne e locale condominiale, **con spazi esterni comuni**. Per essa **non è stato costituito condominio** e non esistono *Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio*. Dalle dichiarazioni raccolte durante il sopralluogo dagli occupanti, le spese comuni vengono divise in parti uguali e assommano a circa 30€/mese.

In relazione alla configurazione strutturale del fabbricato, si possono individuare i seguenti spazi comuni:

1. *Impianti comuni, elettrici, autoclave ecc..;*
2. *Aree esterne, recinzioni, viale, ecc..*
3. *Tutte le strutture portanti e diOMPagnatura, nonché tutto ciò previsto dal Codice Civile.*

2.4 TIPOLOGIA EDILIZIA:

- *Appartamento residenziale al secondo piano* al piano secondo con garage al piano terra.

2.5 ALTEZZA INTERNA UTILE:

altezza utile interna Appartamento residenziale al secondo piano è caratterizzato da Altezza interna utile variabile, in quanto il solaio di copertura corrisponde alle falde inclinate, l'altezza varia da una minima di 2,70mt ad una massima di 3,60mt;

2.8 RAPPRESENTAZIONE SINTETICA FOTOGRAFICA DELLO STABILE:**OMISSIS**

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

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 secondo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione e 3 art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in secondo 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:

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

3.1 IDENTIFICATIVO CATASTALE:

Il sottoscritto ha compiuto ricerche presso gli **uffici catastali di Caserta**, inerentemente al bene oggetto di pignoramento. Dalle visure catastali per immobili e dalle relative planimetrie, nonché dai fogli di mappa ha accertato

- **Piena ed Intera proprietà di appartamento residenziale al secondo piano**, sita nel Comune di **GRAZZANISE (CE)**, al Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, w.c., bagno, tre camere, disimpegno e balconi. L'appartamento ha come pertinenza un garage al piano terra. Il casamento è dotato di spazi comuni facenti parte di fabbricato condominiale.

Detto immobile è riportato al **N.C.E.U.** del Comune di **GRAZZANISE (CE)**, con i seguenti dati:

Foglio 32; p.lla 304, sub.6, cat. A/2, Cl. 2, cons. 6 vani, sup. Cat. 130 mq, Rendita 449,32

- confina: a Sud, Ovest e Nord è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub.2 e altro appartamento sub.7, a Nord con spazio commune sub.1 antistante il fabbricato, salvo altri.
- **Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e al corrispondente classamento ed è conforme alla planimetria catastale. Il garage a piano terra è riportato in planimetria come ripostiglio.**

- **OMISSIS**

3.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI INTESTATARI:

Dalle visure catastali, l'unità immobiliare pignorata è intestata a:

OMISSIS

L'E.S. ha provveduto ad accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed ha constatato che il tutto risulta congruo.

3.3 CONSIDERAZIONI SU EVENTUALI DIFFORMITÀ' CATASTALI:

Dal punto di vista **catastale**, l'immobile risulta regolarmente accatastrato e lo stato dei luoghi, manifesta differenze di distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali.

Si riporta la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (salvo evidenti difficoltà dovute a):

OMISSIS

3.4 RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE:

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, relativamente ai beni immobili di cui all'oggetto:

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, relativamente ai beni immobili di cui all'oggetto:

4. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

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 3): – 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 _____ (e3 p.lla _____) 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 e3 art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

L'unità pignorata è un *Appartamento residenziale al secondo piano*, sito nel *Comune di GRAZZANISE (CE)*, con garage al piano terra, in Via Oberdan n.80. Così come conformata e strutturata, sia dal punto di Vista architettonico, di fruibilità, che commerciale, viene suddiviso in due lotti di vendita, quello di cui alla presente perizia viene definito come "**LOTTO 3**" e precisamente:

- **LOTTO 3 – Piena ed Intera proprietà** di Unità Immobiliare ad **appartamento residenziale al secondo piano**, sita nel Comune di **GRAZZANISE (CE)**, al Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, w.c., bagno, tre camere, disimpegno e balconi. L'appartamento ha come pertinenza un garage al piano terra. Il casamento è dotato di spazi comuni facenti parte di fabbricato condominiale.

Detto immobile è riportato al *N.C.E.U.* del Comune di GRAZZANISE (CE), con i seguenti dati:

Foglio 32; p.lla 304, sub.6, cat. A/2, Cl. 2, cons. 6 vani, sup. Cat. 130 mq, Rendita 449,32

- confina: a Sud, Ovest e Nord è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub.2 e altro appartamento sub.7, a Nord con spazio commune sub.1 antistante il fabbricato, salvo altri.
- **Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al corrispondente classamento.**

5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

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 secondo passaggio di proprietà** trascritto in data antecedente di vent'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.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate e3 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 **separazione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà **Visuraipotecaria** 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 secondo atto antecedente di vent'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 intervivos 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 intervivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: diP. Visione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad indiP. Viduare un atto intervivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto intervivos 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 intervivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il secondo atto antecedente di vent'anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto intervivos a carattere non traslativo** (ad esempio: diP. Visione), 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 intervivos 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 e 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 vescoP. VIII; 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 (separazione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuna 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 P. Vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in P. Vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

PROVENIENZA:

- **TRASCRIZIONE nn. 32028/26263 del 09/11/2001**, nascente da atto di divisione a stralcio Not.Orsi Raffaele del 09/10/2001 a favore e contro OMISSIS; con detto atto i suddetti dividono dei loro beni e i sig.ri OMISSIS si attribuiscono tra l'altro:

un locale C2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T. di mq.104 in catasto fg.32 part.304 sub.3

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-1 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-2 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

un locale C2 (così in nota) in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-2 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.7

un opificio D1 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T in catasto fg.32 part.5177

Ai sig.ri D'Abrosca Cecilia, D'Abrosca Francesco e Raimondo Angela Maria la quota degli immobili era così pervenuta:

- **TRASCRIZIONE nn. 20552/15991 del 26/09/1997** nascente da atto di successione in morte di OMISSIS denuncia n.18 vol.604 Uff. Reg. Caserta devoluta per legge a favore del coniuge OMISSIS; il de cuius lascia tra l'altro:

la quota di 1/3 di un fabbricato in Grazzanise (CE) in catasto fg.32 part.304 sub.3 -4

-5-6-7 la quota di 1/3 di un fabbricato in Grazzanise (CE) in catasto fg.32 part.409.

- **TRASCRIZIONE nn. 9546/8204 del 18/03/1992** nascente da atto d'accettazione di eredità con beneficio d'inventario Not. Valentina De Donato del 24/02/1992 in morte di OMISSIS; in nota non si sono descritti beni.

Ai sig.ri OMISSIS gli immobili erano pervenuti per averli costruiti su un terreno di are 8.70 in catasto fg.32 part.304 pervenuto con atto di vendita Not. Borrelli del 10/02/1978 trascritto il 08/03/1978 ai n.n 4637/4080

Si segnalano formalità:

- **TRASCRIZIONE nn. 18658/12288 del 13/05/2010** nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale Not.Orsi Raffaele del 10/05/2010 a favore e contro di OMISSIS avente per oggetto costituzione di fondo patrimoniale sopra dei beni tra i quali:

la quota di 1/2 di un locale C2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T. di mq.104 in catasto fg.32 part.304 sub.3

la quota di 1/2 di un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

la quota di 1/2 di un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T di vani 6

in catasto fg.32 part.304 sub.6

la quota di 1/2 di un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T di

vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.7

la quota di 1/2 di un opificio D1 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T in catasto fg.32 part.5177.

- **TRASCRIZIONE nn. 18659/12229 del 13/05/2010** nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale Not.Orsi Raffaele del 10/05/2010 a favore e contro di OMISSIS avente per oggetto costituzione di fondo patrimoniale sopra dei beni tra i quali:

la quota di 1/2 di un locale C2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T.

mq.104 in catasto fg.32 part.304 sub.3

la quota di 1/2 di un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

la quota di 1/2 di un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

la quota di 1/2 di un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.7

la quota di 1/2 di un opificio D1 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T in catasto fg.32 part.5177

6. URBANISTICA:

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:

3) **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

4) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n.____; concessione edilizia n.____; eventuali varianti; permesso di costruire n.____; DIA n.____; ecc.);

5) **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 autorizzati. VI 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'archiP. Vio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in Via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si troP. Vno o meno nelle condizioni preP. Viste 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:

- 1) *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- 2) *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 indicate);**
- 3) *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 3 dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*
- 4) *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.

6.1 CRONISTORIA URBANISTICA:

L'immobile fu realizzato in prima edificazione negli *anni 80*, all'epoca si edificò con **Concessione Edilizia n.44/85 dell'2/2/1985**, rilasciata dal Sindaco del Comune di GRAZZANISE.

Le ricerche svolte presso il *Settore Urbanistica*, hanno dato esito positivo, in particolare presso l'archivio degli uffici comunali si è rinvenuta la documentazione in merito. Tutti gli atti predetti sono allegati alla presente.

6.2 URBANISTICA:

Di seguito si rimettono notizie riguardanti il regime urbanistico operante nell'ambito dell'area in interesse.

che l'area su cui ricade il fabbricato di cui alla Concessione di Costruzione n. 44 del 19/04/1985 relativa all'immobile in Via G. Oberdan n°80 risulta priva di gravami e nello strumento urbanistico vigente alla data del 22/08/2021 (piano regolatore generale (p.r.g.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 1 aprile 1996, n° 5323 pubblicato sul B.U.R.C. n° 27 del 13 maggio 1996) risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **B2-residenziale attuale parzialmente edificata**. In data 05 agosto 2021 è stato adottato, con delibera della giunta comunale n° 107 del 05/08/2021, il piano urbanistico comunale (P.U.C.), pubblicato sul B.U.R.C. n° 82 del 23/08/2021, nello stesso, l'area in oggetto, è così individuata:

OMISSIS

6.3 DIFFORMITÀ':

L'unità pignorata risulta **conforme** alla **Concessione Edilizia n.44/85 dell'2/2/1985**, ma in relazione alla **distribuzione architettonica** del piano terra in relazione alle parti comuni e alle aperture del garage su di esse.

OMISSIS

6.4 EVENTUALI ORDINANZE DI ABBATTIMENTO:

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è appurato che **non sono state emesse Ordinanze di Demolizione dell'immobile.**

7 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

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 3 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 secondo 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.).*

OMISSIS lo occupa con il suo nucleo familiare

unità immobiliare in Grazzanise (CE) alla Via Oberdan, n.80, composto da un appartamento residenziale al secondo piano con garage al piano terra (posto al civico 125). Il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Grazzanise (CE): Foglio 32, Part.IIa 304, sub.6, catg. A/2, Classe 2, vani 6, sup. tot. 130mq, P.2

Su tali beni risulta registrato contratto di locazione in data **01.02.2020** con durata fino al **31.01.2024**, per € **3.600,00** annui (ossia € **300,00 mensili**), in favore del sig. OMISSIS, che lo abita unitamente al suo nucleo familiare.

8 SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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, serP. Vitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di Vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esperto ha verificato che:

- a. Non esistono **trascrizioni di Pignoramenti diversi** da quello originante la presente procedura;
- b. Non esistono **procedimenti giudiziari civili** in atto;
- c. Non esistono **provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge**;
- d. Non esistono **Vincoli storico-artistici**;
- e. Non risultano **atti impositivi di servitù**;

Inoltre, sulle unità immobiliari pignorate risultano i seguenti oneri giuridici:

SEZIONE A - Restano a carico dell'acquirente:

- 1. Domande giudiziali: **non risultano**;
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non risultano**;
- 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **non risultano**;
- 4. Altri pesi e servitù attive e passive: all'atto della perizia **non risultano**;

SEZIONE B - Restano a carico della procedura:

ISCRIZIONI:

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formaiità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 6609/853** del 13/03/2000 nascente da atto di mutuo Not.Orsi Raffaele del 08/03/2000 a favore di OMISSIS; capitale L.300.000.000 ipoteca L.900.000.000 in anni 7 sopra dei beni tra i quali: un locale C2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T. di mq.104 in catasto fg.32 part.304 sub.3

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-1 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-2 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

un locale C2 (così in nota) in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-2 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.7

un opificio D1 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T in catasto fg.32 part.5177.

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE nn. 18658/12288 del 13/05/2010** nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale Not.Orsi Raffaele del 10/05/2010 a favore e contro di OMISSIS ed a favore di OMISSIS avente per oggetto **costituzione di fondo patrimoniale** sopra dei beni tra i quali quelli pignorati.
- **TRASCRIZIONE nn. 18659/12229 del 13/05/2010** nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale Not.Orsi Raffaele del 10/05/2010 a favore e contro di OMISSIS, avente per oggetto **costituzione di fondo patrimoniale** sopra dei beni tra i quali quelli pignorati.
- **TRASCRIZIONE nn. 29225/22245 del 16/08/2013** nascente da verbale di pignoramento del 10/06/2013 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di S.Maria Capua Vetere (CE) a favore di OMISSIS sopra dei beni tra i quali:

un locale C2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T. di mq.104 in catasto fg.32 part.304 sub.3

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-1 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-2 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.6

un abitazione A2 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T-2 di vani 6 in catasto fg.32 part.304 sub.7

un opificio 01 in Grazzanise (CE) Via Oberdan n.80 al piano T in catasto fg.32 part.5177

9 DEMANIO:

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 GRAZZANISE, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'unità immobiliare in oggetto **NON RICADE SU AREE DEMANIALI O APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE** e3 art. 826 c.c. di un ente pubblico.

10 PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:

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 alc 3 degli istituti richiamati.

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

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

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

10.1 USO CIVICO, LIVELLO O CENSO:

Il cespite oggetto di pignoramento **NON RISULTA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIP. VICO**. Il tutto si evince, sia presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, in cui ai fogli catastali elencati dal 1986, dall'allora Ministro dell'Agricoltura e quindi dal Piano di sistemazione delle Terre, in atti all'ufficio stesso, il Foglio n.32, catastale del Comune di GRAZZANISE, non rientra tra quelli gravati da uso civico e del relativo Decreto della **REGIONE CAMPANIA – UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE FORESTE – UFFICIO USI CIVICI**.

10.2 INTERESSE STORICO:

I beni non ricadono in zona compresa nel **Piano Territoriale Paesistico**, ai sensi del D.M. 4.09.2000 di approvazione, e non hanno particolari caratteristiche di panoramicità e di veduta e **NON SONO STATI RICONOSCIUTI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO O ETNOGRAFICO** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche. Così come esplicitato, anche dal *Certificato Urbanistico del Comune di GRAZZANISE*.

11 SPESE CONDOMINIALI:

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.

L'immobile pignorato, è inserito in un complesso residenziale a fabbricato condominiale. Si è appurato che per esso **non è istituito condominio**. Le spese comuni e quelle ordinarie e straordinarie, sono suddivise in parti uguali tra i condomini e ammontano a circa € 30,00/mese.

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

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' 3 od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciasc 3 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:

- 6) *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- 7) *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- 8) *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- 9) *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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;*
- 10) *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

12.1 DESCRIZIONE GENERALE:

Il bene pignorato è sito nel Comune di GRAZZANISE, in Provincia di Caserta, alla Via Oberdan n.80.

Grazzanise è un comune italiano di 6.700 abitanti situato nella provincia di Caserta in Campania.

Il territorio è in gran parte argilloso. L'agricoltura è moderatamente sviluppata (da rilevare la produzione di vino e frutta). Più importante è l'allevamento della bufala, che è alla base della diffusione di numerosi caseifici che producono diversi latticini, fra cui la famosa mozzarella.

Si trova in quella pianura, una volta paludosa e malarica, detta 'Il Mazzone', sulla sinistra del fiume Volturno.

La zona, è **periferica** è nelle vicinanze della Via Domitiana. Non è molto integrata nel tessuto cittadino urbano ed è poco servita da attività terziarie le quali sono pressoché delocalizzate lungo l'asse stradale della Strada Provinciale su cui si trovano negozi, supermercati, etc., distanza circa 800m dal centro urbano. L'ambito risulta caratterizzato da aggregazione di casamenti e complessi residenziali con tipologia prettamente residenziale. Il contesto si presenta discreto rispetto all'attuale condizione territoriale in cui riversa la cittadina di GRAZZANISE. Per tali considerazioni, il mercato immobiliare della zona presenta una discreta offerta ma una mediocre domanda di alloggi sia dal punto di vista privato che imprenditoriale.

12.2 DESCRIZIONE:

- L'immobile pignorato, è un appartamento residenziale è facente parte di fabbricato condominiale.
- confina: a Sud, Ovest e Nord è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub.2 e altro appartamento sub.7, a Nord con spazio comune sub.1 antistante il fabbricato, salvo altri.

12.3 RIFINITURE ESTERNE (STATO Ottimo)

Le *rifiniture esterne* della palazzina sono del tipo a intonaco civile tinteggiato a quarzo in **cattivo stato d'uso**.

Le ornie degli infissi e i davanzali delle finestre, sono di marmo ordinario. I balconi hanno parapetti a muretto con coprimuro.

Gli *infissi esterni* delle unità residenziali sono in alluminio con tapparelle avvolgibili, di scarsa fattura e in cattivo stato.

La pavimentazione delle porzioni condominiali dello stabile sono in cattivo stato d'uso in battuto di cemento,

come anche le pareti dei corridoi condominiali sono tinteggiate a quarzo. La *copertura* dell'intero stabile è *a falda inclinata impermeabilizzata ma poco coibentata*.

2.8 RAPPRESENTAZIONE SINTETICA FOTOGRAFICA:

OMISSIS

12.4 RIFINITURE INTERNE (STATO buono):

Gli ambienti hanno le seguenti rifiniture: Gli *infissi esterni* come predetto sono in alluminio con tapparelle in materiale plastico, in cattivo stato di manutenzione. Gli *infissi interni* degli ambienti, sono costituiti da *bussole in legno tipo tamburate*, tipiche degli anni settanta in buone condizioni. La *pavimentazione* è tipo maiolica 40x40cm ed unica per tutti gli ambienti. La *pavimentazione* è in buone condizioni.

soggiorno:

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a quarzo; il soffitto a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e luminoso e in buono stato;

OMISSIS

disimpegno:

Tale ambiente ha sempre *pavimentazione* in maiolica, in stato discreto. Le pareti sono tinteggiate come il soggiorno, il soffitto è a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e in buono stato;

OMISSIS

Bagno:

Tale ambiente ha *pavimentazione* e rivestimento in maiolica, delle dimensioni *40x40m*, di ordinaria fattura, ed in stato discreto. Le pareti sono rivestite per una altezza dal pavimento di circa *1,80m*; le restanti pareti tinteggiate a lavabile e soffitto a tempera chiara; pezzi igienici in ceramica, l'ambiente si presenta di forma regolare e in discreto stato;

OMISSIS

W.C.:

Tale ambiente ha pavimentazione e rivestimento in maiolica tipo marmo, delle dimensioni *40x40m*, di ordinaria fattura, ed in stato discreto. Le pareti sono rivestite per una altezza dal pavimento di circa *1,80m*; le restanti pareti tinteggiate a lavabile e soffitto a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e in discreto stato;

OMISSIS**Cucina:**

Tale ambiente è di buona fattura e in stato discreto. Le pareti attrezzate sono piastrellate per una altezza con maiolica 30x30cm di ordinaria fattura; il soffitto a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e luminoso;

OMISSIS**Camera 1:**

Tale ambiente in stato discreto. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a quarzo chiara; il soffitto a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e luminoso e in discreto stato;

OMISSIS**Camera 2:**

Tale ambiente è in stato discreto. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a quarzo chiara, il soffitto a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e luminoso e in discreto stato;

OMISSIS**Camera 3:**

Tale ambiente è in stato discreto. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a quarzo chiara, il soffitto a tempera chiara; l'ambiente si presenta di forma regolare e luminoso e in discreto stato;

OMISSIS**balcone:**

La pavimentazione, per questi ambienti sono costituite da maiolica tipo monocottura, di dimensioni *15x20cm* e di ordinaria fattura, sono in ottimo stato.

OMISSIS

12.5 IMPIANTI (STATO MEDIOCRE/FATISCENTE):

Tutti gli impianti richiedono **VERIFICHE DI BUON ED EFFICIENTE FUNZIONAMENTO**. Dalle operazioni peritali si è evinto che le condizioni generali degli impianti installati risultano essere efficienti. Gli impianti installati sono: impianto idrico sanitario; impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo a gas con bombolone sito nella tettoia condominiale nel cortile condominiale retrostante. L'*impianto idrico sanitario* è in buono stato d'uso, adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza (*legge 46/90*). L'*impianto elettrico*, in prima analisi risulta adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza (*legge 46/90*).

12.6 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'OPERA

Si riportano di seguito le caratteristiche dimensionali principali atte ad individuare la stima delle unità immobiliari pignorate .

TABELLA DIMENSIONALE:

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE MQ	SUP. NON RESIDENZIALE MQ	SUP. COMMERCIALE MQ
Ingresso/disimpegno	15,00	-----	16,80
soggiorno	20,30	-----	23,80
cucina	17,75		22,50
BAGNO	4,85	-----	6,20
w.c.	2,80		3,70
CAMERA 1	18,30	-----	21,85
CAMERA 2	13,50	-----	17,85
CAMERA 3	10,90		13,00
BALCONE	-----	26,30	26,30 x 0.25 =6,55
GARAGE	-----	18,80	18,80 x 0.33 =6,20
TOTALE	105,90	45,10	138,45

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 138,45 mq

12.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:

L'aspetto economico che risponde al motivo pratico della stima è il *Valore di mercato*, cioè la determinazione del *più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una messa in vendita del bene*.

Il procedimento più diretto e pratico di stima del valore di mercato è quello *sintetico e parametrico* sulla base del parametro *superficie*, che consiste nel risalire al più probabile valore venale del bene attraverso il coordinamento dei dati raccolti, le risultanze delle indagini di mercato, la personale esperienza del tecnico e pertanto lo si adotta con le considerazioni e i calcoli che seguono.

Applicando il metodo **MCA**, dalle **precedenti offerte**, relative a tre unità immobiliari analoghe e comparabili, **APPARTAMENTO RESIDENZIALE A, B e C (COMPARABILI A, B e C = COMPARABLES A, B e C)**, le cui caratteristiche estrinseche ed intrinseche, complessivamente, consentono, senz'altro, di “farli appartenere” allo stesso segmento di mercato dell’unità pignorata (**SUBJECT**), l’*Esperto Stimatore*, ha trovato difficoltà oggettiva ad acquisire *atti notarili e/o decreti di trasferimento* del Tribunale, d’immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato in un arco temporale non antecedente i sei mesi. Per cui l’applicazione del **metodo MCA**, si è articolato nelle seguenti fasi:

1. analisi del mercato per la rilevazione di dati economici recenti relativi ad unità immobiliari (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta *scheda di rilevazione (capitolo 6 Allegato A del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa)*. Per la costituzione del campione di riferimento sono stati presi, come detto in precedenza, in considerazione:

- a. *valori immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);*
- b. *recenti offerte di vendita pubblicate (sui relativi siti Internet) dalle agenzie immobiliari;*
- c. *valori immobiliari dell’Osservatorio Immobiliare agenzie Immobiliari edizione 2015-16;*

2. rilevazione dei dati immobiliari completi, ovvero individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili in vendita ed offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all’immobile oggetto di valutazione (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta *scheda di rilevazione (capitolo 6 All. B e C del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa)*;

3. scelta delle caratteristiche immobiliari, ovvero **test** di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (localizzazione, classe di superficie), rispetto ad una forbice di ammissibilità individuato a partire dall’intervallo di valori *O.M.I.* registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima (***elements of comparison***);

4. compilazione tabella dati, nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***sales summary grid***);

5. analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***adjustment***);

6. redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (***sales adjustment grid***);

7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati. Di seguito, quindi, si sviluppa il procedimento descritto.

1. ANALISI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Le fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima, come detto in precedenza, sono state sostanzialmente: l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (con intervallo dei valori di mercato dai **500,00**

€/ m² ai 750,00 €/ m²), il portale web “**OMISSIS**”, che ha fornito valori di mercato, relativamente ad unità immobiliari con analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche del *subject*, ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato del *subject*. Le caratteristiche intrinseche (caratteri distintivi dell’appartamento pignorato e del complesso edilizio cui esso appartiene, ovvero epoca di costruzione, dimensione, tipologia della struttura, tipologia tecnico-costruttiva, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità) e le caratteristiche estrinseche (**posizione** degli immobili pignorati - caratteri della microzona, intesa come ambito del territorio comunale ove sono localizzati gli immobili stessi, contesto ambientale ed economico sociale, con particolare riferimento all’assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti - sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico -, qualità della vita) sono state già descritte, in maniera esaustiva, in risposta ai precedenti quesiti.

In particolare, è stato detto che il **fabbricato** ove è localizzata l’unità immobiliare pignorata è **ubicato** nel centro alla Via Oberdan n.80 (angolo via Crocelle) nel Comune di **GRAZZANISE (CE)**. Con questo **dato di ubicazione**, **l’esperto**, riferendosi all’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate ed alle due agenzie immobiliari suddette, nonché al sito di annunci immobiliari, **ha iniziato l’indagine di mercato**, tesa alla “non facile” (“non facile” che equivale, sostanzialmente, all’effettuazione delle **operazioni 2. e 3.** del procedimento) rilevazione di dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare (*subject*), indagine che ha portato all’individuazione dei seguenti **appartamenti (comparabili)**:

A seguito, quindi, dell’analisi di mercato (**fase1.** del procedimento) e dell’implementazione delle **fasi 2. e 3.** dello stesso procedimento (insite nell’indagine di mercato medesima), si passa alla **fase 4.**

OMISSIS

4 compilazione della tabella dei dati

A partire da tale tabella, introducendo le tabelle dei rapporti mercantili (dove è stato omogeneizzato il coefficiente balconi/giardini al valore 0,15) e dello stato di manutenzione, si passa alla fase 5, ovvero

1 Analisi dei Prezzi marginali

analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***adjustment***); si ricorda che il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica : le caratteristiche che si sono prese in esame ai fini della valutazione sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione, ottenendo il **prezzo marginale della data che** è stato calcolato (con predisposto foglio elettronico E3cel) moltiplicando il prezzo del comparabile in esame, denotato con P, per il rapporto tra il rapporto mercantile della data $\pi_1 = p(\text{DAT})/\text{PRZ}$ ed i

mesi dell'anno (12), ovvero applicando la seguente formula: $p(\text{DAT}) = P * \pi_1/12$.

Il **prezzo marginale della superficie** è stato calcolato (con lo stesso predisposto foglio elettronico E3cel) applicando la formula: $p(\text{SUP}) = P / S + \pi_2 * s$, dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

π_2 = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il prezzo marginale che si userà sarà il minimo di quello calcolato tra i tre comparabili, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il **prezzo marginale dei balconi** è stato calcolato con il relativo rapporto merc.

riferito al prezzo marginale della superficie principale in precedenza ricavata e, quindi, sarà : $p(\text{BAL}) = p(\text{SUP}) * \pi_2$.

P = prezzo del comparabile in esame;

π_2 = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il **prezzo marginale dei servizi** è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato e cioè: $p(\text{SER}) = C (1 - t/n)$,

dove:

C = costo di ricostruzione a nuovo;

t = vetustà del servizio;

n = P. Vita utile del servizio.

Il **prezzo marginale del livello di piano** è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile di confronto e cioè se il comparabile si trova allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare o se si trova ad un piano superiore.

$$p(\text{LIV}) = P * \pi_3$$

Nel secondo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da: comparabile in esame;

π_3 = rapporto mercantile (saggio di variazione dei prezzi).

Nel secondo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da: dove: P = prezzo del

$$p(\text{LIV}) = P * (\pi_3 / (1 + \pi_3))$$

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione** è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro.

Con i calcoli così effettuati, si passa, infine, alla fase 6, con la redazione della relativa tabella di valutazione, ovvero

6 Redazione delle Tabelle di valutazione

Redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (sales adjustment grid) : in questa fase, si ricavano i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati:

per ogni caratteristica P. Viene sottratta alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

OMISSIS

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di stima dell'immobile pignorato è, pertanto, pari ad **Euro 120.241,94**, valore cui andranno sottratti delle detrazioni:

12.8 DETRAZIONI:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO :

Il Valore di mercato dell'immobile in oggetto di Perizia risulta quindi, considerando una riduzione del **20%** per scopi giudiziali e le detrazioni su esposte:

$$\begin{aligned} V.M.I. &= V.M. - (V.M. \times 20\%) = \text{€ } 120.241,94 - (120.241,94 \times 20\%) = \text{€ } 120.241,94 - \text{€ } 24.048,40 = \\ &= \text{€ } 96.193,54 \end{aligned}$$

che arrotondato per difetto, si ha:

$$V.M.I. = \text{€ } 96.000,00 \text{ (euro novantaseimila,00)}$$

12.9 FORMAZIONE LOTTO PER LA VENDITA:

-
- **LOTTO 3** - Piena ed Intera proprietà di Unità Immobiliare ad appartamento residenziale al secondo piano, sita nel Comune di GRAZZANISE (CE), al Fabbricato condominiale in Via Oberdan n.80. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, w.c., bagno, tre camere, disimpegno e balconi. L'appartamento ha come pertinenza un garage al piano terra. Il casamento è dotato di spazi comuni facenti parte di fabbricato condominiale. Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di GRAZZANISE (CE), con i seguenti dati:
 - Foglio 32; p.lla 304, sub.6, cat. A/2, Cl. 2, cons. 6 vani, sup. Cat. 130 mq, Rendita 449,32**
 - confina: a Sud, Ovest e Nord è prospiciente al cortile condominiale sub.1, a Est confina con corpo scala condominiale sub.2 e altro appartamento sub.7, a Nord con spazio commune sub.1 antistante il fabbricato, salvo altri.
 - Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ma corrispondente al classamento, tranne che per la desrinazione a ripostiglio del garage.
 - Vi è Concessione Edilizia n.44/85 dell'2/2/1985, rilasciate dal Comune di GRAZZANISE, a cui non è conforme in merito alla distribuzione interna degli ambienti e all'apertura sul vano condominiale del garage.
-

PREZZO BASE: **V.M.I. = € 96.000,00 (euro novantaseimila,00)**

13 VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA:

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 diP. Vlsione.

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**.

13.1 QUOTE INDIVISE

Su tutte le unità pignorate non esistono quote indivise.

13.2 STATO CIVILE

L'Esperto Estimatore, ha proceduto alla verifica dello stato civile del debitore, allegati il tutto alla presente.

Dagli stessi certificati si è desunto:

OMISSIS

CONCLUSIONI

Con stretto riferimento a tutto quanto innanzi detto, descritto e analizzato, il sottoscritto ing. **OMISSIS**, incaricato dal Preg. ssimo G.E. dott.ssa **E. VASSALLO**, quale *Esperto Stimatore* nel disposto di esecuzione immobiliare, nella causa tra **OMISSIS** contro **D'ABROSCA ANTONIO E OMISSIS** in adempimento a quanto richiesto dal mandato, ritiene di poter pacificamente asserire che esaminati gli atti, sentite le parti, vistati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, il sottoscritto ritiene di aver descritto lo stato dei luoghi, tratto la necessaria documentazione amministrativa e operato gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici in adempimento a quanto richiesto dal mandato e risposto ai quesiti posti.

Caserta, li _____

l'Esperto Stimatore:

ing. OMISSIS