

Ing. M. L. Martino
Via Caravaggio, 119
80126 NAPOLI
Tel. 081/7143734 – 347/1288763
e-mail: marialauramartino@virgilio.it

**TRIBUNALE DI SANTA
MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI**

GIUDICE : DOTT.CATAGNA

PROCEDURA N. 374/19

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Ottobre, 2021

l'esperto stimatore
ing. M.L. Martino



1) PREMESSA

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata esperto stimatore dal G.E. Dott. Catagna nella procedura di esecuzione immobiliare n. 374/19

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis cpc, affidava all'esperto il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

*Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

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

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

oppure:

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

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

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

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

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

*L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c.*

*impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà*



essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

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

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

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione, in uso presso l'Ufficio. Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".*

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E. In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo: a) nell'ipotesi di "differenza **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 differenza 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 palla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- *nell'ipotesi di “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come*

oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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



caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. *L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria***



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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché l'**planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, e sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

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

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

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

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

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

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; e composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad*



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

PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2** : ecc.

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto: deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del**

soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà



tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari: 1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.** Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.** Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). 3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.** Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.** Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) **Situazioni di comproprietà.** L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n.; concessione



edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

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

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

*- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

*In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della*



stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

art. 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); **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato



storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: 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; verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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; acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; 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: Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti



di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,

abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 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: Iscrizioni ipotecarie;

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia ; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di



valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

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

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

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

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).*

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura*



ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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**.*

Tutto ciò premesso, sulla base dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione acquisita ed allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione di consulenza tecnico-estimativa che sarà articolata come segue:

2) RISPOSTA AI QUESITI



2) RISPOSTA AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE

Nel fascicolo di ufficio è presente la relazione notarile redatta dal notaio Maurizio Lunetta.

Tale certificazione riguarda la visura ultraventennale aggiornata alla data della trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta ai nn. 1941/1625 del 21.1.2020.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

E' allegata alla presente la visura camerale della società esecutata nonché i titoli di provenienza dei beni in oggetto.

QUESITO N.1

Ai fini della descrizione dei beni oggetto della presente, verrà seguito l'ordine di elencazione riportato nella relazione notarile di cui agli atti.

IMMOBILI GRUPPO A BENE 1

1- Ufficio e studio privato (A/10) sito in Santa Maria a Vico alla Via Appia, catastalmente, n.127, piano terra e piano primo, distinto in catasto con foglio 10 particella 185 sub 24 categoria A/10 classe 2 vani 6 superficie catastale mq 167 rendita € 1.425,42.

Esso confina con Via Appia, con particella 186 e con particella 184.

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di compravendita del 14.6.2000 in notar Gisolfi Renata di San Felice a Canello rep. 49778 trascritto il 29.6.2000 ai nn. 18288/14465 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

La planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto.

BENE 2

2- Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Santa Maria a Vico alla Via Appia, catastalmente. n.127, piano secondo, distinto in catasto con foglio 10 particella 185 sub 29 categoria A/3 classe 4 vani 5,5 superficie catastale mq 157 rendita € 411,87.

Esso confina con Via Appia, con particella 186 e con particella 184.

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di compravendita del 14.6.2000 in notar Gisolfi Renata di San Felice a Canello rep. 49778 trascritto il 29.6.2000 ai nn. 18288/14465 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

La planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto.

BENE 3

3- Terreno sito in Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 10 particella 189.



Esso confina con vicolo comunale, con particella 188 e con particella 256. La sua estensione è pari a 406 mq

Il bene risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di compravendita del 14.6.2000 in notar Gisolfi Renata di San Felice a Canello rep. 49778 trascritto il 29.6.2000 ai nn. 18288/14465 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

IMMOBILI GRUPPO B

BENE 4

4- Magazzino e locale deposito (C/2) sito in San felice a Canello alla Via De Marino snc, piano S2, distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 11 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 203 rendita € 349,33.

Esso confina per due lati con terrapieno, con area scoperta e con terrapieno di proprietà dei xxxx.

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76824/38227 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

La planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto.

BENE 5

5- Magazzino e locale deposito (C/2) sito in San felice a Canello alla Via De Marino snc, piano S1, distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 15 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 600 rendita € 1.130,42.

Esso confina per due lati con terrapieno, con area scoperta e con terrapieno di proprietà dei xxxx

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76824/38227 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

La planimetria catastale non è conforme alla situazione di fatto per una diversa distribuzione interna.

BENE 6

6- Negozio e bottega (C/1) sito in San felice a Canello alla Via De Marino snc, piano S1, distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 20 categoria C/1 classe 6 superficie catastale mq 744 rendita € 8,118,70.

Esso confina per due lati con terrapieno, con area scoperta e con terrapieno di proprietà xxxx

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76824/38227 che alla presente si allega.



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

La planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto.

BENE 7

7- Terreno sito in San felice a Canello, distinto in catasto con foglio 18 particella 5528 di superficie pari a 676 mq.

Esso confina con la particella 5651, con la particella 976 e con la particella 5812.

Il bene risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76824/38227 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

IMMOBILI GRUPPO C

BENE 8

8- Fabbricato costruito o adattato per esigenza di attività commerciale (D/8) sito in Santa Maria a Vico alla Via Appia piano terra e piano seminterrato, distinto in catasto con foglio 3 particella 579 sub 1 categoria D/8 rendita € 8.330,00.

Esso confina con Via Appia, con particella 5261 e con particella 184.

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76825/38228 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

La planimetria catastale non è conforme alla situazione di fatto, in quanto da notizie assunte presso l'ufficio catasto, non è stata riportata la zona destinata a parcheggio, in seguito riportata come bene 10.

BENE 9

9- Bene futuro sito in Santa Maria a Vico alla Via Appia 28 piano terra e piano primo, distinto in catasto con foglio 3 particella 5261 sub 1 categoria in corso di costruzione

Esso confina con Strada Comunale Diana, con particella 579 e con particella 695.

L'immobile risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76825/38228 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.



Non è stata rinvenuta la planimetria catastale avendo il bene una categoria catastale "in corso di costruzione".

BENE 10

10- Terreno sito in Santa Maria a Vico, distinto in catasto con foglio 3 particella 695 di superficie pari a 720 mq.

Esso confina con particella 579, con particella 5261 e con particella 5151.

Il bene risulta di proprietà xxxx in virtù di atto di conferimento in società del 15.12.2006 in notar Ronza Luigi rep. 85896/24986 trascritto il 22.12.2006 ai nn. 76825/38228 che alla presente si allega.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

QUESITO N.2

Si riporta, di seguito, una breve descrizione dei beni staggiti seguendo la numerazione già indicata al quesito precedente.

IMMOBILI GRUPPO A

Il bene 1 fa parte di un fabbricato sito in Santa Maria a Vico alla Via Appia 214. Esso, ad uso ufficio, è ubicato al piano terra, con un unico ambiente destinato ad archivio, e al piano primo composto da n. 3 ambienti, n.2 bagni, disimpegno e ripostiglio e da un'area esterna definita porticato.

La sua superficie catastale è pari a mq 167.

E' discreto lo stato manutentivo.

Il bene 2, sito nello stesso fabbricato dell'immobile 1, è ubicato al secondo piano ed è composto da un ingresso, da n. tre ambienti, bagno e cucina. Una lunga balconata è annessa a tale immobile. La superficie catastale è pari a mq 157 inclusa la area esterna.

Il bene 3 è costituito da un terreno a cui si accede sia attraverso il cortile condominiale del fabbricato in questione sia dal civico 1 di via Grottale. La sua estensione è pari a mq 406.

IMMOBILI GRUPPO B

I beni identificati in precedenza coi numeri 4, 5, 6 e 7 e facenti parte del gruppo B, possono essere raggruppati in un unico immobile, avente accesso da Via De Marino n.22 del comune di San Felice a Cancelli, destinato a locale commerciale per vendita di prodotti alimentari (supermercato) con annessa area pertinenziale destinata a parcheggio. Esso è composto da locali seminterrati per attività commerciali, costituenti l'intero primo piano sottostrada, e parte del secondo piano sottostrada, con accesso da viale privato, che si diparte dalla via Padre De Marino e, a mezzo di corte pertinenziale raggiunge il secondo piano sottostrada. La estensione complessiva di tale immobile è pari a circa mq 2.100.

IMMOBILI GRUPPO C

I beni identificati in precedenza coi numeri 8 e 10, possono essere raggruppati in un unico immobile destinato a locale commerciale per vendita di prodotti alimentari (supermercato),



avente accesso dal civico 123 di Via Appia del comune di Santa Maria a Vico, con annessa area pertinenziale destinata a parcheggio. Esso è costituito da un piano seminterrato sottoposto alla strada adibito a deposito merci e da un primo livello fuori terra adibito alla vendita del supermercato di alimentari. La sua estensione complessiva è pari a circa 1.200 mq avendo ridotto del 15% l'area pertinenziale.

Il bene 9 è costituito da rudere in c.a., sito sulla Via Appia del Comune di Santa Maria a Vico senza numero civico, costituito da un piano terra e da un primo piano. Al oggi lo stato del bene è grezzo presentando una serie di lavori completati quali fondazioni e parti portanti, pilastri, travi e solai. L'intera superficie è pari a mq 2385.

QUESITO N.3

Dalle visure storiche effettuate dalla scrivente risultano i seguenti dati catastali :

BENE 1

Comune di Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 10 particella 185 sub 24 categoria A/10 classe 2 vani 6 superficie catastale mq 167 rendita € 1.425,42.

BENE 2

Comune di Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 10 particella 185 sub 29 categoria A/3 classe 4 vani 5,5 superficie catastale mq 157 rendita € 411,87.

BENE 3

Comune di Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 10 particella 189.

BENE 4

Comune di San Felice a Canello distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 11 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 203 rendita € 349,33.

BENE 5

Comune di San Felice a Canello distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 15 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 600 rendita € 1.130,42.

BENE 6

Comune di San Felice a Canello distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 20 categoria C/1 classe 6 superficie catastale mq 744 rendita € 8,118,70.

BENE 7

Comune di San Felice a Canello, distinto in catasto con foglio 18 particella 5528 di superficie pari a 676 mq.

BENE 8

Comune di Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 3 particella 579 sub 1 categoria D/8 rendita € 8.330,00.

BENE 9

Comune di Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 3 particella 5261 sub 1 categoria in corso di costruzione.



BENE 10

Comune di Santa Maria a Vico distinto in catasto con foglio 3 particella 695 di superficie pari a 720 mq.

C'è corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel titolo di acquisto.

QUESITO N.4

LOTTO 1 – piena ed intera proprietà di unità immobiliare Ufficio e studio privato (A/10) sito in Santa Maria a Vico alla Via Appia 214, catastalmente, n.127, costituito da piano terra e piano primo, distinto in catasto con foglio 10 particella 185 sub 24 categoria A/10 classe 2 vani 6 superficie catastale mq 167 rendita € 1.425,42.

Esso confina con Via Appia, con particella 186 e con particella 184.

La planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto. Esso, ad uso ufficio, è ubicato al piano terra, con un unico ambiente destinato ad archivio, e al piano primo composto da n. 3 ambienti, n.2 bagni, disimpegno e ripostiglio e da un'area esterna definita porticato.

La sua superficie è pari a mq 167.

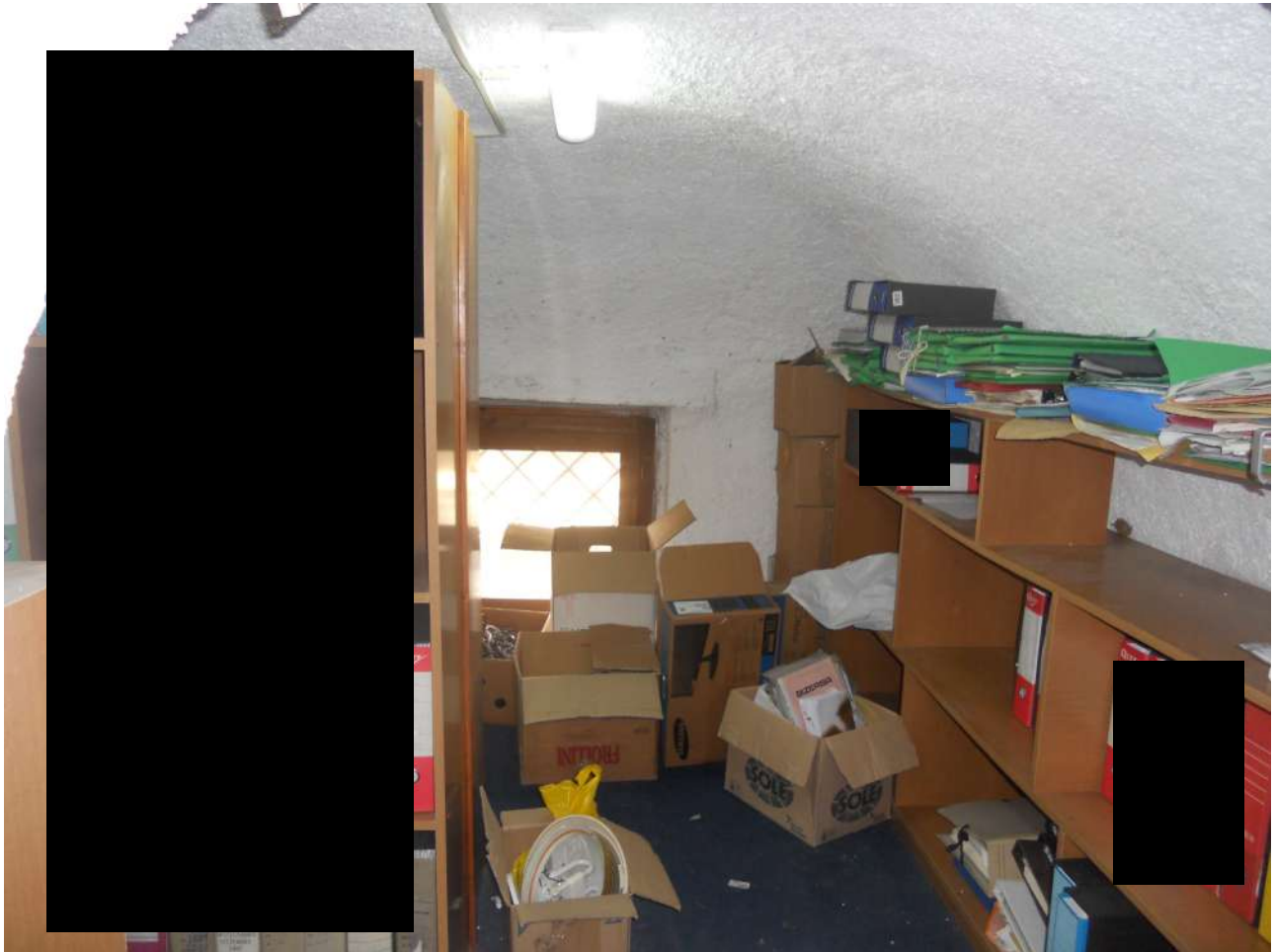
E' discreto lo stato manutentivo.

Il bene fa parte di un fabbricato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.

PREZZO BASE del Lotto 1 euro 90.000,00







LOTTO 2 – piena ed intera proprietà di unità immobiliare Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Santa Maria a Vico alla Via Appia 214, catastalmente. n.127, sito al piano secondo, distinto in catasto con foglio 10 particella 185 sub 29 categoria A/3 classe 4 vani 5,5 superficie catastale mq 157 rendita € 411,87.

Esso confina con Via Appia, con particella 186 e con particella 184.

La planimetria catastale è conforme alla situazione di fatto. Esso è composto da un ingresso, da n. tre ambienti, bagno e cucina. Una lunga balconata è annessa a tale immobile. La superficie catastale è pari a mq 157 inclusa la area esterna.

E' discreto lo stato manutentivo.

Il bene fa parte di un fabbricato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.

PREZZO BASE del Lotto 2 euro 85.000,00







LOTTO 3 – piena ed intera proprietà del terreno a cui si accede sia attraverso il cortile condominiale del fabbricato sito in Santa Maria a Vico n.214 sia dal civico 1 di via Grottale, distinto in catasto con foglio 10 particella 189. La sua estensione è pari a mq 406.

Esso confina con vicolo comunale, con particella 188 e con particella 256.

E' stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Vico il certificato di destinazione urbanistica.

Trattasi di terreno urbano di recente formazione consolidato.

PREZZO BASE del Lotto 3 euro 2.000,00





LOTTO 4 – piena ed intera proprietà di unità immobiliare avente accesso da Via De Marino n.22 del comune di San Felice a Canello, destinato a locale commerciale per vendita di prodotti alimentari (supermercato) con annessa area pertinenziale destinata a parcheggio. Esso è costituito da un piano seminterrato sottoposto alla strada adibito a deposito merci e da un primo livello fuori terra adibito alla vendita del supermercato di alimentari. La sua estensione complessiva è pari a circa 1.200 mq avendo ridotto del 15% l'area pertinenziale. Essa è composta dal bene 4, distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 11 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 203 rendita € 349,33, dal bene 5, distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 15 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 600 rendita € 1.130,42 e dal bene 6, distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 20 categoria C/1 classe 6 superficie catastale mq 744 rendita € 8,118,70.

Esso confina per due lati con terrapieno, con area scoperta e con terrapieno di proprietà dei xxx. A tale lotto è annesso anche il terreno, bene 7, sito in San felice a Canello, distinto in catasto con foglio 18 particella 5528 di superficie pari a 676 mq, adibito a parcheggio.

Esso confina con la particella 5651, con la particella 976 e con la particella 5812.

E' discreto lo stato manutentivo.

L'unità immobiliare è stata interessata da Comunicazione di Inizio Attività indirizzata al Comune di San Felice a Canello- Settore Urbanistico in data 23 maggio 2005 protocollo 6061 con rilascio di certificato di agibilità n. 30 del 21.11.2005

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi su richiamati.

Non è stato rilasciato dal Comune di San Felice a Canello il certificato di destinazione urbanistica relativo al bene 7.

PREZZO BASE del Lotto 4 euro 1.800.000,00.







LOTTO 5 – piena ed intera proprietà di unità immobiliare avente accesso dalla Via Appia n.123 del comune di Santa Maria a Vico, destinata a locale commerciale per vendita di prodotti alimentari (supermercato) con annessa area pertinenziale destinata a parcheggio. Esso è costituito da un piano seminterrato sottoposto alla strada adibito a deposito merci e da un primo livello fuori terra adibito alla vendita del supermercato di alimentari. La sua estensione complessiva è pari a circa 1.200 mq avendo ridotto del 15% l'area pertinenziale.

Essa è composta dal bene 8, distinto in catasto con foglio 3 particella 579 sub 1 categoria D/8 rendita € 8.330,00, confinante con Via Appia, con particella 5261 e con particella 184 e dal bene 10 distinto in catasto con foglio 3 particella 695 di superficie pari a 720 mq, confinante con particella 579, con particella 5261 e con particella 5151.

E' discreto lo stato manutentivo.

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 110/82 del 16.6.1982 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico con rilascio di certificato di agibilità del 10.12.83

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli autorizzativi su richiamati per un ampliamento di superficie in prossimità del corpo scala. Si prevedono opere per il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo ammonta a circa 10.000 €

E' stato rilasciato, per il bene 10, dal Comune di Santa Maria a Vico il certificato di destinazione urbanistica.

Trattasi di terreno urbano di recente formazione consolidato.

PREZZO BASE del Lotto 5 euro 1.000.000,00













LOTTO 6 – piena ed intera proprietà del rudere in c.a., sito sulla Via Appia del Comune di Santa Maria a Vico senza numero civico, costituito da un piano terra e da un primo piano. Al oggi lo stato del bene è grezzo presentando una serie di lavori completati quali fondazioni e parti portanti, pilastri, travi e solai, distinto in catasto con foglio 3 particella 5261 sub 1 categoria in corso di costruzione. Esso confina con Strada Comunale Diana, con particella 579 e con particella 695.

Agli atti del comune di Santa Maria a Vico risulta la concessione edilizia n. 62/02 dell'112.2002 rilasciata in data 3.9.2002. Essendo il bene allo stato grezzo, la scrivente non ha potuto confrontare lo stato attuale coi grafici allegati al titolo autorizzativo richiamato. L'intera superficie è pari a mq 2385.

Risultano inoltre rinvenuti, in fase dei lavori, reperti archeologici la cui presenza è stata comunicata alla Soprintendenza per i beni Archeologici delle province di Napoli e Caserta.

PREZZO BASE del Lotto 6 euro 770.000,00.





QUESITO N.5

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi ai beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

BENE 1

Il bene in esame è distinto in catasto del Comune di Santa Maria a Vico con foglio 10 particella 185 sub 24 categoria A/10 classe 2 vani 6 superficie catastale mq 167 rendita € 1.425,42.

Dal 12.4.2006 subisce una variazione nel classamento .

Dal 21.3.2006 subisce una variazione con cambio di destinazione.

Dal 9.6.2001 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 185 sub 23 categoria A/2 con variazione nel classamento.

Dal 9,6,2000 subisce una variazione per diversa distribuzione interna-ristrutturazione

Dal 18.1.1995 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 185 sub 14 categoria A/2.

BENE 2



Il bene in esame è distinto in catasto del Comune di Santa Maria a Vico con foglio 10 particella 185 sub 29 categoria A/3 classe 4 vani 5,5 superficie catastale mq 157 rendita € 411,87.

Dal 8.4.2010 subisce una variazione nel classamento .

Dal 10.7.2009 subisce una variazione con cambio di destinazione ufficio-abitazione.

Dal 5.4.2006 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 185 sub 26 categoria A/10 con variazione nel classamento.

Dal 4.4.2006 subisce una variazione per diversa destinazione abitazione-ufficio.

Dal 21.3.2006 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 185 sub 25 categoria A/2.

Dal 9.6.2000 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 185 sub 23 categoria A/2 con variazione diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

Dal 18.1.1995 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 185 sub 14 categoria A/2.

BENE 3

Il bene in esame è distinto in catasto del comune di Santa Maria a Vico con foglio 10 particella 189.

Dal 23.2.2018 al 5.8.1959 subisce variazioni solo negli intestati.

BENE 4

Il bene nel comune di San felice a Canello è distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 11 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 203 rendita € 349,33.

Dal 26.5.2004 subisce una variazione nel classamento.

Dal 25.5.2004 subisce una variazione per divisione-ampliamento.

Dal 1.1.1992 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 976 sub 3 categoria c/2 con variazione del quadro tariffario.

Dal 25.11.1985 subisce un classamento.

BENE 5

Il bene, nel comune di San felice a Canello, è distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 15 categoria C/2 classe 1 superficie catastale mq 600 rendita € 1.130,42.

Dal 6.9.2010 subisce una variazione nel classamento.

Dal 10.3.2010 subisce una diversa distribuzione degli spazi interni.

Dal 19.1.2005 subisce una variazione nel classamento.



Dal 10.1.2005 subisce una divisione.

Dal 26.8.2002 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 976 sub 6 categoria c/2 con variazione nel classamento.

Dal 4.7.2002 subisce una divisione.

Dal 1.1.1992 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 10, particella 976 sub 2 categoria c/2 con variazione del quadro tariffario.

Dal 25.11.1985 subisce una variazione nel classamento.

BENE 6

Il bene, nel comune di San felice a Canello, è distinto in catasto con foglio 18 particella 976 sub 20 categoria C/1 classe 6 superficie catastale mq 744 rendita € 8,118,70.

Dal 19.01.2005 subisce una variazione nel classamento.

Dal 10.1.2005 subisce una diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE 7

Il bene, nel comune di San felice a Canello, è distinto in catasto con foglio 18 particella 5528 di superficie pari a 676 mq.

Dal 11.3.2003 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 18, particella 5512 per frazionamento. Nella variazione è stata soppressa la particella 5491.

Dal 11.3.2003 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 18, particella 5491 per frazionamento.

Dal 27.11.2001 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 18, particella 5429 per frazionamento.

Dal 2.5.2000 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 18, particella 5393 per frazionamento.

Dal 13.3.2000 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 18, particella 5386 per tipo mappale.

Dal 24.10.1985 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 18, particella 599 per variazione di ufficio.

BENE 8

Il bene, nel comune di Santa Maria a Vico, è distinto in catasto con foglio 3 particella 579 sub 1 categoria D/8 rendita € 8.330,00.

Dal 24.7.2014 subisce una diversa distribuzione degli spazi interni.



Dal 11.5.1994 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 3, particella 579 per costituzione.

BENE 9

Il bene, nel comune di Santa Maria a Vico, è distinto in catasto con foglio 3 particella 5261 sub 1 categoria in corso di costruzione.

Dal 28.12.2007 subisce una variazione per unità afferenti edificate su area urbana.

Dal 28.12.2007 la unità immobiliare che ha originato la precedente è foglio 3, particella 5261 con categoria area urbana per demolizione totale.

BENE 10

Il bene, nel comune di Santa Maria a Vico, è distinto in catasto con foglio 3 particella 695 di superficie pari a 720 mq.

Il bene che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico è foglio 3 particella 577 di maggiore estensione.

Di seguito, si riporta, per ciascun gruppo di beni la storia del dominio.

IMMOBILI GRUPPO A

Gli immobili individuati al foglio 10 particella 185 sub 23 (abitazioni) e foglio 10 particella 189 (terreno) sono pervenuti al xxxxl con atto di compravendita del 14.6.2000 per notar Gisolfi Renata da potere dei sig.xxxx per $\frac{1}{2}$ ciascuno e dei sig. xxxx per la quota di $\frac{3}{21}$ ciascuno.

Ad essi sono pervenuti come segue:

quota pari a $\frac{1}{14}$ ciascuno di nuda proprietà e quota pari a $\frac{2}{42}$ ciascuno di usufrutto dell'abitazione identificata in catasto al foglio 10 particella 185 sub 14 ai sig. xxxx, stante la quota di $\frac{1}{6}$ di usufrutto perveniva alla sig. xxxx per successione al rispettivo padre e coniuge sig. xxxxx;

quota pari a $\frac{1}{42}$ ciascuno di nuda proprietà e quota pari a $\frac{2}{42}$ ciascuno di piena proprietà del terreno identificato al foglio 10 particella 189 ai sig. xxxx stante a quota di $\frac{1}{6}$ in usufrutto perveniva alla sig. xxxx Anna per successione al predetto rispettivo padre e coniuge sig. xxxx

quota pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno di piena proprietà dell'abitazione identificata al catasto al foglio 10 particella 185 sub 14 ai sig. xxxx per successione alla madre sig. xxxx ;

quota pari a $\frac{1}{4}$ ciascuna di piena proprietà del terreno identificato al foglio 10 particella 189 ai sig.xxxx per successione alla madre sig. xxxx;

quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'abitazione identificata al catasto al foglio 10 particella 185 sub 14 ai sig.xxxx per successione alla madre sig. xxxx.



IMMOBILI GRUPPO B

Detti immobili sono pervenuti al xxxx giusta atto di conferimento in società per notar Ronza Luigi del 15.12.2006 da potere di xxxx alla quale erano pervenuti come segue:

piena proprietà dei fabbricati al foglio 18 p.lle 976 sub 11, 15 e 20 giusta atto di compravendita del 22.4.2005 per notar Ammirati Maria Rosaria da potere della ditta xxxx alla quale detti immobili, nella originaria consistenza identificati al foglio 18 p.lle 976 sub 6, 7, 9 e 11 erano pervenuti per l'intero dalla società xxxx per notaio Ammirati Maria Rosaria del 7.6.2004;

quota dell'intero del terreno foglio 18 particella 5528, giusta atto di compravendita del 22.4.2005 per notaio Ammirati Maria Rosaria da potere della società xxxx

alla società xxxxx il terreno foglio 18 particella 599 era pervenuto giusta atto di compravendita del 1.2.78 per notaio Ciaccia da potere del sig. xxxx.

IMMOBILI GRUPPO C

Detti immobili identificati al foglio 3 p.lle 579, 253 sub 3, 253 sub 4 ed il terreno di cui al foglio 3 p.lle 695 e 801 sono pervenuti al xxxx giusta atto di conferimento in società per notar Ronza Luigi del 15.12.2006 da potere del sig. xxxxx al quale detti immobili erano pervenuti come segue:

terreno foglio 3 particella 579

quota pari a $\frac{1}{2}$ dal coniuge xxxx giusto atto di cessione in notar Renata Gisolfi del 7.5.82 da potere dei sig. xxxx ;

quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà giusta atto di donazione per notar Ronza Luigi del 16.11.2006 da potere della sig. xxxx ;

quota dell'intero giusta atto di compravendita del 5.7.96 per notar Renata Gisolfi da potere di xxxxx;

terreno di cui al foglio 3 particella 695;

quota dell'intero giusta atto del 28.12.96 per notar Ferraro Silvana da potere dei sig. xxxxx.

QUESITO N.6

Il bene 1 fa parte di un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967.

Il bene 2 fa parte di un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967.

I beni facenti parte del lotto 4, raggruppati in un'unica unità immobiliare, sono stati interessati da Comunicazione di Inizio Attività indirizzata al Comune di San Felice a Canello- Settore Urbanistico in data 23 maggio 2005 protocollo 6061 con rilascio di certificato di agibilità n. 30 del 21.11.2005

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi su richiamati.



I beni facenti parte del lotto 5, raggruppati in un'unica unità immobiliare, sono stati realizzati con concessione edilizia n. 110/82 del 16.6.1982 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico con rilascio di certificato di agibilità del 10.12.83

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli autorizzativi su richiamati per un ampliamento di superficie in prossimità del corpo scala. Si prevedono opere per il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo ammonta a circa 10.000 €

Relativamente al bene facente parte del lotto 6, agli atti del comune di Santa Maria a Vico risulta rilasciata concessione edilizia n. 62/02 dell'11.2.2002 rilasciata in data 3.9.2002. Essendo il bene allo stato grezzo, la scrivente non ha potuto confrontare lo stato attuale coi grafici allegati al titolo autorizzativo richiamato. Non è stata rinvenuta la planimetria catastale risultando il bene in questione in corso di costruzione

Risultano inoltre rinvenuti, in fase dei lavori, reperti archeologici la cui presenza è stata comunicata alla Soprintendenza per i beni Archeologici delle province di Napoli e Caserta.

QUESITO N.7

Il bene 1 è occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 1.2.2018 per un canone mensile di locazione pari ad € 1.000. Da ricerche assunte presso l'agenzia delle entrate -quotazioni immobiliari il valore locativo è pari ad € 325,00 mensile.

Il bene 2 è occupato da xxxx col proprio nucleo familiare.

I beni facenti parte del lotto 4 sono occupati da terzi con contratto di locazione registrato in data 1.2.2018 per un canone mensile di locazione pari ad € 1.000. Da ricerche assunte presso l'agenzia delle entrate -quotazioni immobiliari il valore locativo è pari ad € 9.400,00 mensile.

I beni facenti parte del lotto 5 sono occupati da terzi con contratto di locazione registrato in data 1.2.2018 per un canone mensile di locazione pari ad € 1.000. Da ricerche assunte presso l'agenzia delle entrate -quotazioni immobiliari il valore locativo è pari ad € 7.200,00 mensile.

QUESITO N.8

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non le seguenti formalità pregiudizievoli:

– trascrizione del 19.3.18 ai nn. 9679/7758 nascente da atto di trasferimento sede sociale del 23.32.2018 a favore della società xxxx avente per oggetto l'intera proprietà dei beni in esame.

QUESITO N.9

I beni non ricadono su suolo demaniale. Sul bene 9 c'è il vincolo della Soprintendenza per i beni Archeologici delle province di Napoli e Caserta.

QUESITO N.10

Non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO N.11

Non risulta alcuna amministrazione condominiale.

QUESITO N.12

Si procederà, di seguito, alla determinazione del valore dei lotti come in precedenza costituiti.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è proceduto adoperando il metodo sintetico detto anche comparativo.

Metodo sintetico o comparativo



Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi “fatti” sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l’andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l’utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall’Agenzia del Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni. Va però precisato che le medie riportate sulle mercuriali valgono solo se si considera l’edificio nel suo complesso. Scendendo nel dettaglio dell’unità immobiliari, queste differisce di valore a secondo di parametri quali il livello di piano, l’esposizione, la veduta, la distribuzione interna degli spazi, la presenza di eventuali pertinenze quali scantinati, box ecc.

LOTTO 1

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell’indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l’immobile e dal bollettino emesso dall’Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2020.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona periferica del Comune di Santa Maria A vico. Valore al mq compreso tra € (500,00 e 700,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 700,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell’immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire agli stessi il valore pari ad € 600,00 al mq.

Pertanto si ha: € 600,00 x mq 167,00 = € 100.200,00

In virtù delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato pari al 10% pervenendo, quindi, ad un valore di stima arrotondato, pari ad € 90.000,00.

LOTTO 2

Metodo sintetico



Per immobili di tale genere la scrivente si avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2020.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona periferica del Comune di Santa Maria A vico. Valore al mq compreso tra € (500,00 e 700,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 700,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire agli stessi il valore pari ad € 600,00 al mq.

Pertanto si ha: € 600,00 x mq 157,00 = € 94.200,00

In virtù delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato pari al 10% pervenendo, quindi, ad un valore di stima arrotondato, pari ad € 85.000,00.

LOTTO 3

Metodo sintetico

Trattasi di un terreno della superficie pari a mq406. La classe catastale assegnata a tale appezzamento è corrispondente ad un agrumeto.

Dai dati forniti dall' Agenzie delle Entrate Ufficio del territorio di Casera e per la Regione agraria n.5, relativamente all'annualità 2018, emerge un valore agricolo pari a 53.367 €/ha.

Pertanto si perviene ad un valore di mercato, arrotondato, pari ad € 2.000,00.

LOTTO 4

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2020.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona periferica del Comune di San Felice a Canello. Valore al mq compreso tra € (650,00 e 1.300,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.000,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato degli immobili, la scrivente ritiene congruo attribuire agli stessi il valore pari ad € 950,00 al mq.

Pertanto si ha: € 950,00 x mq 2.100,00 = € 1.995.000,00

In virtù delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato pari al 10% pervenendo, quindi, ad un valore di stima arrotondato, pari ad € 1.800.000,00.

LOTTO 5

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2020.



Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona periferica del Comune di Santa Maria a Vico. Valore al mq compreso tra € (650,00 e 1.300,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.000,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato degli immobili, la scrivente ritiene congruo attribuire agli stessi il valore pari ad € 950,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$€ 950,00 \times \text{mq } 1.200,00 = € 1.140.000,00$$

In virtù delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e la assenza di conformità urbanistica, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato pari al 10% pervenendo, quindi, ad un valore di stima arrotondato, pari ad € 1.000.000,00.

LOTTO 6

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2020.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona periferica del Comune di Santa Maria a Vico. Valore al mq compreso tra € (650,00 e 1.300,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.000,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore minimo pari ad € 650,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$€ 650,00 \times \text{mq } 2.385,00 = € 1.550.250,00$$

In virtù dello stato grezzo attuale dell'immobile, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato pari al 50% pervenendo, quindi, ad un valore di stima arrotondato, pari ad € 770.000,00.

QUESITO N.13

Non si tratta di immobili pignorati per quota indivisa.

QUESITO N.14

E' allegato alla presente il certificato della Camera di Commercio della società debitrice.

La presente relazione viene depositata presso la cancelleria della sezione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

In fede

L'esperto stimatore
Ing. M.L.Martino

