

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

DE SANTIS

via Cavour, 2 - 81030 Sant'Arpino (Ce)

Tel. Fax 081/0126839 pec. carolina.de-santis@archiworldpec.it

G.E. dell'Esecuzione: Dott. ssa VECCHIONE GIUSEPPINA
Procedimento iscritto al n. 109/2023 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA OMISSIS/ OMISSIS+1

Prossima udienza 03/10/2024



S. Arpino, li 30/08/2024

L'Esperto
ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA

ARCHITETTO
DE SANTIS CAROLINA
81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)



PREMESSA

La sottoscritta Architetto DE SANTIS CAROLINA, con studio professionale in S. Arpino alla Via Cavour n. 2, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2043, in relazione al procedimento di pignoramento immobiliare iscritto al numero di **R.G.E. n. 109/2023 pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**, promosso da **OMISSIS- sede Milano (MI) C.F. OMISSIS contro OMISSIS** nato a Napoli il 21/04/1972 per la quota di 1/2, E **OMISSIS** nata a Caserta il 15/05/1972 per la quota di 1/2, **quali proprietari, dei seguenti cespiti acquistati in separazione dei beni:**

- **Appartamento sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella), riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1 interno 49.**

Primo e Secondo Accesso

In data 16/03/2024 e 05/04/2024 alle ore 10.00 la scrivente, congiuntamente al **Custode Giudiziario Avvocato Assunta Raimondo**, effettuava gli accessi sui luoghi di causa siti in **S. Maria C.V. alla via S. Pertini 2.**

Il bene pignorato risulta occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

La stessa ha fornito la massima collaborazione nello svolgimento delle operazioni peritali dove la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un accurato rilievo metrico e



fotografico all'interno e all'esterno all'abitazione e del box auto. I verbali delle operazioni peritali venivano redatti dal Custode Giudiziario al completamento dei sopralluoghi.

CRITICITA': LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA RISULTA DEPOSITATA, DECORSI I TERMINI DI CUI ALL'ART 497 C.P.C, così come novellato dalla Riforma Cartabia.

Al riguardo si precisa che, decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori quarantacinque giorni. Un termine di quarantacinque giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata.

Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice,



con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

In definitiva nel termine di

45 giorni dal pignoramento → deposito istanza di vendita (art. 567 c.p.c.) e contestuale deposito (in virtù del richiamo all'art. 497 c.p.c.) della documentazione ipotecaria e catastale, nonché della nota di trascrizione (quest'ultimo adempimento solitamente a cura del creditore procedente come da art. 555 ult. comma c.p.c.).

Il creditore potrà, previa istanza al Giudice dell'esecuzione, ottenere **per giusti motivi** un termine di **ulteriori 45 giorni** per depositare la documentazione richiesta.

Nel caso di specie il creditore procedente ha depositato, in data 5.05.2023, istanza di proroga del termine per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, ma di fatto, salvo errori all'interno del fascicolo d'Ufficio non si rinviene il provvedimento del magistrato volto a concedere detta proroga.

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di



Perizia di Stima
Proc. Esec. R.G.E. n. 109/2023 – OMISSIS / OMISSIS+1

pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più



appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce la **piena proprietà**
dei seguenti beni:

- **Appartamento sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella), riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1, interno 49.**

I beni risultano di proprietà esclusiva dei sig.ri:

NATO A NAPOLI IL 21/04/1972 per la quota di 1/2, e OMISSIS NATA A CASERTA IL 15/05/1972 per la quota di 1/2, lei residente in S. Maria C.V. alla via S. Pertini 25 sc B int 5, lui residente in Casagiove al Viale Trieste 38 scala U, quali proprietari dei cespiti acquistati in separazione dei beni.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, OMISSIS E OMISSIS in forza all'atto compravendita per Notaio Ronza del 13.06.2016 Rep 12863/8461, trascritto in data 6/07/2016 ai NN R.G. 22429- RP 16599 in base al quale gli stessi acquistarono i seguenti beni ubicati a S. Maria C.V. alla via S. Pertini 25 sc B int 5, censiti in catasto al Foglio: al foglio



5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa censita catastalmente al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1. (Cfr. All. "1" – Visure storiche)

Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non sono state rilevate delle "difformità sostanziali", infatti non si riscontrano delle difformità di sagoma tra lo stato di fatto e la mappa del foglio catastale.

Stralcio catastale

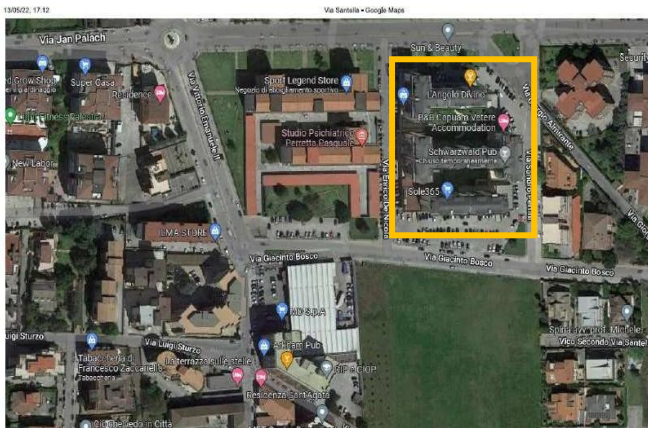


Foto satellitare



(Cfr. All. "2" – Estratto di mappa – Foto satellitare)

Dalla comparazione tra la mappa catastale e la foto satellitare reperita sul WEB è emersa LA corrispondenza tra la sagoma dello stabile e la sagoma riportata sulla mappa catastale.

➤ **SUDDIVISIONE IN LOTTI**



Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente ha previsto la formazione **di un solo lotto di vendita.**

Lotto unico: costituito dalla piena proprietà di un appartamento e da un'autorimessa censite catastalmente:

- **Appartamento sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella), riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1, interno 49.**

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.



Si procede con la dettagliata descrizione del **LOTTO UNICO**, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile pignorato, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento e da un'autorimessa facenti parte di un complesso edilizio denominato Residence "LE TORRI" composto da tre corpi di fabbrica costituiti nell'insieme dalle scale A/B/C/D/E/F/G ovvero il primo corpo formato dalle scale A-B, il secondo dalle scale C-D-E e il terzo dalle scale F-G.

L'appartamento è collocato al secondo piano della scala B interno 5, mentre il box auto è posto al pino S/1 della scala D interno 49.

La zona dove ricade l'immobile comprende aree urbanizzate costituite da un tessuto edilizio di recente realizzazione.

L'intero complesso ricade all'interno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

L'accesso all'immobile è garantito sia da un cancello pedonale che da un cancello carrabile posti entrambi su via Sandro Pertini al civico 2 e 4.

I beni *oggetto di pignoramento* fanno parte sia del corpo di fabbrica del fabbricato 1 della scala B, contraddistinta con l'interno 5, dove è collocato l'appartamento posto al piano secondo di fronte l'uscita dell'ascensore, mentre il box



auto è sito nell'edificio D, al piano S/1, di fronte l'usciana delle scale contraddistinto con l'interno 49.

L'appartamento è composto da ingresso-cucina, due camere da letto, corridoio e da un bagno. Il box auto è costituito da un unico ambiente di circa 20,00 mq.

Il complesso immobiliare dove sono collocati i cespiti risulta così composto:

- Fabbricati 1-2-3 (scale A/B/C/D/E/F/G) costituiti da:

piano interrato: n. 172 box auto;

piano terra: n. 4 locali negozio, n. 2 atrio scale e n. 2 porticati per il Fabbricato 1 (scale A/B);

piano terra: n. 5 locali negozio, n. 5 atrio scale e n. 2 porticati per i Fabbricati 2-3 (scale C/D/E/F/G).

Fabbricato 1 (scale A/B)

piano primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto: formato ciascuno da n. 9 unità abitative;

piano settimo (sottotetto): formato da n. 9 sottotetti.

Fabbricato 2 (scale C/D/E)

piano primo: formato ciascuno da n. 13 unità non residenziali (uffici), n. 1 sala riunioni e n.1 sala condominiale;

piano secondo, terzo, quarto, quinto: formato ciascuno da n. 15 unità abitative;

piano sesto: formato da n. 11 unità abitative;

piano settimo (sottotetto): formato da n. 12 sottotetti.

Fabbricato 3 (scale F/G)

piano primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto: formato ciascuno da n. 6 unità abitative;



piano settimo (sottotetto): formato da n. 6 sottotetti.

Ciascun corpo di fabbrica è servito da ascensore con fine corsa al piano sesto.

La struttura portante è del tipo in c.a., ovvero realizzata con travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento.

Le pareti di tompagnatura sono in blocchi di lapil-cemento; le tramezzature in laterizi forati di spessore cm 10; gli intonaci sono di tipo tradizionale realizzati in malta cementizia e malta di calce.

Le finiture esterne con tinteggiatura di colore giallo chiaro ad eccezione dei fronti di colore bianco, infissi in legno e vetro e le ringhiere in ferro di colore grigio.

Le finiture interne dell'appartamento sono per le pareti e i solai intonaco liscio a stucco, pavimenti in maioliche, per il servizio igienico in piastrelle, porte interne in legno, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto a gas per i fuochi e per l'acqua calda sanitaria, adduzione e smaltimento idrico, che a vista appaiono conformi alla Legge 46/90 e ss.mm.ii..

Nel corridoio è installato un climatizzatore.

L'immobile è provvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato**. (Cfr. All. "7" – ape allegato all'atto di Trasferimento)

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'intero stabile può ritenersi soddisfacente ed in buono stato di conservazione. (Cfr. All. "3" – Rilievo fotografico)

Nella tabella sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale
----------------------	-----------



Pavimenti e rivestimenti interni	Gres porcellanato
Ringhiera balconi esterni	Ferro
Porte interne	Legno tamburato
Portoncino d'ingresso blindato	Legno e ferro
Infissi esterni	Legno e vetro
Mattonelle per pavimentazione esterna	Gres porcellanato e cemento

Si rileva altresì che l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade l'immobile ricade nella **zona B1- Ambiti urbani consolidati del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)**. (Cfr. All. "4" – Certificato rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere)

I servizi offerti sono da ricercarsi nelle immediate vicinanze, a pochi metri troviamo dislocati, negozi, supermercati, scuole, Chiesa ed ufficio postale.

DESCRIZIONE AUTORIMESSA

All'autorimessa si accede sia dal cancello pedonale posto all'interno del parco presso la scala D sia dall'ingresso carrabile posto su via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella).

L'autorimessa è posta di fronte, di chi scende le scale ed è contraddistinta con l'interno 49.

La stessa è usata sia come deposito che come ricovero auto. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'ambiente si presenta in mediocre stato di conservazione con pavimentato in piastrelle chiare, ed intonaco bianco alle pareti e al soffitto.

E 'presente impianto elettrico e l'accesso al box è garantito tramite una serranda in alluminio ad apertura manuale.

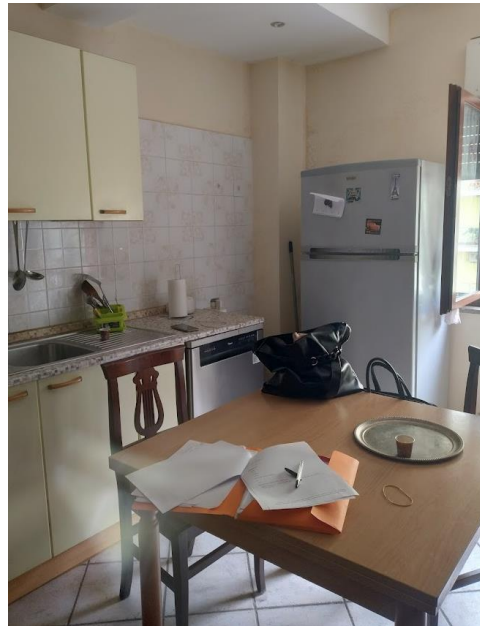


RILIEVO FOTOGRAFICO

ACCESSO



INGRESSO - CUCINA



CORRIDOIO

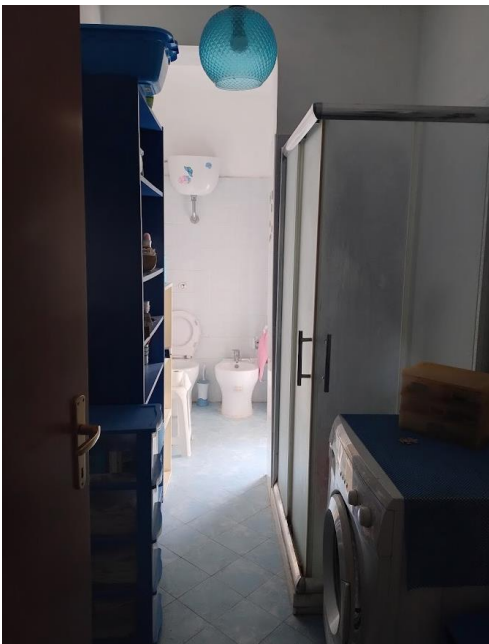


CAMERE DA LETTO





BAGNO



BALCONE



BOX AUTO





FOTO INTERNE RESIDENCE “LE TORRI”



CALCOLO DELLE SUPERFICI

In relazione alle planimetrie redatte dalla sottoscritta Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati, viene computata la superficie utile residenziale (SUR), quella non residenziale (SNR), nonché la superficie lorda (SL) ed infine la “superficie convenzionale” o “superficie commerciale” (Scomm), attraverso l’applicazione dei coefficienti di ponderazione (k). La superficie commerciale è calcolata applicando i criteri dettati dalla Norma UNI 10750, inglobando nella superficie residenziale utile anche l’area sulla quale insistono i muri d’ambito e la metà dell’area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o in aderenza con altre unità. Nel computo della superficie convenzionale vengono considerati anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell’unità immobiliare; all’uopo sarà considerata la proiezione su piano orizzontale. La superficie dei balconi verrà considerata pari al 30% fino a 25 mq.

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell’appartamento e del box auto:

**1. TABELLA 1 - Superficie appartamento piano primo
(Compresa la muratura interna ed esterna)**

PIANO 2	Superficie
Appartamento	57,90 mq
Balconi	12.34 mq
Box auto	19,00 mq



TABELLA 2 - superficie utile (calpestabile)

PIANO 2	Locale	Superficie utile	Altezza utile
Appartamento	Ingresso - Cucina	19,60 mq	2.70 m
	Wc	5,90 mq	2.70 m
	Corridoio	6,80 mq	2.70 m
	Letto 1	9,30 mq	2.70 m
	Letto 2	16,30 mq	2.70 m
SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO		57,90 mq	

TABELLA 3 - superficie balcone

Balconi	Superficie utile	Altezza utile
Balcone	12,34 mq	2,70 m
TOTALE	12,34 mq	

TABELLA 4 - superficie box auto

Box auto	Superficie utile	Altezza utile
Box auto	19,00 mq	2,40 m
TOTALE	19,00 mq	

TABELLA 5 - superficie commerciale appartamento

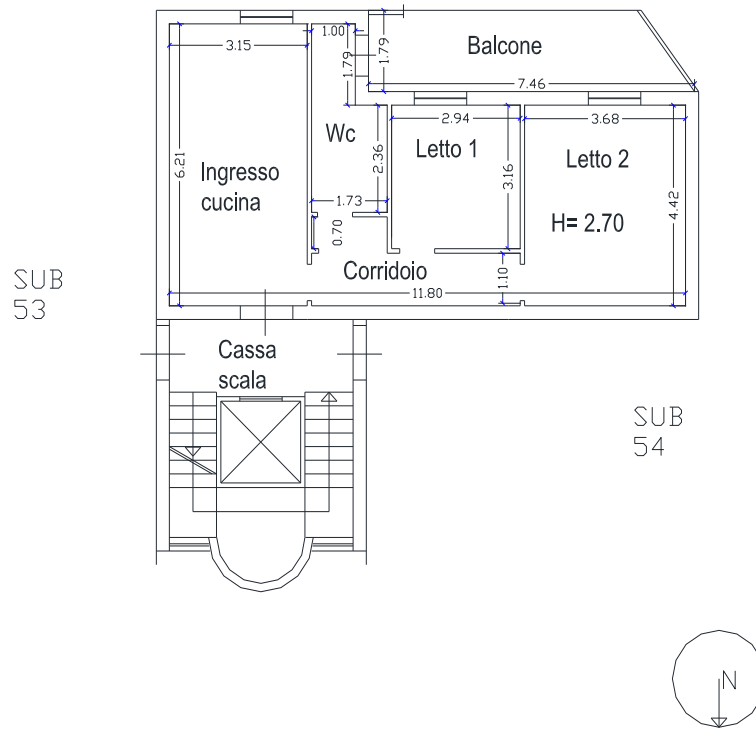
Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda app.	67,30 mq
B	Superficie balconi	19,00 (30% fino a 25 mq) = 5,70 mq
TOTALE		73,00 mq

TABELLA 6 - superficie commerciale box auto

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda box	20,10 mq
TOTALE		20,10 mq

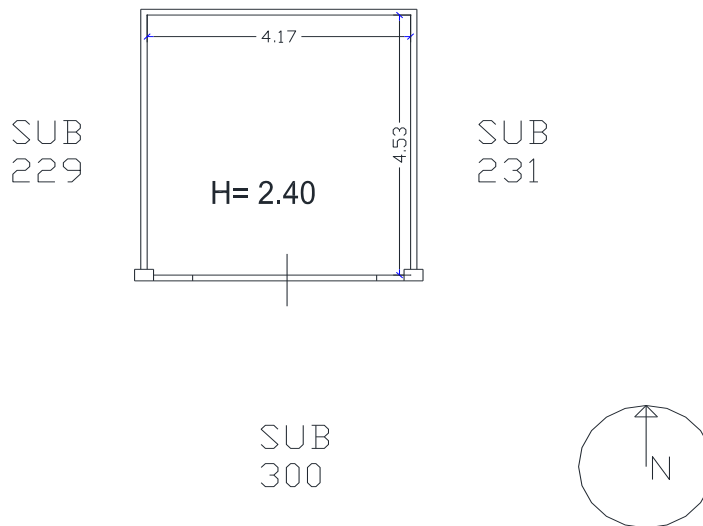


PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO



Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)

PLANIMETRIA BOX AUTO PIANO S/1 STATO DI FATTO



Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)

ARCHITETTO
DE SANTIS CAROLINA
81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Identificazione catastale del bene pignorato LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO E BOX AUTO

- **Appartamento sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella), riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1, INTERNO 49.**



L'appartamento confina ad Sud con cortile comune a Nord con cassa scala (BCNC scala B), ad Est con sub 52, e ad Ovest con sub 54.

Il box auto confina a Sud con sub 300 (BCNC corsia di manovra), ad Est con sub 231 e ad Ovest con sub 229. *(Cfr. All. "6" – elaborati planimetrici)*

Al fine dell'esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni avvenute nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui trattasi e/o in conseguenza di eventuali atti traslativi.

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è stato costruito su parte del suolo identificato al **C.T. di Santa Maria Capua Vetere al foglio 5, p.Ila 5143 di are 93.98.**

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella 5143 del C.T. all'attuale particella del C.F. sono: *(Cfr. All. "1" – Visure storiche)*

C.T.

- foglio 5, p.Ila 5143, Seminativo di classe 2, are 93.98 *(Variazione del 25/05/2000 Pratica n. 82877 in atti dal 25/05/2000 - n. 82877.1/2000);*

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 5 Particelle 619 e 5139;

Area di enti urbani e promiscui dal 25/05/2000

- foglio 5, p.Ila 5143, Ente Urbano, are 94.00 *(Tipo Mappale del 25/05/2000 Pratica n. 82877 in atti dal 25/05/2000 - n. 82877.1/2000);*

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune I234 - Foglio 5 - Particella 5143/ **Area di enti urbani e promiscui dal 05/08/2005**

- foglio 5, p.Ila 5143, Ente Urbano, are 73.42 *(FRAZIONAMENTO del 05/08/2005*



Pratica n. CE0191311 in atti dal 05/08/2005 - n. 191311.1/2005);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 5 Particelle 5313 e 5314;

C.F. per l'appartamento sub 53

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 53, ctg. F/3, (COSTITUZIONE del 23/06/2000 Pratica n. 112877 in atti dal 23/06/2000 COSTITUZIONE - n. 1179.1/2000);**

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 53, ctg. A/2, classe 4, consistenza 4 vani (ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/07/2001 Pratica n. 219170 in atti dal 30/07/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11152.1/2001);**

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 53, ctg. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, RC € 537,12 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2001 Pratica n. 223878 in atti dal 06/08/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 11492.1/2001);**

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 53, ctg. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, RC € 537,12 (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.);**

C.F. per il box auto sub 230

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 181, ctg. F/3, (COSTITUZIONE del 23/06/2000 Pratica n. 112877 in atti dal 23/06/2000 COSTITUZIONE - n. 1179.1/2000);**

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 230, ctg. C/6, classe 6, consistenza 20 mq (VARIAZIONE del 15/12/2000 Pratica n. 247458 in atti dal 15/12/2000 ULTIM.FABB.URB.-FRAZ.TRASF.DIR. (n. 9143.1/2000);**

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 230, ctg. C/6, classe 6, consistenza 20 mq, RC € 102,26 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2001 Pratica n. 18993 in atti dal 22/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 763.1/2001);**

- **foglio 5, p.IIa 5143, sub 230, ctg. C/6, classe 6, consistenza 20 mq, RC € 102,26 (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.);**



Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I234 - Foglio 5 - Particella 5143

- **foglio 5, p.lla 5143, sub 413, ctg. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 57, superficie catastale totale escluse aree esterne mq 57**
(Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Mappali Terreni Correlati

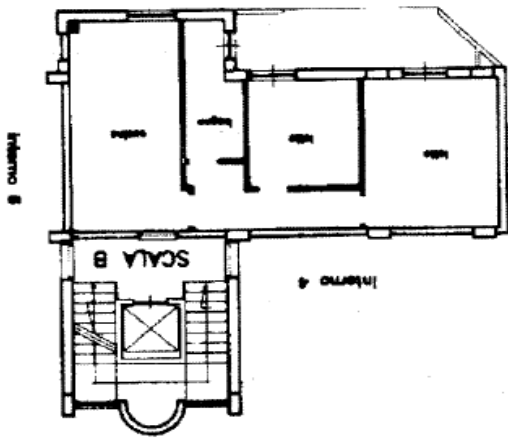
Codice Comune I234 - Foglio 5 - Particella 5143

Altresì:

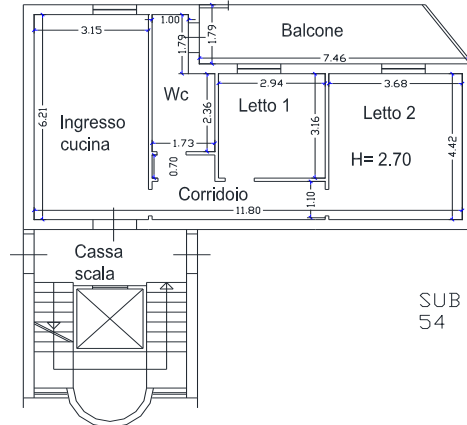
- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
- **non risultano variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o a terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;
- **non risultano difformità tra l'elaborato planimetrico** e la situazione reale dei luoghi.



PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO



SUB
53

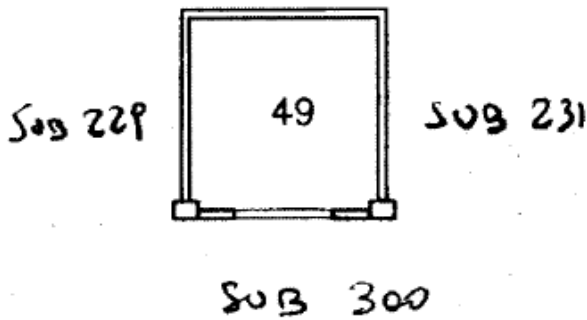


SUB
54

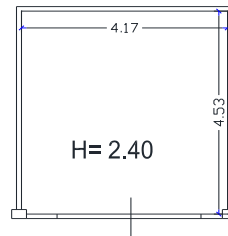


(Cfr. All. "6" – Planimetria catastale)

Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)



SUB
229



SUB
231

SUB
300



(Cfr. All. "6" – Planimetria catastale)

Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (exp.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale



Perizia di Stima
Proc. Esec. R.G.E. n. 109/2023 – OMISSIS / OMISSIS+1

(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.



LOTTO UNICO: - Piena ed intera proprietà di:

Appartamento sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella), riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1. Entrambi i cespiti fanno parte del complesso edilizio denominato "RESIDENCE LE TORRI" ubicato in S. Maria C.V. (CE) alla via Sandro Pertini n. 2;

L'appartamento è composto da un ingresso-cucina, un wc, due camere da letto, un corridoio ed 1 balcone, confina ad Sud con cortile comune, a Nord con cassa scala (BCNC scala B), ad est con sub 52, e ad ovest con sub 54.

Il box auto costituito da un unico ambiente confina a sud con sub 300 (BCNC corsia di manovra), ad est con sub 231 e ad ovest con sub 229. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è rilascio **di Concessioni Edilizie nn. 97 e 98 del 27.07.1989, C.E. n. 58 del 07.05.1991 (successivamente volturata alla società esecutrice dei lavori con C.E. n. 12/1992), C.E. n. 71 del 22.12.1997 e P. di C. n. 19 del 27.01.2004 rilasciati dal Sindaco del Comune di S. Maria C.V., dove lo stato dei luoghi non è conforme a quanto assentito, esclusivamente per l'appartamento, in quanto è rappresentato graficamente con una volumetria maggiore e una diversa divisione interna a quanto poi realizzato. Per tale difformità a parere della scrivente può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.** Non risulta alcuna ordinanza di demolizione del bene.

PREZZO BASE € 106.850,00 (CENTOSEIMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)



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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto *inter vivos* 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.

I trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti a ritroso fra la trascrizione del pignoramento al termine del ventennio anteriore la data dell'atto di compravendita avvenuto **in data 13/06/2016 ai coniugi OMISSIS E OMISSIS**, i frazionamenti e le variazioni catastali eseguiti in tale arco temporale sono i seguenti:

- ❖ **Con atto di compravendita** per Notaio Ronza del 13.06.2016 Rep 12863/8461, trascritto in data 6/07/2016 ai NN R.G. 22429- RP 16599 i beni censiti **al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa censita catastalmente al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1, interno 49,** pervengono in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei coniugi in separazione dei beni **OMISSIS E OMISSIS** trasferitagli da GRAVANTE GIOVANNI nato il 16/02/1963 in Canada (EE) C.F. GRVGNN63B16Z401T e SCARELLI MARIA nata il 05/05/1975 a Caserta (CE) C.F. SCRMRA75E45B963V, coniugi in regime di comunione legale dei beni. (Cfr. All. "7" – Atti di Trasferimento)
- ❖ **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE DEL 21/01/2023 NUM. REP. 1013- TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE.** (Cfr. All. "7" – Provvedimento assegnazione casa)

SI SEGNALE CHE IN DATA 09/02/2023 AI NN 5479/4197 È STATO



TRASCritto PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE DEL 21/01/2023 NUM. REP. 1013- TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE. C.F. 80011750611 SEDE SANTA MARIA CAPUA VETERE, A FAVORE DELLA SIGNORA OMISSISE CONTRO UL SIGNOR OMISSIS.

In merito, occorre, in via preliminare, effettuare alcune precisazioni.

Per “casa familiare” si intende l’insieme dei beni, mobili e immobili, finalizzati all’esistenza domestica della comunità familiare e alla conservazione degli interessi in cui essa si esprime e si articola.

Nella fase “patologica” del rapporto coniugale, in caso di separazione o di divorzio, il tribunale dispone l’assegnazione della casa familiare, costituendo sull’immobile, in favore di uno dei coniugi, un diritto personale di godimento di natura atipica, a tutela dei figli minori o maggiorenni non autosufficienti.

Attualmente la materia è regolata dall’ art. 337-sexies del codice civile, il quale dispone la trascrivibilità del provvedimento di assegnazione ai fini dell’opponibilità ai terzi.

A sua volta, l’art. 6, comma 6 della legge sul divorzio dispone che l’assegnazione, in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente.

Occorre quindi chiedersi cosa accade se la casa familiare viene sottoposta a pignoramento immobiliare.

L’assegnazione è opponibile ai creditori? E soprattutto, l’aggiudicatario è tenuto a rispettare il diritto di godimento del coniuge assegnatario?

Va premesso che la trascrizione del provvedimento ai fini dell’opponibilità a



terzi è stata introdotta dal legislatore dal 1 marzo 2006, con la c.d. legge sull'affido condiviso.

In precedenza la giurisprudenza riteneva che la disciplina del diritto ad abitare la casa coniugale fosse equiparabile a quella delle locazioni, con la conseguenza che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, avente per definizione data certa, si considerava opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva, per nove anni dalla data di assegnazione, ovvero, ma solo ove il titolo fosse stato trascritto prima del pignoramento, anche oltre i nove anni.

Con la riforma del 2006, invece, il richiamo all'art. 2643 c.c. ha portato una parte della dottrina a ritenere superato l'orientamento che aveva indotto ad equiparare la posizione del coniuge assegnatario della casa coniugale a quella del conduttore e ad assimilare il diritto del coniuge assegnatario ad un diritto reale di abitazione, individuando quindi nel principio di priorità temporale della trascrizione la regola per la composizione dei conflitti tra "titoli".

A fornire lumi sulla disciplina è intervenuta la Corte di Cassazione, con sentenza n. 7776 del 20 aprile 2016, stabilendo che il regime di opponibilità ai terzi del provvedimento di assegnazione va individuato anche con riferimento agli "effetti" di cui all'art. 2644 del codice civile: la trascrizione non ha effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo abbiano acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Ne consegue che il provvedimento di assegnazione non è opponibile al



creditore ipotecario che abbia iscritto la sua ipoteca sull'immobile prima della trascrizione del medesimo: il creditore può pertanto far espropriare l'immobile come libero, in quanto *“il diritto del coniuge assegnatario trascritto dopo l'iscrizione dell'ipoteca non può pregiudicare i diritti del titolare della garanzia reale”*.

L'aggiudicatario, in questo caso, potrà pretendere la liberazione dell'immobile.

Nel caso di specie, l'ipoteca in favore dell'odierno creditore procedente è stata iscritta in data 6/07/2016 ai NN 22431/3033, ovvero in epoca anteriore alla trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

Per sintetizzare, gli scenari prospettabili sono i seguenti:

a) se il provvedimento di assegnazione è stato trascritto prima dell'ipoteca, allora sarà opponibile ai creditori e, dunque, all'aggiudicatario fino alla sua estinzione;

b) se, di contro, il provvedimento di assegnazione, emesso in data successiva al 1 marzo 2006, come nel caso de quo, è stato trascritto dopo l'ipoteca, l'aggiudicatario acquisterà l'immobile come libero.

❖ Con atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (a favore della sola signora Scarelli Maria che dichiarava di essere in regione di comunione dei beni) a rogito del Notaio Orsi del 16/04/2002 Rep. 62716, il 10/05/2002 ai nn.13153/10421 i beni censiti al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa censita catastalmente al foglio 5, particella 5143, sub 230,



cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1 pervennero in piena proprietà a GRAVANTE GIOVANNI nato il 16/02/1963 in Canada (EE) C.F. GRVGNN63B16Z401T e SCARELLI MARIA nata il 05/05/1975 a Caserta (CE) C.F. SCRMR75E45B963V, coniugi in regime di comunione legale dei beni trasferitagli da potere della società "il Corallo S.C.R.L. sede Caserta (CE) C.F. 01070030612; (Cfr. All. "7" – Atti di Trasferimento)

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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



- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

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

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, in cui è ubicato il bene oggetto della presente relazione, il rilascio in copia della documentazione afferente i titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione del bene oggetto di stima.



A seguito di ricerca effettuata, dunque, si è verificato che per il complesso immobiliare di cui fa parte il ben oggetto di pignoramento, è stato rilasciato dal Il complesso edilizio è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessioni per l'esecuzione di opere edilizie ed urbanistiche nn. 97 e 98** rilasciate dal Sindaco del Comune di S. Maria C.V. in data **27.07.1989** al Sig. Armando Wood, Presidente Coop. Edilizie "Nuovo Mondo", per la costruzione di n. 102 alloggi nel nuovo ampliamento del piano di zona comprensorio C1 Nord sul lotto n. 13;
- **Concessione Edilizia n. 58 del 07.05.1991** rilasciata alla Coop. "La Perla" ed "Il Corallo" in regime di comunione per l'edificazione di fabbricati per civili abitazioni, uffici e negozi sui lotti nn. 12 e 13 del nuovo ampliamento del piano di zona Comprensorio C1 Nord con volture delle originarie concessioni rilasciate in data 27.07.1989 al consorzio "Nuovo Mondo";
- **Concessione Edilizia n. 12 del 21.02.1992** volturata parzialmente, relativamente al solo intervento previsto sul lotto n. 13 del Nuovo Ampliamento Comprensorio C1 Nord in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. (Commissione Edilizia Comunale) in data 04.12.1990 n. 7 già intestato alle Coop. "La Perla" ed "Il Corallo" in regime di comunione, alla Cooperativa "Il Corallo" a.r.l. con sede in Caserta alla Via Unità d'Italia traversa privata n.5;
- **Concessione Edilizia n. 71 del 22.12.1997** rilasciata al Sig. Baldassarre Topo quale legale rappresentante della Coop. "Il Corallo" a.r.l., quale variante per il completamento di alloggi - uffici - negozi sul lotto n. 13 del nuovo ampliamento del piano di zona Comprensorio C1 Nord, di cui è parte la nota del 09.12.1997,



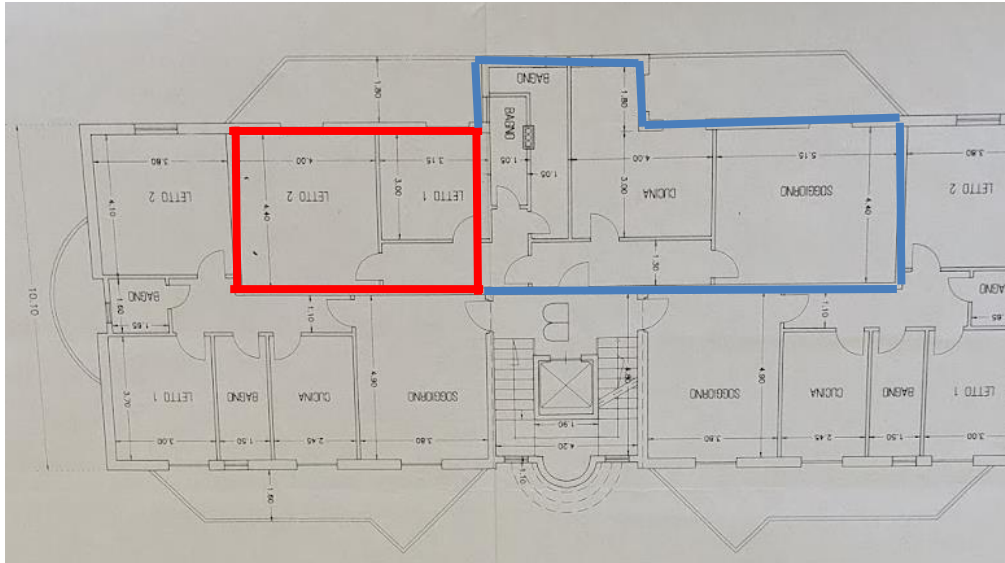
prot. n. 32978, con la quale la Soprintendenza Archeologica esprimeva parere favorevole; (Cfr. All. "8" – Documentazione ufficio tecnico)

- **Permesso di Costruire n. 19 del 27.01.2004** rilasciata al geom. Baldassarre Topo quale presidente della Soc. Coop. "Il Corallo" a.r.l. P.I. 01070030612, per il recupero abitativo – ai sensi della L. R. n. 15/2000 – di porzione dei sottotetti sui fabbricati siti alla Via Santella e cambio di destinazione d'uso di alcuni alloggi e diversa distribuzione interna del piano terra e del piano interrato, e per l'effetto autorizza la cancellazione del vincolo, limitatamente alla sola parte riguardante la porzione di sottotetti in parola e delle unità immobiliari passate da volume tecnico a direzionale – così come riportato nella relazione tecnica descrittiva – e ferma il resto, derivante dall'atto d'obbligo per notar avv. Leonardo La Porta rep. 82876 dell'11.12.1997. (Cfr. All. "8" – Documentazione ufficio tecnico)

Agli atti d'ufficio risulta il **certificato d'abitabilità-usabilità prot. n. 19224 del 16.07.2002, dove viene attestata l'agibilità sia dell'appartamento che del box auto.** (Cfr. All. "9" – Certificato di Agibilità)

Dalla verifica dello stato dei luoghi risulta che lo stato dei luoghi, esclusivamente per l'appartamento posto al piano secondo, non è conforme agli elaborati di progetto assentiti così come evidenziato nella planimetria sottostante.



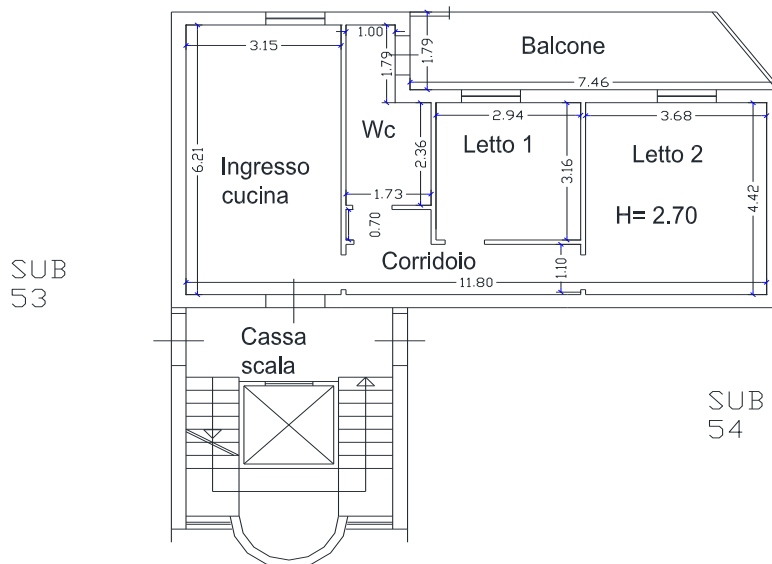


(Cfr. All. "8" – Stralcio Concessione Edilizia n° 71 del 97)

— Volumetria assentita con Concessione Edilizia n° 71 del 97 non
annessa all'appartamento sub 53 oggetto di procedura.

— Appartamento sub 53 con diversa distribuzione di ambienti interni.

PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO

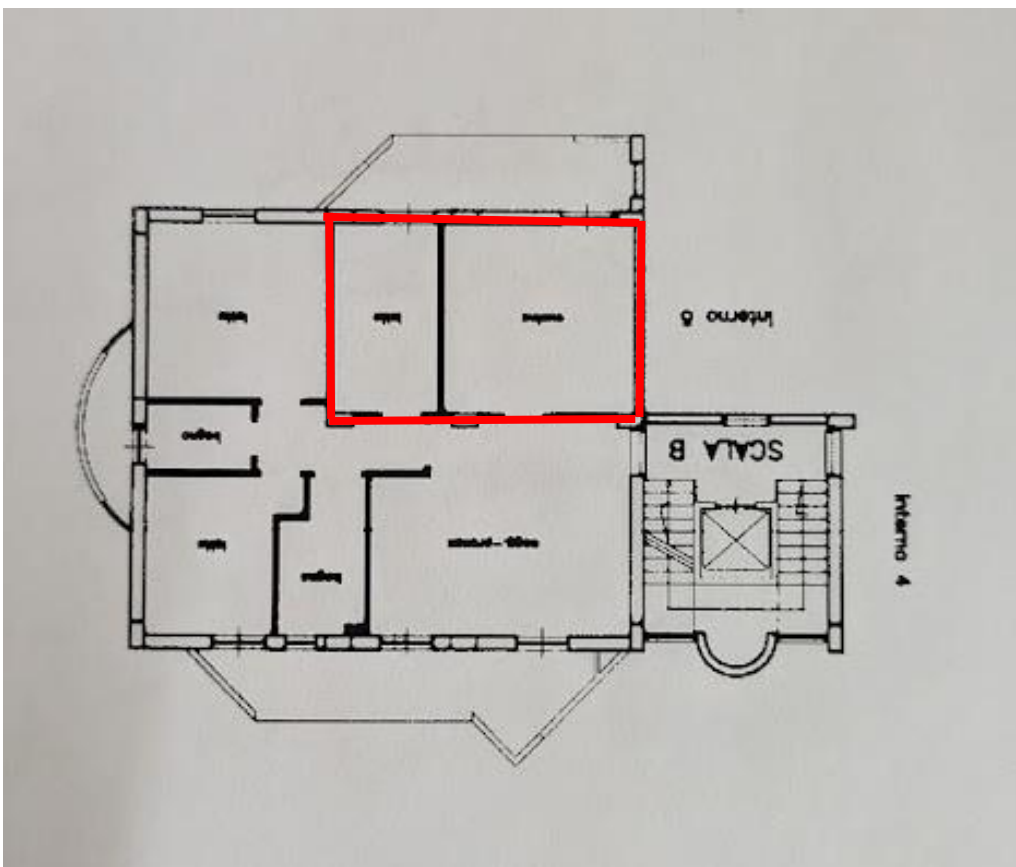


Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)



Nella Concessione Edilizia n. 71 del 22.12.1997, così come evidenziato nella foto sopra riportata, l'appartamento risulta assentito con una volumetria maggiore e una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rilevato dalla scrivente in fase di accesso sui luoghi di causa.

SI EVIDENZIA CHE TALE PORZIONE DI VOLUMETRIA E' PRESENTE NELL'APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 52.



Siccome l'immobile ricade nella **zona B1- Ambiti urbani consolidati del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)** in cui sono previsti gli interventi di cui all'**art. 34 (ATO B1- Ambiti urbani consolidati (zona B/d.m. n. 1444)** delle Norme Tecniche di Attuazione, tra cui la ristrutturazione edilizia per la sanabilità delle opere interne



che hanno comportato le modifiche della distribuzione originaria, si possono seguire le seguenti procedure:

- **richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;**
- **inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di “Lavori già realizzati”.**

Per entrambe le procedure si applicheranno oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. **37 comma 4 del DPR 380/01** unitamente all'art. **36 dello stesso D.P.R..**

E' possibile regolarizzare le opere di ristrutturazione che siano conformi agli strumenti urbanistici ma per i quali non sia stata presentata regolare S.C.I.A..

Il Testo Unico dell'Edilizia (Art. 37) regola gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità, individuando differenti casistiche.

Qualora la comunicazione avvenga quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento della somma di 516 euro. Se gli interventi, secondo il principio di doppia conformità, sono congrui agli strumenti urbanistici sarà possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

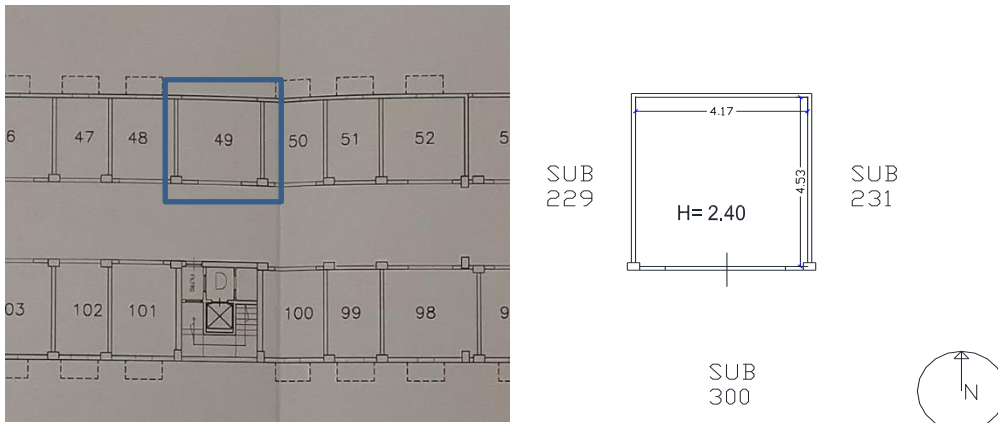
Orbene, per le lavorazioni interne eseguite in assenza di titolo abilitativo, i costi per la sanatoria sono pari presumibilmente a **€ 3.500,00** (sanzione € 1.000,00, spese di segreteria € 200,00, spese istruttoria € 150,00 come riferito dal tecnico comunale, spese tecniche professionali e bolli pari preventivamente a € 2.100,00).



Tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

	Spese da sostenere per sanare le difformità urbanistiche riscontrate nell'appartamento ai sensi degli articoli 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all' art. 36 dello stesso D.P.R. (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 3.500,00 comprensivi di Iva e Cassa
--	---	--

Lo stato dei luoghi del cantinato risulta conforme ai grafici assentiti con **Permesso di Costruire n. 19 del 27.01.2004** rilasciato dal **Comune di S.M.C.V.**



(Cfr. All. "8" – Stralcio Permesso
di Costruire n. 19 del 27.01.2004)

Stato di fatto (Cfr. All. "5" – Stato di fatto)

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 **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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.).

Come verbalizzato in sede di primo accesso, il bene che costituisce il **LOTTO UNICO** per la vendita risultava occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare. (Cfr. All. "10"

– *Certificato di residenza*)

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

3) Diffornità 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);

Diffornità 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)

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, per l'esecutata, nonché precedenti dante causa, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull' immobile pignorato;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

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

Risultano Iscrizioni ipotecarie:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2016 nn 22431/3033 – IPOTECA VOLONTARIA** concessa a garanzia di mutuo fondiario del 13/06/2016 n 12864/8462 **NOTAIO RONZA GIUSEPPE a favore di OMISSIS sede Milano C.F. OMISSIS contro OMISSIS** nato il 21/04/1972 a Napoli C.F. OMISSIS e **OMISSIS** nata a Caserta il 15/05/1972 C.F. OMISSIS Immobili siti in Santa Maria Capua Vetere (CE), (Cfr. All. "11" – Visure ipotecaria)

Trascrizione:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2023 - Registro Particolare 4197 Registro Generale 5479** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 1013 del 21/01/2023 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA



FAMILIARE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA. (Cfr. All. "11" – Assegnazione casa familiare)

- **Trascrizione CONTRO del 15/05/2023 nn 19096/15037** Verbale di pignoramento immobiliare del 14/04/2023 n 2189 emesso dal tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) **a favore di OMISSIS sede Milano C.F. OMISSIS contro OMISSIS** nato il 21/04/1972 a Napoli C.F. OMISSIS e **OMISSIS** nata a Caserta il 15/05/1972 C.F. OMISSIS Immobili siti in Santa Maria Capua Vetere (CE), **gravante sugli immobile in oggetto.** (Cfr. All. "11" – Visure ipotecaria)
- **Risultano difformità urbanistico-edilizie come evidenziato al quesito n°6;**
- Non risultano difformità catastali tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate all'Agenda delle Entrate di Caserta.

Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro i debitori, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede. Vi è l'esistenza del regolamento condominiale, con le relative tabelle millesimali, non trascritto nei pubblici registri immobiliari.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune di S. Maria C.V., **non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.** Cfr. All. "4" – *Certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere*)



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

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

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

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

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

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

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua

Vetere è stato possibile accertare **che l'immobile non è gravato da censo, livello**

o uso civico, così come attestato dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del

Comune di Santa Maria Capua Vetere. (Cfr. All. "4" – *Certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del*

Comune di Santa Maria Capua Vetere)

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali

procedimenti in corso.

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

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

Il sig. **OMISSIS**, Amministratore p.t. del condominio Residence "Le Torri" di Via

Sandro Petrucci, 2 in S. Maria C.V. (CE) di cui fanno parte i cespiti pignorati, precisa

che le spese di gestione o manutenzione sono:

- **Importo approssimativo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione € 390,38**
- **Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data**



della perizia: **anno 2023 pari ad € 9,74**

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno che riguardi i beni oggetto di pignoramento,
- eventuali millesimi di parti comuni: si allegano le tabelle millesimali inviate dall'amministratore. (Cfr. All. "12" – Documentazione Amministratore)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS). "Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle



sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio



dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti sul valore economico di immobili simili a quello oggetto della presente stima, nonché richiedere ad alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio una serie di prezzi. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che è il metro quadrato utile. Tali valori hanno determinato la costruzione di una serie di prezzi unitari, all'interno della quale sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il "range" del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Santa Maria Capua Vetere un valore di mercato che oscilla tra i 1.100,00 ÷ 1.300,00 €/mq per Abitazioni civili e box auto:



- **Immobil Group Via Pezzella, 9 - 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE)**
- **Gabetti Immobiliare Via Caserta, 40, 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE)**

In rispondenza alle caratteristiche dell'unità da stimare, si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcune unità abitative site nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:

- *ubicazione del fabbricato rispetto al centro urbano;*
- *livello dei collegamenti viari e servizi di trasporto pubblico;*
- *zone limitrofe;*
- *amenità del sito;*
- *assenza di inquinamento;*

2. Caratteristiche di posizione:

- *esposizione prevalente del fabbricato;*
- *panoramicità;*
- *distanza dal fronte strada;*

3. Caratteristiche dei servizi:

- *scuole di ogni ordine e grado;*
- *municipio;*
- *farmacie;*
- *negozi al dettaglio;*
- *parco giochi;*
- *spazi verdi;*
- *verde attrezzato;*
- *spazi per sport.*

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo,



ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata							
Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: S MARIA CAPUA VETERE							
Fascia/zona: Semicentrale/DAL CENTRO STORICO A: LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY							
Codice di zona: C3							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	3	4,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	2,6	3,8	L

Si sono assunti i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione in questione, che oscillano tra 900,00 – 1.200,00 €/mq Abitazioni civili. (Cfr. All. "13" – Estratto delle quotazione OMI).

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie commerciale, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale;

Dalle ricerche effettuate, secondo il metodo descritto, si è ricavato un prezzo



minimo di mercato della superficie commerciale, espresso in €/mq di superficie, che data la caratteristica dei beni pignorati e lo stato d'uso degli stessi, può assumersi in **€/mq 1.125,00**.

Determinato il valore unitario dell'appartamento con annesso box auto in €/mq 1.125,00 e calcolata in **mq 93,10** la superficie commerciale utile equivalente, il bene pignorato ha una **valutazione di € 104.737,50**.

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicate dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi pari al valore attuale di tutti i futuri redditi conseguibili, computati ad un tasso prefissato, aumentati eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite



può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Per n molto elevato, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

Detta formula di capitalizzazione del reddito.

Il valore locativo dell'immobile, è stato ottenuto adottando sia il metodo comparativo, utilizzando i canoni di locazione correnti per la locazione di unità similari nelle zone limitrofe a quella dell'immobile interessato sia prendendo come riferimento una serie di parametri quali: l'ubicazione, la consistenza del bene, le finiture e lo stato in cui versa l'immobile ed il posto.

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Prendendo in considerazione un valore medio adeguato pari a 3.8 €/mq, il reddito mensile per l'affitto dell'appartamento sarà pari ad € 358.78 per cui il reddito annuale è pari ad 4.245,36 €

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r \frac{(K+1)}{2K}$ dove $r =$ interesse annuo $K =$ numero di rate anticipate

quindi 2,5 % $\frac{(12+1)}{2} \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto



conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 25% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

$$\text{Lotto Unico} = (4.245,36 \times 0,80) + (4.245,36 \times 0,0195) = \text{€ } 3.479,06$$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,0%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

Lotto Unico € 3.479,06/0,030 = € 115.968,81

Secondo il parere della scrivente, il valore di mercato finale è determinato dalla media dei valori ottenuti sviluppando le due metodologie esposte in precedenza, di conseguenza:

Metodo di capitalizzazione del reddito	Metodo del confronto di mercato	Valore finale di vendita ottenuto dalla media dei due valori
115.968,81	104.737,50	€ 110.353,15

DECURTAZIONI

Il valore di **€ 110.353,15** sarà ulteriormente decurtato degli oneri calcolati nella



perizia di stima e pertanto si avrà:

• Oneri per regolarizzazione Urbanistica	€ 3.500,00
• Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	€ 9,74
Totale	€ 3.509,74

Pertanto il VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO in cifra arrotondata per eccesso è pari a:

€ 106.850,00 (CENTOSEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)

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

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

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

Per il caso in esame non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, in quanto risulta pignorata l'intera proprietà.

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**.

La scrivente, comunica, così come si evince dal certificato di residenza storico acquisito che i sig.ri **OMISSIS** nato a Napoli il 21/04/1972 e **OMISSIS** nata a Caserta il 15/05/1972, lui residente in Casagiove al Viale Trieste 38 scala U, lei residente in



Santa Maria Capua Vetere alla via Sandro Pertini 2, Cfr. All. "10" – Certificato residenza ed estratto di matrimonio con annotazione).

Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica, la sottoscritta riporta sinteticamente i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

**MUTUO FONDIARIO STIPULATO CON OMISSIS- sede
Milano (MI) C.F. OMISSIS IN DATA 13/06/2016 PER NOTAIO
RONZA GIUSEPPE Rep. 12864- Racc 8462 : € 113.000,00**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti dalla **piena proprietà dei seguenti beni:**

- **Appartamento sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Sandro Pertini, 2 (già Via Santella), riportato al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1 interno 49.**

I beni risultano di proprietà esclusiva dei sig.ri:

OMISSIS NATO A NAPOLI IL 21/04/1972 per la quota di 1/2, E OMISSIS NATA



A CASERTA IL 15/05/1972 per la quota di 1/2, quali proprietari, dei cespiti acquistati in separazione dei beni.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, OMISSIS E OMISSIS in forza all'atto compravendita per Notaio Ronza del 13.06.2016 Rep 12863/8461, trascritto in data 6/07/2016 ai NN R.G. 22429- RP 16599 in base al quale gli stessi acquistarono i seguenti beni ubicati a S. Maria C.V. alla via S. Pertini 25 sc B int 5, censiti in catasto al Foglio: al foglio 5, particella 5143, sub 53, cat A/2, vani 4, R.C. € 537,12, scala B, interno 5, piano 2 e autorimessa censita catastalmente al foglio 5, particella 5143, sub 230, cat C/6, mq 20,00, R.C. € 102,26, scala D, piano S/1, interno 49.

L'appartamento confina ad Sud con cortile comune a Nord con cassa scala (BCNC scala B), ad Est con sub 52, e ad Ovest con sub 54.

Il box auto confina a Sud con sub 300 (BCNC corsia di manovra), ad Est con sub 231 e ad Ovest con sub 229.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati.

I beni vengono individuati come lotto unico.

Sono state rilevate delle "difformità sostanziali", tra la situazione di fatto rispetto la Concessione Edilizia n. 71 del 22.12.1997. Le difformità sono sanabili con una richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti e istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di "Lavori già realizzati" ai sensi dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all'art. 36 dello stesso D.P.R..

L'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura esecutiva è classificata



in nella zona B1- Ambiti urbani consolidati del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale). La zona in questione non è gravata da vincoli, l'immobile non è di interesse storico – artistico e non ricade in zona demaniale o appartiene al patrimonio indisponibile.

PREZZO	BASE	€	<u>106.850,00</u>
<u>(CENTOSEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)</u>			

La scrivente rassegna la presente relazione con i relativi allegati, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Sant'Arpino, li 30/08/2024

L'Esperto

ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA



ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** - VISURE STORICHE TERRENI E FABBRICATI
- ALLEGATO N. 2** - ESTRATTO DI MAPPA-FOTO SATELLITARE
- ALLEGATO N. 3** - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO N. 4** - CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI S.M.C.V.
- ALLEGATO N. 5** - PLANIMETRIE STATO DI FATTO
- ALLEGATO N. 6** - PLANIMETRIE CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO
- ALLEGATO N. 7** - ATT DI TRASFERIMENTO
- ALLEGATO N. 8** - ATTI DI TRASFERIMENTO
- ALLEGATO N. 9** - VISURE IPOTECARIE
- ALLEGATO N. 10** - CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONE,
STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA, VERBALE SEPARAZIONE
- ALLEGATO N. 11** - TITOLO AUTORIZZATIVO CON PLANIMETRIA
ASSENTITA PIANO PRIMO
- ALLEGATO N. 12** - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE
- ALLEGATO N. 13** - OMI

