

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione di stima

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 244/2018

BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI

contro

Omissis Omissis e Omissis Omissis

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Emiliano Vassallo

Custode Giudiziario:

Avv. Chiara Di Cresce

Esperto stimatore:

Arch. Maurizio Viscardi

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	5
QUESITO 3.....	13
QUESITO 4.....	15
QUESITO 5.....	16
QUESITO 6.....	18
QUESITO 7.....	24
QUESITO 8.....	24
QUESITO 9.....	27
QUESITO 10.....	27
QUESITO 11.....	27
QUESITO 12.....	28
QUESITO 13.....	33
QUESITO 14.....	33
4. ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Maurizio Viscardi nato a Caserta il 24/04/1980, C.F.: VSCMRZ80D24B963U, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta al vicolo Mascagni n.1, in qualità di esperto stimatore nel procedimento R.G.E. 244/2018 *BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI contro Omissis Omissis e Omissis Omissis*, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 30.10.2018.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 04.12.2018, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 28.11.2018, con il Custode Giudiziario, avv. Chiara Di Cresce, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di Caserta, frazione Centurano, in via D'Elena n.5. A causa dell'assenza dei debitori, però, non è stato possibile accedervi all'interno. Dopo successivi contatti con gli esecutati, è stata fissata una nuova data per l'accesso, per cui il giorno 05.12.2018 è stato possibile accedere presso l'immobile, provvedendo così allo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico. Il tutto è descritto nel relativo verbale redatto dal Custode (*cf.* Allegato 1).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V., l'Ufficio del Territorio di Caserta, l'ufficio Usi Civici della Regione Campania, l'Agenzia del Demanio, nonché tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei documenti necessari per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

3. RISPOSTA 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "**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) o 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) ed 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.

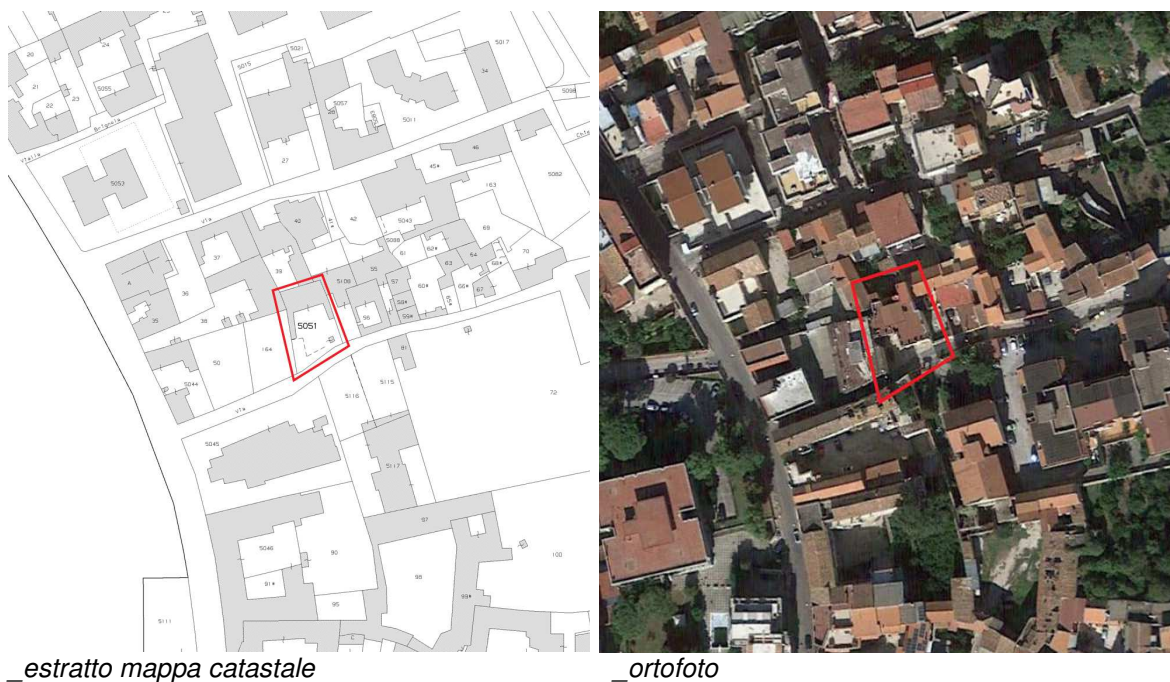
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure.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

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno dei signori *Omissis Omissis* e *Omissis Omissis*, ciascuno per la quota di 1/2, è la proprietà dell'abitazione nel Comune di Caserta, frazione Centurano, in via D'Elena, censita al NCEU di Caserta, foglio 41, particella 5051, sub 4, categoria A/4, vani 4, R.C.E. 202,45.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in virtù del titolo trascritto in proprio favore. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

Come meglio specificato al successivo quesito 3, lo stato dei luoghi rilevato degli immobili presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato:



Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **UNICO LOTTO DI VENDITA**, così composto:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento al primo piano, con annessa **cantinola** al piano terra, ubicato nel Comune di Caserta, frazione Centurano, via D'Elena n.5; è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, balcone e terrazzo; è distinto al NCEU del Comune di Caserta al *Foglio 41, Particella 5051, Sub 4, Categoria A/4, consistenza 4 vani*; confina a nord con particella 39, a sud con spiazzo comune fabbricato, a est con corpo scala e altra unità, a ovest con fabbricato particella 38.

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.*

Il lotto unico di vendita comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento ad uso abitativo** con annessa **cantinola**, ubicato in Caserta, frazione Centurano.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un piccolo fabbricato per civile abitazione ubicato nella storica frazione di Centurano, posta nella zona periferica orientale della città. La frazione, oramai assorbita dall'espansione edilizia cittadina, in particolare del quartiere *Parco Cerasola*, risulta servita dai principali servizi pubblici, quali negozi, chiese, uffici, scuole. Il bene risulta facilmente raggiungibile, essendo posto a margine della strada, che di fatto costituisce una traversa della principale via Giulia. La strada di accesso, ad una corsia, è asfaltata, dotata di

pubblica illuminazione. A breve distanza sono posti gli svincoli della SS 700 (variante *Anas Capua-Maddaloni*).



_localizzazione del bene

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura di tufo, si articola su tre piani fuori terra, oltre al terrazzo di copertura, collegati tra loro dal corpo scala privo di ascensore. Le facciate, intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino, si presentano in discrete condizioni di manutenzione. L'accesso al fabbricato avviene unicamente su via D'Elena, da cui è separato dallo spiazzo privato.





L'abitazione pignorata è posta al primo piano, con accesso alla destra di chi giunge sul pianerottolo salendo le scale. Si compone di una cucina con accesso al terrazzo esclusivo, un soggiorno con balcone ed una camera da letto matrimoniale con bagno interno. La superficie interna netta è di 59 mq circa, per un'altezza di 3,03 cm. Il balcone ha una superficie di 5,60 mq, mentre il terrazzo di 17,10 mq.

_pianta dello stato di fatto



Internamente, l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che sufficienti, con finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione, uguale per tutta l'unità, è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate, posate a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica smaltate. Le porte interne, in legno di semplice fattura, sono del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, dotate di battenti esterni alla romana in alluminio come sistema di oscuramento. E' presente l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas all'esterno e radiatori in alluminio alle pareti.

VEDUTE INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

_ingresso all'appartamento



_ingresso/cucina



_cucina





_terrazzo esclusivo



_soggiorno

_soggiorno



Relazione di stima - RGE 244/2018 - G.E. dott. Emiliano Vassallo



_balcone



_camera matrimoniale

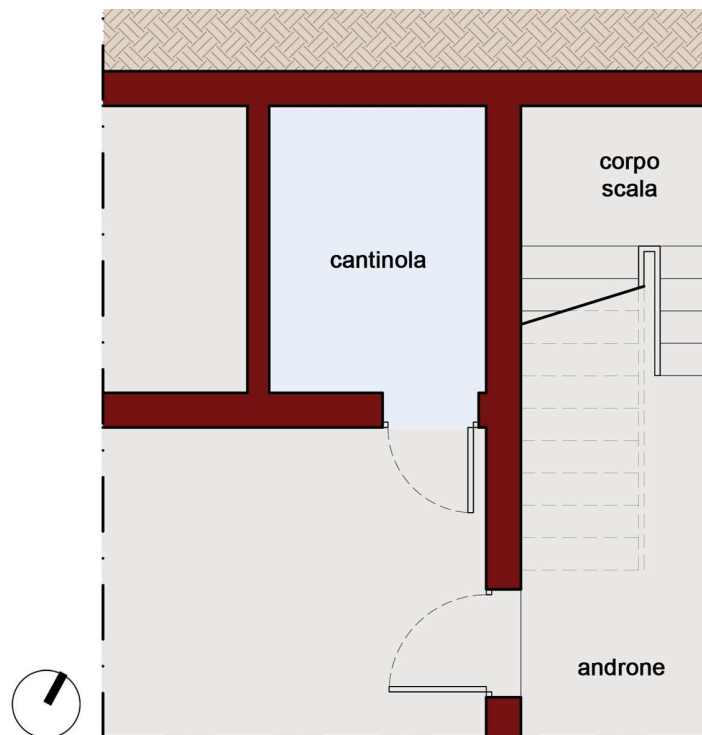


_camera matrimoniale

_bagno

Relazione di stima - RGE 244/2018 - G.E. dott. Emiliano Vassallo

Al piano terra è ubicata la cantinola, consistente in un vano rettangolare di circa 6 mq, con accesso dall'androne comune. Il locale si presenta al rustico, privo di finiture, chiuso da un portello metallico.



_pianta stato di fatto



_cantinola

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e di verande/portici/tettoie

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) pertinenze esclusive di ornamento:
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
 - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi, patii e similari

- comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - 30%, fino a mq. 25;
 - 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) *Pertinenze esclusive accessorie*

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso della cantinola, trattandosi di un accessorio posto nello stesso stabile, con agevole accessibilità, si ritiene congruo applicare un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso	2,27	mq	1	2,27	mq
cucina	17,59	mq	1	17,59	mq
soggiorno	18,85	mq	1	18,85	mq
camera da letto	15,16	mq	1	15,16	mq
bagno	4,72	mq	1	4,72	mq
totale superficie netta	58,59	mq			
balcone	5,60	mq	0,3	1,68	mq
terrazzo	17,10	mq	0,3	5,13	mq
cantinola	5,35	mq	0,5	2,68	mq
muratura interna	1,05	mq	1	1,05	mq
muratura esterna	16,73	mq	1	16,73	mq
TOTALE				85,86	mq
TOTALE (arrotondamento)				86,00	mq

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.

Presso l'Ufficio del Territorio di Caserta sono state acquisite le planimetrie e le visure storiche relative al bene pignorato e al terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 2-3).

IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Caserta con i seguenti dati:

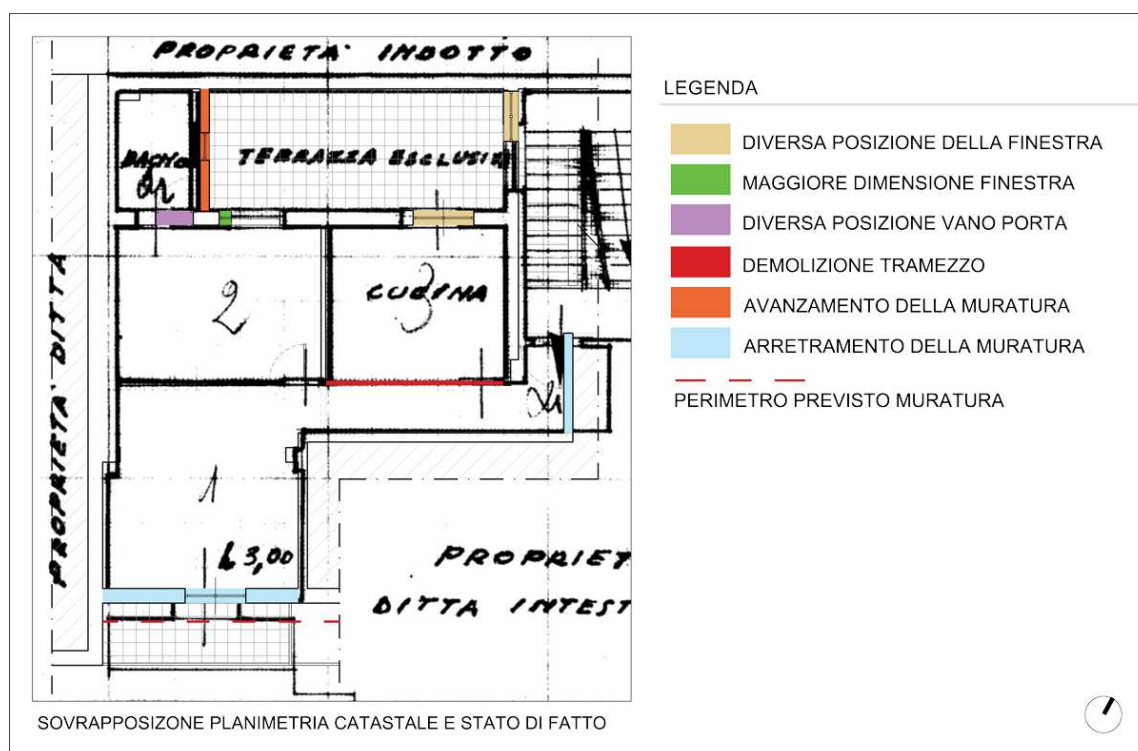
- **Foglio 41, Particella 5051, sub 4, Categoria A/4, consistenza 4 vani**
indirizzo: via D'Elena n.5, piano 1-T
in ditta:
Omissis Omissis (Omissis Omissis) proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni
Omissis Omissis (Omissis Omissis) proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni

Tale identificativo corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Nel titolo di proprietà in capo agli esecutati, invece, l'immobile è distinto con il precedente identificativo catastale. L'attuale particella 5051 sub 4, infatti, deriva dalla particella **163 sub 4** (*variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 11.11.2005*), così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e dall'impianto originario del 13.07.1979. Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione.

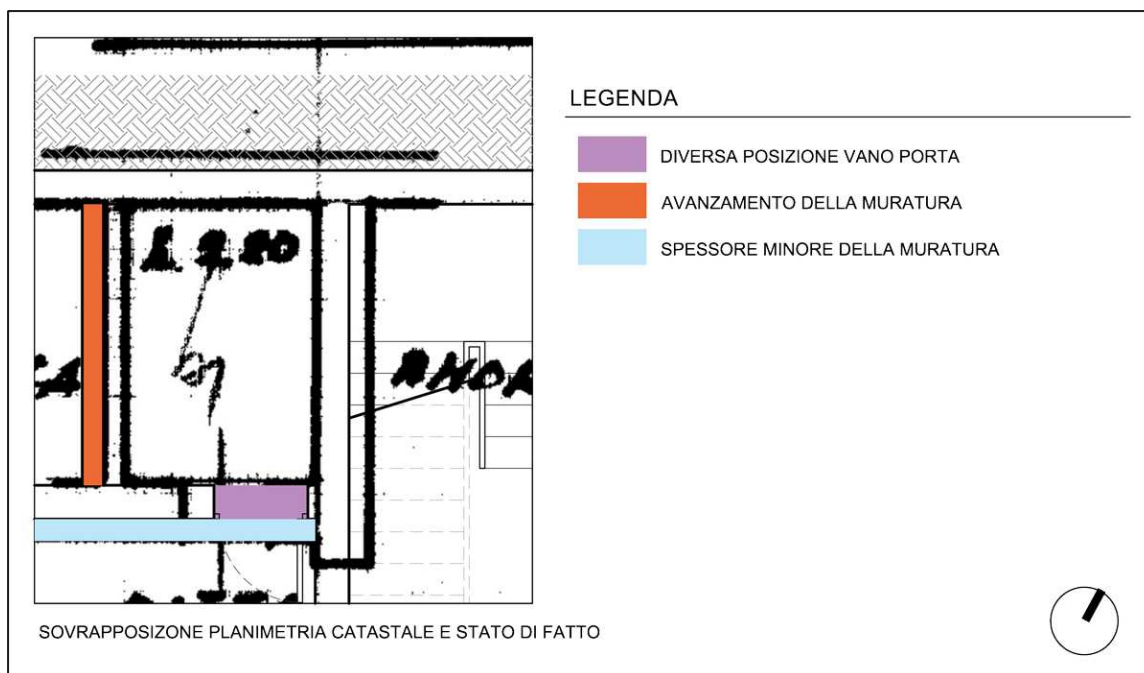
DIFFOMITA' CATASTALI

Dalla sovrapposizione della pianta dello stato di fatto e della planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità (*cf.* Allegato 14 – grafico 2):

_difformità catastali appartamento



Relativamente alla cantinola, invece, si evidenzia la diversa posizione della porta d'ingresso e l'avanzamento della muratura divisoria interna.



TERRENO

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è distinto al Catasto Terreni del Comune di Caserta al *foglio 41 Particella 5051, superficie are2ca92 qualità ente urbano*. Questa è stata generata, a seguito di *variazione identificativi per allineamento mappe* del 11.11.2005, dall'unione delle particelle **51** (*are01ca04*), **52** (*ca93*) e **53** (*ca95*), così distinte dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 e dall'impianto originario.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____;

LOTTO n. 2: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento al primo piano, con annessa **cantinola** al piano terra, ubicato nel **Comune di Caserta, frazione Centurano, via D'Elena n.5**; è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, balcone e terrazzo; è distinto al NCEU del Comune di Caserta al Foglio 41, Particella 5051, Sub 4, Categoria A/4, consistenza 4 vani; confina a nord con particella 39, a sud con spiazzo comune fabbricato, a est con corpo scala e altra unità, a ovest con fabbricato particella 38.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per la mancanza di un tramezzo, la diversa posizione di due pareti perimetrali, la diversa posizione di una portafinestra, la maggiore larghezza di una finestra, la diversa posizione di una porta interna. Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n.89/68. Rispetto al progetto assentito risulta difforme il frazionamento dell'intero primo piano da cui è stata ricavata l'unità pignorata. Sono inoltre difformi il bagno realizzato nel terrazzo, la diversa posizione della muratura perimetrale, la realizzazione della finestra nella camera. Tali difformità investono in maniera generale l'intero fabbricato. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Il bene pignorato non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE € 50.000,00 (cinquantamila/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 procedente.**

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo;

trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V. (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (17.07.2018), si individuano i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Antonio Decimo di S. Maria C.V. rep. n.31991 del 10.01.2004 trascritto il **19.01.2004** ai nn. 1838/1567, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), in regime di comunione dei beni, hanno acquistato da **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) la piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato in Caserta, frazione Centurano, via D'Elena n.5, *posto al primo piano, composto da due vani e accessori, con annessa terrazza e piccola cantinola al piano terra di superficie di metri quadrati sei, il tutto distinto nel*

Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 41 mappale 163 sub 4 (cfr. Allegato 5a).

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Emanuele Perrone di Roccamonfina rep. n.7091 del 23.11.1992 trascritto il **16.12.1992** ai nn. 31951/26968, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) ha acquistato da **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), la piena proprietà dell'appartamento in Caserta, frazione Centurano, via D'Elena n.5, distinto nel NCEU del Comune di Caserta al foglio 41 mappale 163 sub 4 (cfr. Allegato 5b).

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

In entrambi i titoli il bene è riportato con il precedente identificativo catastale, poi modificatosi, come illustrato nel precedente *quesito 3*, in quello attuale.

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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in virtù della **Licenza Edilizia n.89/68 del 16.04.1968 prot. n.354** (cfr. Allegato 06a), rilasciata ai coniugi *Omissis Omissis* e *Omissis Omissis*, precedenti *dante causa*. Nella pratica non vi è un certificato di ultimazione lavori, ma è stato rinvenuto un documento (prot. n. 8125 del 17.06.1971) con cui veniva comunicata la trasmissione del certificato di collaudo alla Prefettura. Agli atti, però, non risulta rilasciato il certificato di agibilità (cfr. Allegato 6a). Infine, si rileva che il bene pignorato non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DIFFOMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO

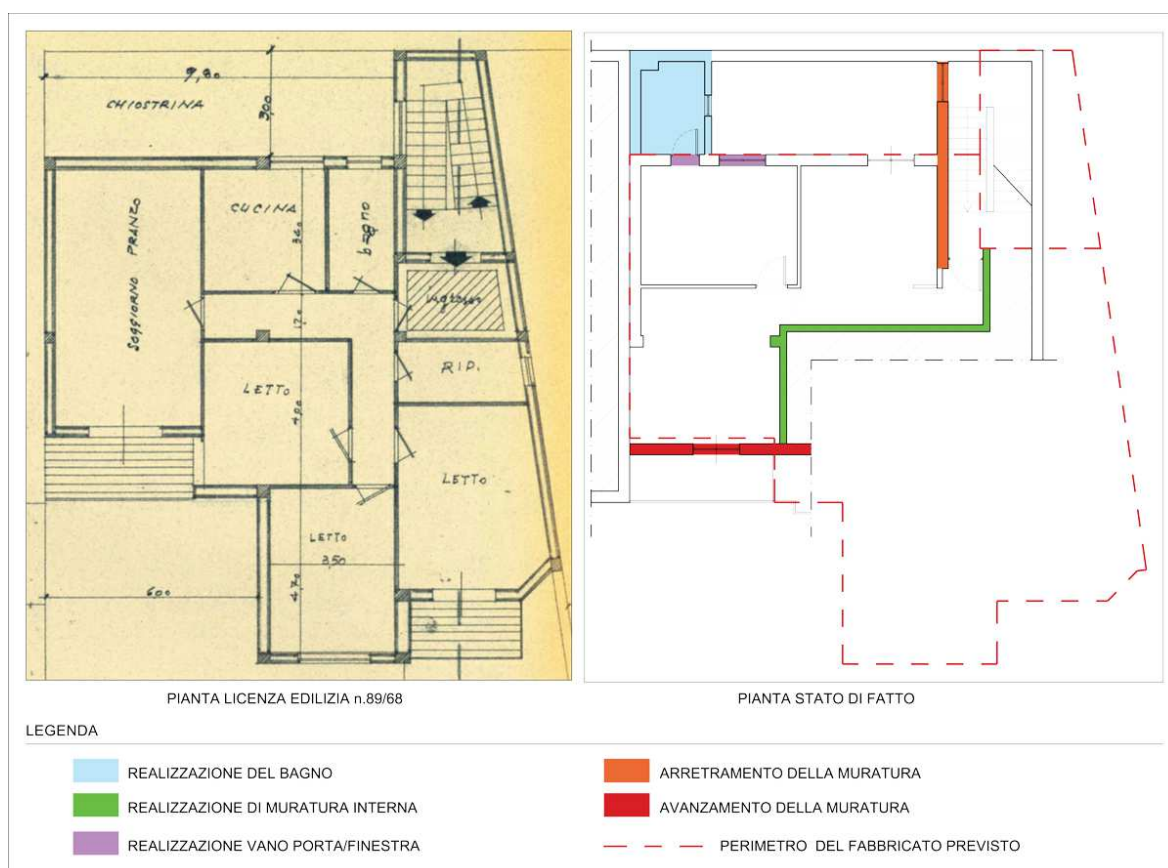
Confrontando la pianta di rilievo del bene pignorato con i grafici del titolo autorizzativo, si rileva che lo stesso è stato ricavato dal frazionamento dell'intero primo piano, non previsto però dal progetto. Secondo le indicazioni del titolo edilizio, infatti, il primo piano doveva accogliere un solo appartamento invece delle

due attuali porzioni in cui è stato diviso. Tale frazionamento risulta già dalla planimetria catastale originaria, risalente al 1979, per cui è presumibile che lo stesso sia stato effettuato già all'epoca della costruzione.

Oltre alle differenze relative alla divisione interna conseguenti al frazionamento, dal confronto si evidenziano le seguenti difformità:

- *l'apertura della finestra nella camera da letto*
- *la maggiore larghezza della portafinestra in cucina*
- *l'assenza di una finestra*
- *la realizzazione del bagno nel terrazzo, con conseguente incremento di volume, e l'apertura nella muratura del relativo vano porta di accesso*
- *l'arretramento della parete di confine con il vano scala*
- *l'avanzamento della parete perimetrale lato strada.*

Le difformità sono evidenziate nel confronto della pianta di progetto con quella



dello stato di fatto (cfr. Allegato 13 - grafico 3):

Tali difformità, però, riguardano in generale l'intero fabbricato. Sia le variazioni di prospetto relative alle finestre che le variazioni di volume non sono limitate

esclusivamente al bene pignorato, ma si rilevano in maniera uniforme sull'intero edificio. Dalla foto aerea, infatti, si può analizzare la parte posteriore del fabbricato, non visibile dalla strada, dove sono evidenti l'omogeneità delle finestre in facciata (2), il volume dei bagni sviluppatosi per due piani (1), nonché

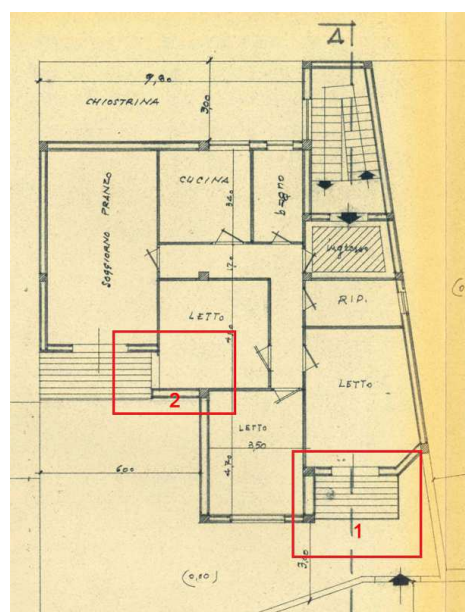


l'arretramento dell'intero corpo scala (3).

Inoltre, dalla semplice osservazione della facciata principale sono constatabili le variazioni apportate al volume del fabbricato, con l'eliminazione di un balcone ed il conseguente avanzamento della parete esterna (1) ed il prolungamento dell'altro



balcone a scapito dello spazio interno (2).



Si evidenzia, inoltre, che in base al grafico di progetto della sezione l'altezza interna netta rilevata dell'appartamento risulta minore di quella prevista (3,05 m in luogo di 3,20 m). La minore altezza è bilanciata, però, da quella maggiore del pianerottolo al piano terra (2,15 m circa in luogo dei 2,00m). L'altezza aumenta nella porzione delle cantinole, essendo sottoposta di circa 15-20 cm.

Riguardo la cantinola al piano terra, rispetto al progetto approvato sono state realizzate le pareti divisorie delimitanti le singole unità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per quanto illustrato, poiché le difformità riguardano l'intero fabbricato, la valutazione di una possibile regolarizzazione delle stesse non può essere effettuata sulla base della sola unità pignorata, ma deve essere necessariamente estesa all'intero edificio. La sanatoria delle difformità riguardanti il solo bene pignorato, pertanto, è inevitabilmente condizionata dalla situazione urbanistica del fabbricato e subordinata alla sua regolarizzazione.

Analizzando unicamente l'unità pignorata, a parere dello scrivente, il frazionamento con cui la stessa è stata ricavata e la realizzazione delle cantinole possono essere regolarizzate con C.I.L.A. in sanatoria, rientrando nei casi di manutenzione straordinaria "leggera" come previsto dal D.lgs. n. 222 del 25.11.2016. Le variazioni di prospetto determinate dalle modifiche delle aperture esterne possono essere sanate con permesso di costruire in sanatoria o S.C.I.A. alternativa al Permesso in sanatoria. Per la C.I.L.A. è prevista una sanzione di 1.000 €, oltre al pagamento dei diritti di segreteria. Per la pratica di sanatoria si prevede il pagamento degli oneri di concessione in misura doppia e dei diritti di segreteria.

Non sono regolarizzabili, invece, la realizzazione del bagno e lo spostamento delle murature perimetrali poiché hanno determinato incrementi di volume, che come detto investono l'intero fabbricato, non consentiti dalle norme vigenti. Più in generale, l'edificio è stato oggetto di variazioni di volume e di sagoma che, alla luce delle indicazioni del P.R.G. vigente, non si ritengono regolarizzabili. In base al P.R.G., infatti, il fabbricato ricade in *Zona Omogenea A2 - Preesistenze ambientali, centri storici*, per la quale le N.T.A., all'art.7, prevedono unicamente *interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e per l'adeguamento alla normativa antisismica dell'edilizia esistente*

e che non comportino aumento delle superfici utili e mutamenti dei caratteri volumetrici degli immobili, o dei caratteri formali degli edifici aventi oltre 50 anni di età. I suddetti interventi trovano definizione attraverso l'elaborazione di piani particolareggiati per i quali è necessario acquisire per l'approvazione il parere favorevole della Sovrintendenza (cfr. Allegato 06d).

Pertanto, si ritiene che il fabbricato non possa essere oggetto di sanatoria cosiddetta ordinaria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001; conseguentemente, in virtù dell'art.34 comma 1, le parti in difformità dal titolo edilizio dovranno essere rimosse. Poiché le opere realizzate in difformità sono inglobate nella struttura generale del fabbricato, l'eventuale ripristino allo stato di progetto potrebbe pregiudicarne la statica. Inoltre, come nel caso del corpo scala, il ripristino allo stato di progetto non appare fattibile dal momento che lo stesso è posto al limite della proprietà e in adiacenza con un altro fabbricato. Qualora si riconosca la pregiudizialità delle opere conformi, quindi, potrebbe configurarsi la possibilità di applicazione del comma 2 dell'art.34 (*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*), in virtù del quale si eviterebbero le rimozioni ed i ripristini in luogo di una sanzione.

Si precisa, però, che in tale sede nulla può dirsi in maniera precisa su tale circostanza e più in generale sulla regolarizzazione dell'intero fabbricato, dovendo estendere l'analisi e i rilievi anche a tutte le altre proprietà estranee alla procedura. Per questo motivo non è fattibile un computo anche indicativo dei costi legati alle rimozioni e ai ripristini allo stato di progetto.

Solo dopo la definizione delle problematiche del fabbricato è possibile procedere alla regolarizzazione delle difformità del bene pignorato; in particolar modo, per il frazionamento, la pratica dovrà essere avanzata congiuntamente al proprietario dell'unità adiacente, costituente la porzione restante di quella originaria. A seguito della regolarizzazione, inoltre, occorre provvedere, alla pratica per l'ottenimento dell'agibilità. Per la pratica di agibilità, oltre ai diritti di segreteria occorre sostenere i costi relativi per la documentazione necessaria (verifiche strutturali, del collaudo, delle certificazioni degli impianti, delle attestazioni richieste e dei diritti di

segreteria). A questi occorre aggiungere le spese professionali per un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico. Il costo complessivo, in maniera puramente indicativa, ammonta ad almeno 7.000 €.

Si precisa che l'U.T.C. non si è espresso al riguardo, per cui la possibilità di regolarizzazione delle difformità rilevate, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo fondiario, atto del 25.02.2008*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono per cui l'immobile pignorato non si trova 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).

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dell'accesso, il bene risultava disabitato.

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il G.E.** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V. (cfr. Allegato 04), estendo le indagini anche sul comproprietario dell'immobile, risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. All. 07):

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B.1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.06.2018 rep. n.6624, trascritto il **17.07.2018** ai nn.24931/19689, a favore di BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI (sede in Piacenza, cf: 00144060332) contro *Omissis Omissis (Omissis Omissis)* e *Omissis Omissis (Omissis Omissis)*, gravante la piena proprietà dell'appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 41 particella 5051 sub 4 (cfr. Allegato 07a).

B.2 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Elena Covri di Fabbrico (RE) del 25.02.2008 rep. n.21738, iscritta il **03.03.2008** ai nn. 11072/1736, (ipoteca iscritta per 135.000,00 €, capitale di 90.000,00 €), a favore di BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI (sede in Piacenza, cf: 00144060332) contro *Omissis Omissis (Omissis Omissis)* e *Omissis Omissis (Omissis Omissis)*, gravante la piena proprietà dell'appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 41 particella 5051 sub 4 (*cf.* Allegato 07b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto del bene presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, per cui occorre prevederne l'aggiornamento mediante il DOCFA, per la cui pratica si computa un costo indicativo di 500 €, comprensivo delle spese e dell'onorario di un tecnico abilitato per l'incarico da affidare. Il suddetto costo è considerato quale detrazione nella stima.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito 6*, non risulta legittimato il frazionamento da cui è stata ricavata l'unità pignorata. Si rilevano, inoltre, difformità relative a variazioni di volume e di sagoma, nonché modifica delle aperture esterne, che investono in maniera più generale l'intero fabbricato. La regolarizzazione del frazionamento, che a parere dello scrivente può avvenire a mezzo di C.I.L.A. in sanatoria da presentarsi congiuntamente al proprietario dell'altra unità ricavata, è quindi subordinata alla regolarizzazione delle difformità del fabbricato. Ad un'analisi sommaria, queste non appaiono regolarizzabili, per cui se ne prospetta la rimozione ed il ripristino allo stato di progetto, in virtù dell'art.34 comma 1 del D.P.R. 380/2001; qualora, però, se ne riconosca la pregiudizialità sulla opere conformi, in virtù dell'art.34 comma 2 la rimozione viene evitata in luogo di una sanzione. In tale sede nulla può dirsi in maniera precisa su tale circostanza e più in generale sulla regolarizzazione dell'intero fabbricato, dovendo estendere l'analisi e i rilievi anche a tutte le altre proprietà estranee alla procedura.

Oltretutto, poiché l'U.T.C. non si è pronunciato al riguardo, la possibilità di regolarizzazione delle difformità rilevate, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono

essere valutate solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, non essendo fattibile un computo preciso dei costi di sanatoria e delle demolizioni, lo stato di difformità viene valutato con un coefficiente riduttivo, espresso in %, che viene applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie.

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

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

In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta e dalle informazioni fornite dall'ufficio del Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione non ricade su suolo demaniale.

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

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e l'U.T.C. del Comune di Caserta, nonché dalle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Caserta, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato non è gravata da alcun censo, livello o uso civico. In particolare, l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania ha fornito copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* (cfr. Allegato 08) per il Comune di Caserta da cui si può constatare che l'area su cui sorge il bene oggetto del procedimento non rientra tra quelli soggetti appunto ad usi civici.

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

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

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

Il bene pignorato non fa parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione.

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.

12.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹. Il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

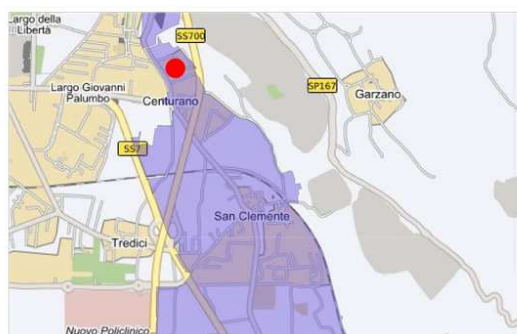
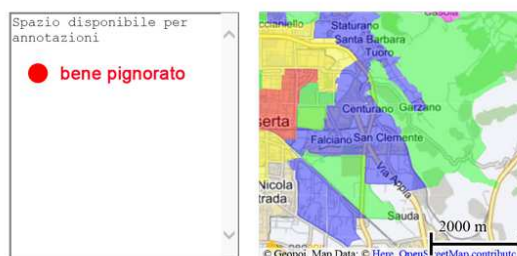
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre I
Provincia: CASERTA
Comune: CASERTA
Fascia/zona: Periferica/SAN CLEMENTE - CENTURANO
Codice zona: D15
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	1,8	2,6	L



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2018.

I valori indicati dall'O.M.I. spaziano in un intervallo compreso tra 950 €/mq e 1.400 €/mq, con un valore medio di **1.175 €/mq**, in condizioni normali.

Per la stessa tipologia, i valori sono praticamente identici per i limitrofi *Parco Cerasole* e *Parco degli Aranci*, per i quali l'O.M.I. fornisce valori compresi tra 1.050 €/mq e 1.400 €/mq (cfr. Allegato 09a).

Analizzando i valori degli ultimi tre anni, inoltre, per la specifica zona è possibile constatare un sostanziale stazionamento del mercato immobiliare, con valori praticamente identici: nel 2015 i valori erano compresi tra 1.000 e 1.500 €/mq, nel 2016 e nel 2017 tra 1.000 e 1.450 €/mq.

Altre informazioni sono state raccolte dai siti web del settore, tra cui:

- *Immobiliare.it*, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, con riferimento all'intero territorio comunale, indica, per la tipologia degli appartamenti, un prezzo medio di 1.601 €/mq. Più significativo è l'andamento

generale dei prezzi di mercato, in costante calo nel periodo riferito agli ultimi diciotto mesi, seppur quasi stazionario nell'ultimo anno (cfr. Allegato 09b).

- Borsino Immobiliare.it, invece, che raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, per la frazione di Centurano, riporta per le *abitazioni civili* in buono stato un intervallo di valori compresi 1.019 e 1.510 €/mq, con un valore medio di 1.265 €/mq. In particolare, per la parte di Centurano immediatamente a ridosso del *Parco Cerasole* e del *Parco dei Pini*, i valori sono più elevati, variabili tra 1.283 e 1.887 €/mq (cfr. Allegato 09c).

Infine, sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, in modo da reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare (cfr. Allegato 09c). Con riferimento alla frazione di Centurano, estendendo l'analisi anche ai quartieri di *Parco Cerasole* e *Parco degli Aranci* di cui ne costituisce una naturale prosecuzione, in generale si possono riscontrare gli stessi valori dell'O.M.I., con valori unitari di 1.200÷1.300 €/mq per appartamenti trilocali con garage, risalenti agli anni '90, in condizioni ordinarie. Significativi, in particolare, sono i riferimenti nella stessa via D'Elena, dove risultano in vendita appartamenti trilocali con garage, facenti parte dei complessi residenziali prossimi al fabbricato del bene pignorato, per i quali sono richiesti prezzi compresi tra 130.000÷180.000 €/mq (valore unitario corrispondente di circa 900÷950 €/mq). Concentrando le indagini sui bilocali, ovvero immobili di circa 50-60 mq netti, analoghi a quello pignorato, sono state rilevate diverse soluzioni in vendita di nuova costruzione, in genere unità dotate anche di box auto, con prezzi di richiesta che vanno dai 100.000 ai 130.000 €. Per bilocali meno recenti, ma comunque ristrutturati e quindi in ottime condizioni, i prezzi si aggirano intorno ai 90.000 €÷110.000 €, in rapporto anche all'ubicazione. I valori unitari che ne scaturiscono, quindi, variano in un intervallo di 1.200÷1.500 €/mq riferito a condizioni nuove/ottime di manutenzione.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale bene pignorato è pari a **86 mq**.

12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, si può quindi considerare il valore unitario medio dell'O.M.I. di **€ 1.175 €/mq**, adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 0,95$ (*ubicazione*): il bene è ubicato lungo una traversa della strada pubblica principale

$K_2 = 0,90$ (*caratteristiche compositive*): l'unità consiste in un bilocale, quindi con una dotazione piccola di spazi

$K_3 = 0,95$ (*stato manutentivo*): l'unità si presenta in condizioni sufficienti di manutenzione, necessitando di semplice manutenzione ordinaria

$K_4 = 0,90$ (*dotazione posto auto*): il bene non è dotato di posto auto o box esclusivo

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 0,90 * 0,95 * 0,90 = 0,731 = \mathbf{0,73}$$

Pertanto il valore unitario applicabile per il caso in esame è pari a $1.175 \text{ €/mq} \times 0,73 = 810,75 \text{ €/mq} = 857,75 \text{ €/mq} = \mathbf{860 \text{ €/mq}}$, in linea con i dati reperite dalle indagini di mercato. Il valore stimato del bene, quindi, è pari a:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (860 \text{ €/mq} \times 86 \text{ mq}) = 73.960,00 \text{ €} = \mathbf{74.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del bene, in condizioni ordinarie, è pari a **74.000,00 €** (**settantaquattromila/00**).

DETRAZIONI

Per quanto detto al precedenti *quesiti 3 e 6*, però, occorre tener conto della situazione di difformità catastale ed urbanistica rilevata. In particolare, occorre regolarizzare il frazionamento dell'unità e prima ancora le difformità dell'intero

fabbricato, aggiornare la planimetria catastale e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. In generale, quindi, piuttosto che detrarre in maniera puntuale i costi per le suddette voci, non determinabili in maniera precisa in tale sede, ai fini della stima si ritiene più congrui applicare, in proporzione all'entità delle difformità rilevate, un coefficiente riduttivo del 25% ($K_{diff} = 0,75$).

Applicando tali adeguamenti, si ottiene:

$$V_m = (V_m \times K_{diff}) = (74.000,00 \text{ €/mq} \times 0,25 \text{ mq}) = 55.500,00 \text{ €} = \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato secondo lo stato attuale, opportunamente arrotondato, è di **€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**.

12.4 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché la ridotta appetibilità dovuta alla vendita di una quota indivisa, si può apportare una riduzione del 10% al valore della quota pignorata. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 55.000,00 \text{ €} - 10\% = 49.500,00 \text{ €} = \mathbf{50.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **50.000,00 € (cinquantamila/00)**.

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.*

Il presente caso non ricorre nel procedimento, essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dal certificato storico di residenza (cfr. Allegato 10) risultano che entrambi i debitori esecutati risiedono nel Comune di *Omissis Omissis* dal 20.11.2011, quindi già alla data del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto (cfr. Allegato 11) risulta che i debitori esecutati sono stati tra loro coniugati dal 21.10.2000. Come da annotazione a margine, risulta che con provvedimento del Tribunale di *Omissis Omissis* del 10.04.2012 n. R.G. 1011/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Al riguardo si evidenzia che dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulta trascritta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.35 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso**
- **all.02 - Visure storiche e planimetrie catastali del bene pignorato**
- **all.03 - Visure storiche e mappa catastali del terreno su cui sorge il bene pignorato**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.05 - Titoli di acquisto del bene e nota di trascrizione:** a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Antonio Decimo di S. Maria C.V. rep. n.31991 del 10.01.2004 trascritto il 19.01.2004 ai nn. 1838/1567; b) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Emanuele Perrone di Roccamonfina rep. n.7091 del 23.11.1992 trascritto il 16.12.1992 ai nn. 31951/26968 (solo nota)
- **all.06 - Documentazione urbanistica:** a) Licenza Edilizia n.89/68 con relazione e grafici; b) Comunicazione Prefettura del 17.06.1971 prot. n. 8125; c) estratto N.T.A. (art.7) del P.R.G.
- **all.07 - Note delle formalità:** a) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.06.2018 rep. n.6624, trascritto il 17.07.2018 ai nn.24931/19689; b) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Elena Covri di Fabbrico (RE) del 25.02.2008 rep. n.21738, iscritta il 03.03.2008 ai nn. 11072/1736
- **all.08 - Decreti del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.09 - Valori di mercato reperiti:** a) valori O.M.I.; b) valori *Immobiliare.it*; c) valori *BorsinoImmobiliare.it*; d) annunci immobiliari
- **all.10 - Certificato di residenza storico degli esecutati**
- **all.11 - Certificato di matrimonio per estratto degli esecutati**
- **all.12 - Elaborati grafici**
- **all.13 - Documentazione fotografica**
- **all.14 - CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Caserta, 30.01.2019

L'esperto stimatore

Arch. Maurizio Viscardi