

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**

**SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 18/23 - G.E. dott.ssa Linda Catagna

promosso da \*\*\* Omissis \*\*\*

contro \*\*\* Omissis \*\*\*

**- LOTTO N. 1 -**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 1 agosto 2023 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto ed ha accettato il relativo incarico in data 8 agosto 2023.

Dopo il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico consistente nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

**PREMESSA**

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere) ai NN. 9450/7285 in data 08/03/2023, a favore di \*\*\* Omissis \*\*\* , con sede in \*\*\* Omissis \*\*\* , C.F. \*\*\* Omissis \*\*\* , contro \*\*\* Omissis \*\*\* , nato a \*\*\* Omissis \*\*\* il \*\*\* Omissis \*\*\* , C.F. \*\*\* Omissis \*\*\* , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

“Beni immobili di proprietà intera per i 100/100 del sig. \*\*\* Omissis \*\*\* [...] :

1 – unità immobiliare sita nel Comune di San Nicola La Strada (CE) alla Via Grotta snc, costituita da posto auto al piano seminterrato della consistenza di mq. 12 catastali, distinto nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 5, particella 5306 sub. 62, Via Grotta snc, piano S1 cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita euro 27,89;

2 – unità immobiliare sita nel Comune di San Nicola La Strada (CE) alla Via Grotta snc, costituita da locale garage, posto al piano seminterrato della consistenza di mq. 21 catastali, distinta nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 5, particella 5306 sub. 92, Via Grotta snc, piano S1 cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 24, rendita euro 57,48”.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di decreto ingiuntivo n. 1928/2022, emesso in data 07/09/2022 dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 settembre 2023 alle ore 12:30, di intesa con il custode giudiziario avv. Maria Paola Bifulco, la quale ne dette rituale preavviso al debitore.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in San Nicola La Strada (CE), alla Via Grotta n. 104, ove individuava gli immobili oggetto di pignoramento, consistenti in un box auto ed in un posto auto coperto entrambi ubicati al piano seminterrato del complesso immobiliare costituito da due fabbricati con circostante area pertinenziale, denominato “Parco degli Allori”. In tale circostanza, alla presenza del custode giudiziario e del debitore, si procedeva ad eseguire il completo rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 13:10.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico ricevuto:

- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;

- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell' Agenzia delle Entrate e mediante consultazione dei repertori cartacei presso l' Agenzia delle Entrate di Caserta;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati presso l' Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola La Strada;
- Acquisizione atto di provenienza dei beni presso lo studio del notaio rogante;
- Acquisizione documentazione per la verifica dell' esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione certificati anagrafici del debitore presso gli uffici servizi demografici competenti.

## **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

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

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

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

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura

di esecuzione immobiliare N. 18/23 R.G.E., depositando nei termini il cosiddetto “modulo di controllo documentazione”.

In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c., a firma della dott.ssa Giusi Merola, notaio in San Nicola La Strada (CE), depositata telematicamente in data 03/03/2023.

L'esame della sopra elencata documentazione ha consentito di verificare la presenza dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati, nonché la ricostruzione della provenienza ante-ventennale.

In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 07/12/1952 relativo al suolo su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti pignorati, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali storici dell'immobile e dell'area di sedime su cui insiste.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire autonomamente tale certificato, il cui contenuto è riportato in risposta al quesito n. 14.

#### **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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in due lotti per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in un box auto ed in un posto auto coperto, entrambi ubicati nel medesimo complesso immobiliare ma censiti ciascuno in catasto con autonomo identificativo catastale.

A parere dello scrivente i due immobili hanno caratteristiche tali da suscitare un discreto interesse commerciale, in particolar modo per coloro che sono già proprietari di appartamenti all'interno dello stesso complesso immobiliare ovvero in fabbricati limitrofi. Si osserva al riguardo che il condominio "Parco degli Allori" di cui i beni pignorati fanno parte non presenta alcuna possibilità di parcheggio all'interno dell'area pertinenziale, per cui gli autoveicoli possono sostare solo nei posti auto assegnati e nei box auto ovvero, in alternativa, negli stalli di sosta ubicati sulla strada pubblica.

Inoltre, tenuto conto della ridotta offerta sul mercato di box auto e/o posti auto separatamente dalle unità abitative, si ritiene opportuna la vendita in lotti separati in modo da soddisfare diverse esigenze dei potenziali acquirenti anche in funzione della capacità di spesa.

In definitiva, l'alienazione dei beni in lotti distinti potrà risultare maggiormente vantaggiosa per la procedura rispetto alla vendita come lotto unico.

Pertanto, si è ritenuto opportuno suddividere i beni pignorati come di seguito elencato:

- **Lotto N. 1:** piena ed intera proprietà di box auto, ubicato in San Nicola La Strada (CE), alla Via Grotta n. 104, posto al piano seminterrato del complesso immobiliare “Parco degli Allori”, censito in N.C.E.U. del comune di San Nicola La Strada al foglio 5, particella 5306 sub. 92, cat. C/6, classe 4, mq. 21, R.C. Euro 57,48;
- **Lotto N. 2:** piena ed intera proprietà di posto auto coperto, ubicato in San Nicola La Strada (CE), alla Via Grotta n. 104, posto al piano seminterrato del complesso immobiliare “Parco degli Allori”, censito in N.C.E.U. del comune di San Nicola La Strada al foglio 5, particella 5306 sub. 62, cat. C/6, classe 3, mq. 12, R.C. Euro 27,89.

**In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., la relazione di stima è stata redatta su fascicoli separati per ciascun lotto. Di conseguenza, nel seguito della presente relazione si farà riferimento ai soli beni inseriti nel Lotto N. 1.**

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 1, sono costituiti da:

- Diritti di piena ed intera proprietà di **box auto** ubicato in San Nicola La Strada (CE), alla Via Grotta n. 104, posto al piano seminterrato del complesso immobiliare “Parco degli Allori”, **censito in N.C.E.U.** del comune di San Nicola La Strada al **foglio 5, particella 5306 sub. 92**, cat. C/6, classe 4, mq. 21, R.C. Euro 57,48.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità del debitore, in quanto pervenuti con scrittura privata di compravendita del 24/11/2010 (cfr. risposta al quesito n. 5).

I dati catastali dei beni indicati nell’atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L’attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento immobiliare, come meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

L’individuazione del fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell’allegato N. 1.



I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

I dati catastali dei beni pignorati sono stati già indicati più sopra in risposta al presente quesito.

Il box auto confina con box sub. 90 a Nord, con corsia di manovra comune sub. 59 ad Est, con rampa carrabile di discesa a Sud, con box sub. 93 ad Ovest.

#### SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Comune di San Nicola La Strada - NCEU foglio 5 particella 5306



#### **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

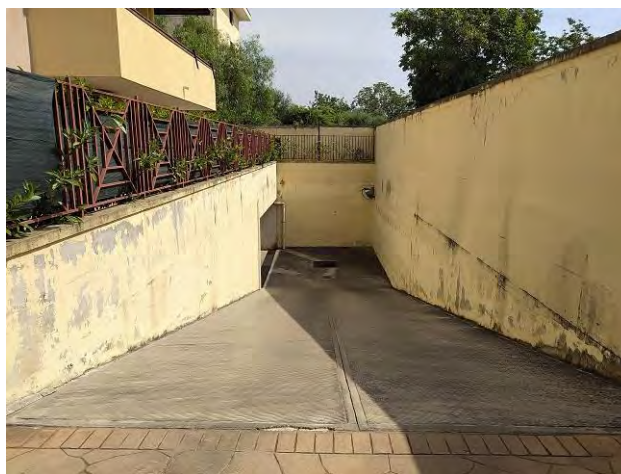
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto in argomento è costituito da un box auto ubicato nel Comune di San Nicola La Strada (CE), alla Via Grotta n. 104, facente parte di un complesso di due fabbricati con circostante area pertinenziale scoperta comune, denominato "Parco degli Allori".

Il box auto è posto al piano seminterrato, privo di identificazione con numero interno, accessibile dalla corsia di manovra comune. L'ingresso avviene da un'apertura di larghezza pari a circa m. 2,20, chiusa da saracinesca avvolgibile in alluminio.



**Il complesso immobiliare "Parco degli Allori"**



**Vista della rampa di discesa al piano seminterrato**

L'immobile è composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare in pianta, con dimensioni di m. 6,25 x 3,30, per una superficie interna complessiva di mq. 19,95 ed altezza utile di m. 2,75.

Le dimensioni e le caratteristiche intrinseche del box auto sono da ritenersi ottimali, in quanto di forma regolare in pianta ed accessibile da corsia di manovra di dimensioni adeguate. Le caratteristiche dimensionali del box e della relativa porta di accesso consentono agevolmente la sosta ed il ricovero di una autovettura di medie dimensioni.

## FINITURE

Le finiture interne dell'immobile sono di livello standard, adeguate alla destinazione d'uso e risalenti all'epoca di costruzione, come di seguito descritto:

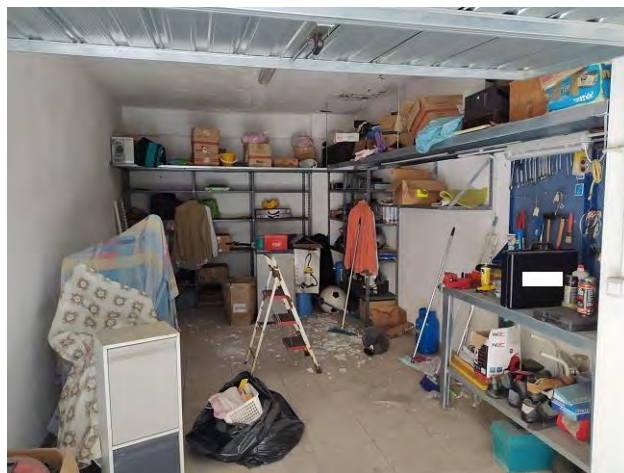
- la porta di ingresso è del tipo a saracinesca in acciaio;
- le pareti interne sono intonacate con intonaco al rustico e tinteggiate;
- il pavimento è rivestito con piastrelle di colore beige.

## IMPIANTI

Il box auto è dotato di solo impianto elettrico, efficiente ed apparentemente conforme alle normative vigenti.



**Vista del box auto dalla corsia di manovra comune**



**Interno del box auto**

## STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte sono state messe in opera all'epoca della costruzione e presentano una usura compatibile con la loro vetustà.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si sono riscontrati rigonfiamenti e distacchi di intonaco in corrispondenza del soffitto, dovuti presumibilmente ad una infiltrazione di acqua dalle tubazioni di scarico soprastanti.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi discreto.

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa.

La superficie viene determinata moltiplicando le dimensioni interne utili per il coefficiente di ragguaglio 1,10, per tenere conto dell'incidenza delle pareti perimetrali.

La planimetria del box auto è riportata nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 1.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile	100%	mq	19,95
Incidenza pareti perimetrali	10%	mq	2,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>	<b>21,95</b>

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, così come tutti quelli ubicati nella medesima zona, è stato edificato tra gli anni 2004-07 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi prefabbricati.

I due corpi di fabbrica che costituiscono il complesso "Parco degli Allori" sono composti da cinque piani in elevazione ed uno seminterrato, collegati per mezzo di una cassa scale interna dotata di ascensore per ogni fabbricato. Il piano seminterrato, interamente adibito ad autorimessa, è accessibile dall'area pertinenziale mediante una rampa carrabile di discesa nonché dagli androni dei due corpi di fabbrica posti al piano terra mediante due casse scala dotate di ascensore.

L'accesso ai due fabbricati che compongono il complesso denominato "Parco degli Allori" avviene dalla strada pubblica per mezzo di un cancello pedonale e un cancello carrabile ad apertura elettrica automatizzata con telecomando, che immettono nell'area pertinenziale comune, pavimentata con piastrelle da esterni. L'area scoperta di pertinenza consente anche l'accesso ai box auto posti al piano cantinato, ma non è utilizzabile per il parcheggio, non essendovi posti auto.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è buono, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di San Nicola La Strada: l'area è a destinazione prevalentemente residenziale e dotata di alcuni i servizi essenziali, quali attività commerciali, scuola, farmacia, ecc.

La zona è facilmente raggiungibile dal centro della città da cui dista circa km. 1,5 ed è servita dalla S.S. 87 "Sannitica" e dal tratto urbano della S.S. 7 Appia.

Il Comune di San Nicola La Strada è ben collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.S. 700 "Variante di Caserta", la S.S. 7 "Appia", la S.S. 87 "Sannitica" e l'autostrada A1 "Milano-Napoli", il cui svincolo "Caserta Sud" dista circa km. 3.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico dell'immobile e nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

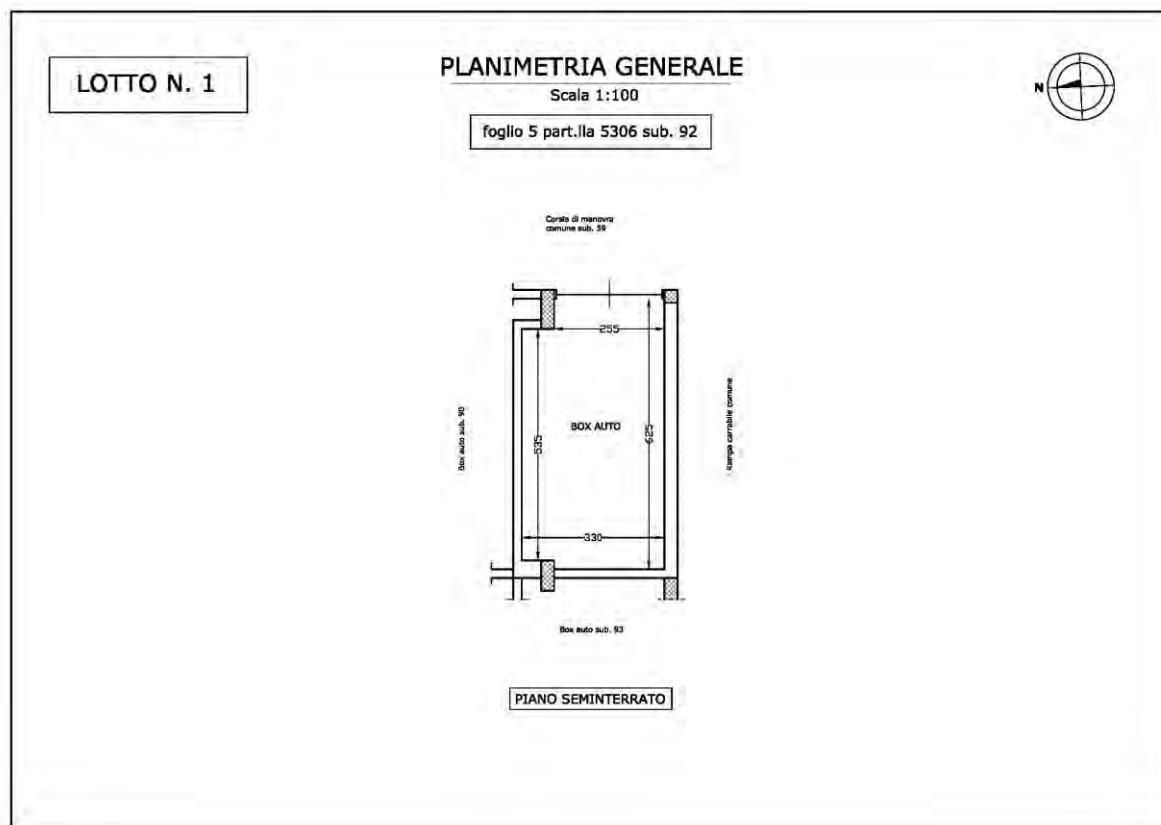


Figura 1 – Planimetria del box auto

**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 accorpate 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.

Il box auto oggetto di pignoramento è distinto in N.C.E.U. del Comune di San Nicola La Strada al **foglio 5, particella 5306 sub. 92**, Via Grotta snc, Piano: S1, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 21, Sup. catastale totale: mq 24, R.C. Euro 57,48.

Le visure storiche e le planimetrie catastali dell'immobile sono contenute nell'allegato N. 4.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione del 14/03/2007 pratica n. CE0141973, in atti dal 14/03/2007, per frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 9118.1/2007).

In ditta \*\*\* Omissis \*\*\*, proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dal 24/11/2010 al 05/09/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta \*\*\* Omissis \*\*\*, proprietà 1000/1000, dal 14/03/2007 al 24/11/2010.

Si precisa che la variazione catastale sopra indicata ha determinato la soppressione degli originari subalterni presenti al piano seminterrato, censiti al foglio 5, particella 5306 subb. 1, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57. Tali subalterni derivavano a loro volta da costituzione del 07/07/2006.

La variazione è avvenuta a seguito della presentazione della D.I.A. in variante, prot. n. 2950 del 27/02/2007, con la quale veniva modificata la distribuzione planimetrica dei box e dei posti auto ubicati al piano seminterrato (cfr. risposta al quesito n. 6).

\*\*\*\*\*

***Il suolo su cui insiste il complesso immobiliare di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte*** è attualmente censito in N.C.E.U. del Comune di San Nicola La Strada al **foglio 5, particella 5306**, ente urbano di are 21.89.

Al fine di ricostruire interamente la storia catastale di tale immobile fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento, si riportano di seguito le variazioni intervenute in catasto terreni, come risultanti dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da tipo mappale e variazione del 22/06/2006 pratica n. CE0181344, in atti dal 22/06/2006 (n. 181344.1/2006).

Dal 16/06/2004 al 22/06/2006, l'immobile era così censito: foglio 5, part.lla 5178, seminativo di classe 1, are 21.89, con dati derivanti da frazionamento del 16/06/2004 pratica n. CE0152732, in atti dal 16/06/2004 (n. 152732.1/2004).

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 16/06/2004, l'immobile era così censito: foglio 5, part.lla 112, seminativo di classe 1, are 36.95, con dati derivanti da impianto meccanografico del 26/03/1985.

In data antecedente l'impianto meccanografico del 26/03/1985, il terreno era censito al foglio 5, part.lla 112 di are 36.95, con dati derivanti da nota di voltura del 07/12/1952.

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di ente urbano.



In ditta \*\*\* Omissis \*\*\*, con sede in Caserta, proprietà per 1/1, dal 12/03/2004 al 22/06/2006 (data di passaggio in catasto fabbricati);

in ditta \*\*\* Omissis \*\*\*, usufruttuario parziale, \*\*\* Omissis \*\*\* (*sic per \*\*\* Omissis \*\*\**), proprietà, \*\*\* Omissis \*\*\*, da verificare, dal 07/12/1952 al 12/03/2004.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 4.

\*\*\*\*\*

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'immobile pignorato derivano da variazione del 14/03/2007 per modifica di identificativo;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 02/01/2023 e la relativa nota di trascrizione del 08/03/2023 ai NN. 9450/7285 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da scrittura privata di compravendita del 24/11/2010;
- L'intestazione catastale attuale dell'immobile riporta l'indicazione "Proprietà 1/1 in regime di comunione di beni", senza riferimenti al nominativo del coniuge.

Si precisa, infine, che in catasto terreni l'intestazione in ditta al primo dante causa, \*\*\* Omissis \*\*\* , riporta erroneamente il cognome come "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", a causa presumibilmente di errore materiale. Inoltre, non è registrato il consolidamento della nuda proprietà con l'usufrutto.

La sovrapposizione effettuata tra la planimetria catastale e quella redatta dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi non evidenzia difformità significative.

Nell'*allegato N. 4* si riportano le visure catastali attuale e storica del bene pignorato, le planimetrie catastali, la visura storica dell'area di sedime su cui insiste nonché l'estratto di mappa catastale.



**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 N. 1: Piena ed intera proprietà di box auto** ubicato in San Nicola La Strada (CE), alla via Grotta n. 104, "Parco degli Allori", piano seminterrato, privo di identificazione a mezzo numero interno; è composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare avente superficie di circa mq. 20; confina con box sub. 90 a Nord, con corsia di manovra comune sub. 59 ad Est, con rampa carrabile di discesa a Sud, con box sub. 93 ad Ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di San Nicola La Strada al foglio 5, particella 5306 sub. 92**; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale; vi sono Permesso di Costruire n. 64 del 01/07/2004 e D.I.A. in variante prot. n. 2950 del 27/02/2007, cui lo stato dei luoghi è conforme.

PREZZO BASE Euro 13.000,00

**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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A \*\*\* *Omissis* \*\*\* e \*\*\* *Omissis* \*\*\*, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- ***Scrittura privata di compravendita*** del 24/11/2010 per notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere, Rep. N. 237198, trascrizione ai NN. 46474/31810 in data 10/12/2010, mediante il quale la società \*\*\* *Omissis* \*\*\*, con sede in \*\*\* *Omissis* \*\*\*, C.F. \*\*\* *Omissis* \*\*\*, vendeva a \*\*\* *Omissis* \*\*\*, nato a \*\*\* *Omissis* \*\*\* il \*\*\* *Omissis* \*\*\*, dichiaratosi coniugato in regime di comunione di beni con \*\*\* *Omissis* \*\*\*, nata a \*\*\* *Omissis* \*\*\* il \*\*\* *Omissis* \*\*\*, la piena proprietà, tra maggiore consistenza, del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in San Nicola La Strada (CE) alla Via Grotta n. 104, Parco degli Allori, e precisamente: garage ubicato al piano seminterrato, distinto in N.C.E.U. del Comune di San Nicola La Strada al foglio 5, part.IIa 5306 sub. 92.

Alla dante causa, *società* \*\*\* *Omissis* \*\*\*, il suolo su cui ha edificato il complesso immobiliare di cui l'immobile pignorato fa parte è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- ***Atto di compravendita*** del 12/03/2004 per notaio Pasquale Liotti di Caserta, Rep. N. 55971, trascrizione ai NN. 10176/7870 in data 17/03/2004, mediante il quale il sig. \*\*\* *Omissis* \*\*\*, nato a \*\*\* *Omissis* \*\*\* il \*\*\* *Omissis* \*\*\*, vendeva alla società \*\*\* *Omissis* \*\*\*, più

sopra generalizzata, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in San Nicola La Strada (CE) alla Via Grotta, distinto in N.C.T. del Comune di San Nicola La Strada al foglio 5, part.lla 112, di are 36.95.

Al dante causa, \*\*\* *Omissis* \*\*\*, il suolo su cui insiste il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- ***Atto di donazione*** del 07/12/1952 per notaio Girolamo De Laurentiis, all'epoca alla sede di Maddaloni, Rep. N. 12845, trascrizione ai NN. 467/435 in data 08/01/1953, mediante il quale i coniugi \*\*\* *Omissis* \*\*\* e \*\*\* *Omissis* \*\*\* donavano al proprio figlio \*\*\* *Omissis* \*\*\* più sopra generalizzato, la piena proprietà dei seguenti immobili:
  - zona di terreno in tenimento di San Nicola La Strada (CE), in contrada Grotta, della estensione di are 36.21, distinto in catasto alla partita 423, foglio 5, part.lla 112, di are 36.95;
  - la giusta metà di altra zona di terreno in San Nicola La Strada (CE) alla via Pilade Bronzetti [*omissis*].

I donanti riservavano per se stessi l'usufrutto vitalizio e la donazione avveniva a titolo di legittima e con eventuale eccesso da imputarsi alla disponibile con riserva della collazione.

NOTE:

- Il debitore ha acquistato l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento con l'atto di compravendita sopra elencato quando era coniugato in regime di comunione di beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente e riportato in allegato N. 10 (cfr. al riguardo risposta al quesito n. 14).
- Nel titolo di provenienza più antico, costituito da atto di donazione del 07/12/1952, il cognome del dante causa è indicato come "\*\*\* *Omissis* \*\*\*", mentre nel successivo atto di compravendita del 12/03/2004 è indicato come "\*\*\* *Omissis* \*\*\*". Tale atto è stato visionato dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere, e trascritto testualmente per quanto di interesse per ragioni di economia processuale.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Santa Maria Capua Vetere, effettuate sui nominativi del debitore, del

coniuge non esecutato e dei danti causa (cfr. *allegato N. 5*) e la copia dell'atto di provenienza (cfr. *allegato N. 6*).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola La Strada - Settore Urbanistica.

### **Titoli abilitativi rilasciati**

Il complesso di due fabbricati ubicato in San Nicola La strada alla Via Grotta n. 104, denominato "Parco degli Allori", è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) **Permesso di Costruire n. 64 del 01/07/2004**, rilasciato alla società \*\*\* Omissis \*\*\* per la costruzione di un edificio per civile abitazione in San Nicola La Strada alla via Grotta;
- 2) **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 2950 del 27/02/2007**, presentata dalla società \*\*\* Omissis \*\*\* per varianti non sostanziali al P.d.C. n. 64/04.

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola La Strada, Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia dei predetti titoli, comprensivi dei grafici di progetto e delle relazioni tecniche illustrative.

Nessun'altra documentazione è stata reperita dall'ufficio con riferimento alla unità immobiliare oggetto di stima sulla base delle ricerche effettuate sui nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

### **Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi**

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo in ordine di tempo, ovvero alla D.I.A. in variante prot. n. 2950 del 27/02/2007.

Si premette che la citata D.I.A. fu presentata dalla medesima società costruttrice \*\*\* Omissis \*\*\* già titolare del Permesso di Costruire n. 64 del 01/07/2004, per eseguire modifiche non sostanziali al progetto originariamente assentito. Non risulta alcun provvedimento emesso dall'Ufficio Tecnico comunale a seguito della presentazione di tale pratica.

Il confronto effettuato non ha evidenziato difformità di rilievo con riferimento alla unità immobiliare in argomento.

### **Considerazioni sulla regolarità urbanistica**

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ritiene che il box auto pignorato sia conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati/presentati dalla società costruttrice del fabbricato di cui esso è parte.

Si precisa, inoltre, che dalla documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è possibile verificare se sia stato richiesto e/o rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi per il piano seminterrato adibito interamente ad autorimessa.

A margine di quanto sopra, lo scrivente osserva che il Permesso di Costruire n. 64 del 01/07/2004 fu rilasciato dal Comune di San Nicola La Strada in virtù di Piano di lottizzazione, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 05/12/2001, secondo la Convenzione stipulata tra il Comune ed i proprietari dei lotti in data 25/09/2003 con atto per notaio Luigi Ronza di Marcianise, rep. N. 78780, la cui nota di trascrizione si allega in copia alla presente relazione nell'allegato n. 5. Detta convenzione prevedeva la cessione di alcune aree al Comune, destinate a sede stradale, parcheggi e verde pubblico, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione relative a carico dei lottizzatori.

Nell'*allegato N. 7* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di San Nicola La Strada.

### **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.).

L'immobile è attualmente nella disponibilità del debitore e, alla data del sopralluogo effettuato, risultavano presenti al suo interno alcune scaffalature metalliche ingombre di scatole di cartone contenenti materiali vari, nonché un banco da lavoro con struttura metallica usato in passato per lavori fai-da-te.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola La Strada hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/ preventivi.

***Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.***

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:  
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

***Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.***

- 1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - ***Trascrizione*** ai NN. 9450/7285 del 08/03/2023 ***dell'atto di pignoramento*** notificato il 02/01/2023 relativamente all'immobile, tra maggiore consistenza, ubicato in San Nicola La Strada (CE) e censito in ***N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 5306 sub. 92***, a favore di \*\*\* Omissis \*\*\*, con sede in \*\*\* Omissis \*\*\* – C.F. \*\*\* Omissis \*\*\*, contro \*\*\* Omissis \*\*\*, nato a \*\*\* Omissis \*\*\* il \*\*\* Omissis \*\*\* – C.F. \*\*\* Omissis \*\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà.

***Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.***

- 2) Difformità urbanistico-edilizie: come già descritto in risposta al quesito n. 6, non vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in ordine di tempo.
- 3) Difformità Catastali: come già descritto in risposta al quesito n. 3, non vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria depositata in catasto.

Nell'***allegato N. 5*** si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi del debitore, del coniuge comproprietario e dei loro danti causa.

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

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

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento insiste su suolo di proprietà privata, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

**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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di San Nicola La Strada non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte il bene oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, in cui si legge che il Comune di San Nicola La Strada non è mai stato sede di terreni demaniali o di uso feudale (cfr. *allegato N. 8*).

**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 fabbricato di cui il bene pignorato fa parte è costituito in condominio. Le informazioni acquisite presso l'amministratore P.T. del condominio "Parco degli Allori" sono di seguito riportate:

- Millesimi di proprietà: 0,966;
- Quote condominiali ordinarie: euro 4,00 mensili;
- Spese condominiali straordinarie deliberate: nessuna;

- Rate scadute e non pagate relative al biennio 2022-23 (al netto di quelle per le quali è stato già emesso il decreto ingiuntivo che ha dato origine alla procedura esecutiva R.G.E. 18/23): euro 178,41, di cui euro 81,67 per quote ordinarie ed euro 96,74 per lavori già eseguiti e deliberati nonché spese legali;
- Procedimenti giudiziari in corso: con riferimento all'immobile in oggetto vi è pignoramento immobiliare azionato per il recupero di spese condominiali insolute complessive pari a euro 6.971,82 contabilizzate fino al mese di maggio 2022 (il predetto pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva R.G.E. 18/23 per la quale è stata redatta la presente perizia).

Si riporta nell'*allegato N. 9* il testo della e-mail e la documentazione ricevute dall'Amministratore pro tempore del Condominio.

**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 acquisiti 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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;

- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene non applicabile il metodo finanziario per capitalizzazione del reddito a causa della esiguità di dati disponibili relativamente alle locazioni di immobili destinati ad autorimessa e box auto, solitamente abbinati ad unità immobiliari per civile abitazione quali pertinenze.

Pertanto, allo stato appare opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato che costituisce il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto.

I valori di riferimento per il bene in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si premette che la Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall’Agenzia del Territorio non riporta per la zona di ubicazione dell’immobile e per quelle limitrofe quotazioni riferite ai box auto. Pertanto, in assenza di tali valori, è possibile fare riferimento alle quotazioni degli appartamenti per civile abitazione applicando alle stesse un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50, solitamente utilizzato nella valutazione delle pertinenze.

Zona di ubicazione B5: Centrale/ Urbanizzazione a Nord-Est - primo semestre 2023

- *Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 880,00 – max. €/mq 1.250,00.*

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it.

Zona di ubicazione: Urbanizzazione a Nord-Est - anno 2022

*Box auto: min. €/mq 522,00 – max. €/mq 884,00,*

3) Analisi di mercato

L’indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di box auto ubicati in zona centrale e semicentrale del Comune di San Nicola La Strada presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

L’indagine è stata eseguita, tra l’altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia \*\*\* Omissis \*\*\* – San Nicola La Strada;
2. \*\*\* Omissis \*\*\* Immobiliare – San Nicola La Strada.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 650,00 ed un massimo di €/mq 850,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.



#### 4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente consente di effettuare una valutazione degli immobili sulla base dei valori riscontrati mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 660,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati, approssimato per difetto.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato:

- Ubicazione rispetto al centro urbano: buono;
- Caratteristiche di forma ed accessibilità: ottimo;
- Stato di manutenzione: discreto;
- Vetustà fabbricato: 16 anni.

Pertanto, considerate le caratteristiche di medio pregio rilevate, si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore unitario sopra indicato pari al medio di mercato, senza apportare correzioni specifiche, in quanto tali caratteristiche non sono dissimili da quelle degli immobili comparabili.

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 21,95.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 21,95 x €/mq 660,00 = Euro 14.487,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

Non necessaria.

- **Regolarizzazione urbanistica**

Non necessaria.

- **Stato manutentivo**

Non si applicano detrazioni in quanto si è tenuto conto dello stato manutentivo rilevato già nell'attribuzione del valore unitario di stima.

- **Insoluti condominiali**

Per l'immobile in oggetto vi sono da pagare insoluti condominiali relativi all'ultimo biennio pari a Euro 178,41.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

**Valore di stima finale:** Euro 14.487,00 – Euro 178,41 = **Euro 14.308,59.**

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.**

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

**Prezzo base d'asta proposto** = Euro 14.308,59 – (Euro 14.308,59 x 0,10) = Euro 12.877,73 ≈  
**Euro 13.000,00.**

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

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

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

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

Non applicabile, in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per la quota di piena ed intera proprietà in capo al debitore, che ne ha effettuato l'acquisto quando era coniugato in regime di comunione di beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

Il certificato di residenza relativo al debitore, rilasciato in data 19/09/2023, riporta le seguenti informazioni:

- \*\*\* Omissis \*\*\*, nato a \*\*\* Omissis \*\*\* il \*\*\* Omissis \*\*\*, è residente in \*\*\* Omissis \*\*\* alla Via \*\*\* Omissis \*\*\*.

### Stato civile

Il certificato di stato civile relativo al debitore, rilasciato in data 22/09/2023, riporta le seguenti informazioni:

- \*\*\* Omissis \*\*\*, nato a \*\*\* Omissis \*\*\* il \*\*\* Omissis \*\*\*, e \*\*\* Omissis \*\*\*, nata a \*\*\* Omissis \*\*\* il \*\*\* Omissis \*\*\*, hanno contratto matrimonio in \*\*\* Omissis \*\*\* in data 26/06/1996, come risulta dal registro degli atti di matrimonio del predetto Comune relativo all'anno 1996, parte II, Serie A, n. 66. Vi sono le seguenti annotazioni: “*Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 2601/12 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi – 14/11/2012*”.

I certificati di residenza e di stato civile sono riportati nell'*allegato N. 10*.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Maria Capua Vetere, 23 novembre 2023

L'esperto stimatore  
Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano  
*Vi è firma digitale*