

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 2071 /2019 del RGE

!RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO!

PARTERICORRENTE (Creditore)

BANCA REGIONALE DISVILUPPO S.p.A.

CONTROPARTE (Debitore)

XXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto incaricato :
dott.Ing. Agostino D'Angelo

SOMMARIO

1	Premessa	pag. 3
2	Controllo preliminare.....	pag. 14
3	Organizzazione e svolgimento delle operazioni peritali	pag. 15
4	Identificazione del bene oggetto di pignoramento ...Q1 ...	pag. 16
4.1	Corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità all'esecutata	pag. 17
4.2	Formazione del lotto di vendita	pag. 18
4.3	Confini dell'immobile	pag. 19
5	Descrizione materiale del bene pignorato	Q2 ... pag. 20
5.1	Descrizione della zona	pag. 20
5.2	Descrizione dell'unità immobiliare pignorata	pag. 21
5.3	Stato di conservazione	pag. 23
	Dati metrici - Superficie netta e commerciale.....	pag. 25
	Vani principali ed accessori diretti	pag. 25
5.6	Superficie omogeneizzata	pag. 27
5.7	Calcolo delle superfici dell'immobile	pag. 28
6	Identificazione catastale	Q3... pag. 29
7	Schema sintetico descrittivo	Q4.....pag. 33
8	Passaggi di proprietà	Q5... pag. 34
8.1	Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio... ..	pag. 35
9	Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene.....	Q6... pag. 35
	Destinazione urbanistica area foglio n.42 part.67.....	pag. 35
	Epoca realizzazione immobile e Concessione Edilizia.	pag. 37
	Accertamento della conformità urbanistica	pag. 38
	Altri procedimenti amministrativi di tipo edilizio agli atti	pag. 39
	Stato attuale di possesso	Q7... pag. 39
11	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	Q8 pag. 40
12	Verifica se il bene ricade sul suolo demaniale... ..	Q9.....pag. 41
13	Verifica della pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene in stato delle stesse ...	Q10... pag. 41
14	Spese fisse di gestione e spese condominiali	Q11 ... pag. 42
15	Valutazione complessiva del bene	Q12.....pag. 42
15.1	Valutazione sulla base dei prezzi di Mercato	pag. 42
15.2	Valore di mercato VM	pag. 42
15.3	Decorazione "P" del valore VM di Mercato - PREZZO BASE	pag. 43
16	Disponibilità del bene pignorato.....	Q13... pag. 45
17	Stato civile e regime patrimoniale	Q14... pag. 46
	Elenco Allegati	pag. 47

1 - Premessa

Il sottoscritto ing. Agostino D'Angelo ,con recapito in Vairano Patenora Scalo , via De Gasperi n.94 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta col n.1094 , veniva con Decreto del 22.04.2020 incaricato esperto estimatore nel procedimento di esecuzione promosso dalla Banca Regionale di Sviluppo S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX di cui al n° 207 /2019 del R.G.E.. dal Giudice dott.ssa Giuseppina Vecchione dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V. .

Il sottoscritto , dopo il verbale di giuramento di rito, prendeva atto dei quesiti di cui al seguito e si atteneva scrupolosamente ad essi e alle raccomandazioni contenute sia nel verbale che nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la stima di immobili , nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e di procedure civile.

Nel seguito , dopo aver riportato testualmente le SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE e SEZIONE B - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO ESTIMATORE , la risposta ai **n. 14 QUESITI** (il numero del Quesito è riportato in rosso) viene evidenziata nei vari paragrafi indicanti l'argomento trattato e riportato nel sommario di cui sopra.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: veriBcare la completezza della documentazione depo.ltata 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 del RR.D.** 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.

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".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLW 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:

"CONTROLW DOCUMENTAZIONE - NO AITI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLW DOCUMENTAZIONE - SI AITI 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 "CONTROLW DOCUMENTAZIONE - SI AITI 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.).

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 Yz, Y-i; ecc.) ed **ibeni 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 superficliaria; intera proprietà in luogo della quota di Yz; quota di Yz in luogo della minor quota di "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 Yz in luogo dell'intera proprietà; quota di Y4 in luogo della maggior quota di Yz; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "differmità 80Stanzlall" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di ratto rispetto alla planimetria di cui al dati di Identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché 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'effettiva rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano int. _____; 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 art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione del passato 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 deositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in dBIUio del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comUDione 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 ecclesiali.

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 agnoriati.

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 la vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità del 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 **la 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 **la 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'assenza 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 modi e forme** 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 corrisondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

interzo 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 - **irelativi costi**.

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

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

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

QUESITO 1'. 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 90ggettl terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla **procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: accertare i vlcoll ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vlcoll 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 **provvedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

e) 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 sen:ltù** 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) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastrali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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.

QUESITO a. 10: verificare l'esistenza di 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 **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 **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 O.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO a. 11: fornire ogni informazione utile alle attività di gestione dell'Immobilabile e su eventuali procedimenti in corso.

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

- 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.

QUESITO a. 12: procedere alla valutazione del bene.

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 indicazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia una 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 (agevolati Immobiliari; studi professionali; **mediatori; ecc.**), **l'esperto deve**:

- Indicare il nome dell'operatore Interpellato (ad esempio: agevolato Immobiliare con sede ID _____);
- 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 al fine 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 (ad esempio, i decreti di trasferimento rilevanti al fine della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

iii NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "iii 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 100% ed il 200% 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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

nella mancata operatività della gara. Dslla per vizi e ma.DCIIIDZR 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.

QUESITO a. 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.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di

Commercio e precisare il regime patrimoniale della coppia 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**.

2 - Controllo preliminare

L'esperto , successivamente al conferimento dell'incarico ,
acquisiva ed analizzava la seguente documentazione :

- a) Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. del procedimento n.207/2019 al 03.12.2020 e nomina del perito per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta .
- b) Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. nel testo modificato dalle leggi n.80/05 e n.263/05 in tema di espropriazione forzata redatto dal notaio **Avv. Giovanni Cesaro** con sede in Napoli alla via Santa Caterina a Chiaia n.19 . In tale atto il notaio relaziona in data 16 luglio 2019 :

SITUAZIONE CATASTALE :

*In base ai dati acquisiti presso l' Agenzia dell' Entrate , Ufficio Provinciale del Territorio , il bene immobile in oggetto è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) alla località Pineta Grande , via o viale Francesco Cilea snc , al **foglio 42 particella 1 piano T** , cat.A/3, cl.4 , vani 6 , Superficie Catastale Totale : mq 125 , Totali escluse aree scoperte , mq107 , R.C. euro 418,33 (valore catastale : euro 52.709,56)*

PROVENIENZA IPOTECARIA:

L'immobile è pervenuto a :

XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXX, coniugata a XXXXX in data XXXXX con XXXXXXXXX nato a il XXXXX , in regime di separazione dei beni.

Da:

***Ponticelli Domenico** nato a Napoli il 16 novembre 1921, giusto atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Improta in data 1 aprile 2009 , repertorio n.93071, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere in data 2 aprile 2009 ai n. 1 1793/ 10858.*

Infine :

*L'immobile innanzi citato, con riferimento al periodo compreso dal giorno 12 dicembre al 16 luglio 2019 , **non risulta gravato** da trascrizioni , privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto in oggetto.*

3 - Organizzazione e svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio con l'esame dei documenti contenuti nel fascicolo onde poter verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e con la conseguente redazione del modulo di controllo depositato agli atti dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari tramite firma digitale.

Il sopralluogo all'immobile , come concordato con il custode giudiziario incaricato, **avv. Giuseppina Vernotti** , è avvenuto il **8**

settembre 2020 . Una volta identificato il cespite , l'esecutata **xxxxx** ha consentito l'accesso (rif.to verbale di accesso all'immobile) .In detta occasione il sottoscritto ha effettuato il rilievo metrico di verifica degli ambienti interni ed esterni , nonché un rilievo fotografico dei beni pignorati al fine di verificare la rispondenza con le planimetrie catastali.

In seguito il sottoscritto si recava :

- Presso Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità immobiliare di Caserta in via S. Chiara 40 per l'effettuazione di ispezioni e per chiedere le note di trascrizione
- Presso l'immobile pignorato per eseguire rilievi metrici e fotografici.
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno per acquisire documentazione ,certificati di destinazione , concessione edilizia , regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

Acquisiva *on line* ulteriore documentazione da:

- Anagrafe del Comune di Castel Volturno per estratto atto di matrimonio ,stato di famiglia ,certificato di residenza
- Ufficio Demanio per rilascio certificazione

4- Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento (QUESITO N.1)

L'atto di pignoramento a favore di **BANCA REGIONALE DI SVILUPPO S.p..A.** con sede sociale in Napoli alla via Verdi n.25 (c.f. 07634270636) contro **xxxxxxxx** nata a **xxxxi** il **xxxxxxxx**

(c.fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) residente in xxxxxxxx in località xxxxxx via xxx sottopone a pignoramento i seguenti beni :

PIGNORATA L'INTERA PROPRIETA' 1/1

1 .ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE ed annessa area circostante censita al NCEU del **Comune di Castel Volturno al foglio 42 , particella 1 , via G.B. Marino (già viale Francesco Cilea) , piano T , categoria A/2 classe 1° , vani 4,5 R.C. € 199,87 .**

Nella nota di trascrizione del pignoramento sono riportati i medesimi dati catastali .

- Corrispondenza tra Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità all'esecutata

In ordine alla corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità all'esecutata , si dà atto che la piena ed intera proprietà del bene è pervenuta alla suddetta xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx mediante **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio dott. Filippo IMPROTA del 1 aprile 2009 rep. N.93071 (**ALL. N**), registrato presso l'Agenzia delle Entrate , Ufficio Circostrizionale di xxxxx il 2.04.2009 al n.7697 a favore di xxxxxxx xxxx nata a xxxxx il xxxxxxxx e contro xxxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxx per la piena e intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Castel Volturno , località xxxx , alla via xxxxxxxx (già xxxxxxxx) e precisamente :

- abitazione unifamiliare sopraelevata di circa 80 (ottanta) centimetri composta di tre vani, cucinetta ed accessori , con patio di 25 m² ed

annessa circostante area giardinata della superficie di circa 290 m• (duecentonovanta) ,il tutto confinante con via Francesco Cilea (oggi via G.B. Marino) ,con proprietà Sementini Bernardo , con proprietà Sementini Pasquale, salvo altri;

*- il tutto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di **Castel Volturno a/foglio 42 ,particellal , viale Francesco Cilea (oggi via Gian Battista Marino) piano T, categoria A/2 , classe 1° ,vani 3,5 , r.c.€ 199,87 .***

Dalla certificazione richiesta presso il Comune di Castel Volturno **[ALLE]** si evince che **xxxxxxxxxx** nata a **xxxxx** il **xxxxxxxxxx** distato civile risulta **CONIUGATA** in regime di **separazione dei beni** .

In definitiva il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore .

- Formazione del lotto di vendita

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati , è stato individuato **un unico lotto** . così come da seguente prospetto • con la puntualizzazione dell'attuale numero di vani consistenza e determinazione d'uso, così come riscontrato in sede di sopralluogo .

LOTTO UNICO

<p>Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Castel Volturno in località Pineta Grande via G.B. Marino snc . L'immobile ubicato al piano terra rialzato rispetto al piano di calpestio per circa 80 centimetri ,è composto di tre camera di cui una tipo <i>"open space cucina "</i> due bagni • piccolo ripostiglio • annesso patio esterno di 16 mq coperto ed</p>

accessibile direttamente dalla "open space" , il tutto come riportato nell'ali. Disegno N.1 . La costruzione è posta su un lato di un'area rettangolare recintata perimetralmente da un muretto di diversa forma [foto n. 4 -5 -8 -9) e solo sul lato sud è munito di una sovrastante inferriata ; ivi un cancello in ferro carrabile a doppia ante [foto n.5) consente l'accesso dalla **via G.B. Marino** .

Sono state rilevate notevoli difformità rispetto al grafico rilasciato dal Catasto Fabbricati di Caserta .

1) sul terrazzo non praticabile del Fabbricato ,all'atto del sopralluogo ,è stata rilevata la presenza di un manufatto (v. foto n. 4 -5 -6 -7 -10 -11 -12 -13)) alto 2,80 mt , di superficie in pianta 49 mq e pareti spesse 30cm. La costruzione , non raggiungibile con scala interna o esterna, .Realizzata con blocchi in cemento forati ,è coperta con pannelli in lamiera sandwich coibentata .

2) nello spazio esterno lato est , è stato realizzato con blocchi in cemento forati un muro ad "L" lungo 4 m e spesso 30 cm.

Il cespite è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castel Volturno [CE) al foglio **42** particella **1**, cat. A3 , cl.4 • vani 6 • Superficie Catastale :125 m² • Totale escluso aree scoperte: 107 m² ,R.C. : Euro 199,97

4.3 - Confini dell'immobile

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al **Foglio n.42** particella **n.67** . Come deducibile dall'allegato Estratto di Mappa, quest'ultimo , confina :

- a nord con la **pari.310** (v. allegata visura) intestata a Arvonio Anna nata a Napoli il 18/02/1942 per 24/36 e perirestanti 12/36 agli eredi Mariscalco ; il terreno ha una superficie di 1500 m² ed è adibito a pascolo .
- a ovest con la **pari.5264** (v. allegata visura) intestata a Felaco Giovanna nata a Melito di Napoli il 11/02/1936 . La particella ha una superficie di 674 m² ed è classificata al Catasto Terreni quale Ente Urbano ;invero ,su di essa insiste un fabbricato in costruzione .
- ad est con la **pari. 68** (v. allegata visura) di superficie 385 m² ; anche quest'ultima è classificata Ente Urbano ed anche su essa insiste un fabbricato. La proprietà è di Tagliatela Agostino nato a Mondragone il 05/10/1929 ; sulla particella il Comune di Castel Volturno vanta dei diritti.
- a sud confina con la **via G.B. Marino** già via Francesco Cilea .

5 - Descrizione materiale dei beni pignorati (QUESITO N.2)

5.1 Descrizione della Zona

L'immobile pignorato è ubicato in Castel Volturno in località Pineta Mare , (foto n.1) alla **via G.B. Marino** ; quest'ultima è una traversa (foto n.2) senza uscita posta sul lato destro , in direzione Roma - Napoli , della ex **SS7** (Strada Statale Domiziana) oggi **SP303** a seguito declassificazione di alcuni tratti operati nel Comune di Castel Volturno (foto n.3) . L'immobile in oggetto dista dal mare meno di un chilometro ed è prossimo ad una

pineta (foto n.1) di notevole estensione (PINETA GRANDE) . La presenza di un litorale noto per la sua bellezza e vastità di spiaggia , di strade di collegamento efficienti e veloci , di presidi ospedalieri importanti fa supporre che il territorio in esame sia un'area a vocazione turistica e , in ultima analisi , oggetto di un Mercato Immobiliare ricco e dinamico . La realtà , viceversa , vede una zona degradata , in uno stato di abbandono da parte delle istituzioni , fatta di strade dissestate , abusivismo , vegetazione incolta, cumuli di rifiuti , delinquenza diffusa , sfruttamento , droga ovvero tutto quanto ha condizionato negli ultimi 50 anni la vita in alcune aree del Comune di Castel Volturno . Nella zona ove è ubicato l'immobile (foto n.4) , la mancata urbanizzazione , l'assenza di esercizi commerciali ed , al tempo stesso, la diffusione di aree incolte, la mancanza di manutenzione hanno amplificato il senso disquallore e di degrado ivi percepibile.

5.2 - Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

L'edificio è di ordinaria qualità architettonica ed è realizzato in muratura mista , con pareti perimetrali in muratura , struttura portante in e.a. nonchè solai in latero cemento . Sotto il profilo strutturale , come già evidenziato , il fabbricato è stato **abusivamente** gravato da una sopraelevazione ; quest'ultima oltre a costituire un abuso (**ALL. H**) , staticamente e dinamicamente costituisce un sovraccarico in grado di indurre sollecitazioni non previste sulla sottostante struttura . Per quanto è stato possibile accertare, nessuna **verifica statica e dinamica** è stata

eseguita prima e nel corso della realizzazione dell'abuso. Va da sé che la struttura portante al piano terra, potrebbe non resistere e collassare in presenza di sollecitazioni straordinarie quali terremoti previste dalle norme nell'area in esame (area a rischio sismico 3). Come è possibile evincere dalle foto n. 4 - 5 - 6 -7 - 10 -11 -12 -13 dell'ALL.C, l'abuso non solo costituisce un pericolo sotto il profilo strutturale del Fabbricato, ma ne altera decisamente il *decoro architettonico*, arrecando un grave ed inaccettabile pregiudizio all'estetica dell'edificio.

Per quanto concerne le aree annesse al fabbricato, esse versano in uno stato di abbandono e mancanza di manutenzione; l'area sul retro del fabbricato è interessata da una vegetazione spontanea (foto n.10) incontrollata mentre l'area dicortile ad ovest antistante l'ingresso (foto n. 6 - 7) risulta invasa da materiali di risulta. Nel cortile lato est, è stato realizzato (foto n.8) con blocchi in cemento forati un muro ad "L" lungo 4 m e spesso 30 cm non previsto nella pianta catastale.

Diversamente da quanto rilevato esternamente, i locali abitati sono ben tenuti e mantenuti mentre il grado di finiture è decisamente nella media. Con rif.to all' DIS. N.1 (ALL. A) e DS. N.2 (ALL. B) ove vengono riportate le diciture e la planimetria dei locali, ad essi si accede unicamente tramite un portoncino di ingresso del tipo blindato in legno (foto n. 13-14) posto in rilievo rispetto al lastricato del cortile (foto n. 6). Entrando, sulla sinistra (foto n.16) è posizionata la porta di accesso al ripostiglio "R" che prende luce e ventilazione naturale da un finestrino (foto n.13) munito di grata mentre a destra si accede liberamente ad

un'ampia camera "T" che funge da tinello , soggiorno e camera da pranzo . Un angolo ad est con parete finemente rivestita in pietra calcarea (foto n.15) è occupato dall'angolo cucina " k " (foto n.20) . Sulla medesima parete è ubicato un termo - camino murale a legna utilizzato per alimentare l' impianto di riscaldamento e i radiatori (foto disposti in tutte le camere (foto n.18 – 23 – 25 – 26) . Sulla parete lato sud è ubicato l'accesso (foto n21) al patio "P " costituito da una terrazza coperta ,pavimentata e delimitato su tre lati da una ringhiera; la terrazza occupa un'area che prospetta interamente sul cortile ove non ha accessi ,essendo accessibile unicamente dal tinello – cucina "T " . Proseguendo lungo il corridoio di disimpegno "D" (foto n22) , in senso antiorario si accede al bagno "B2" (foto n.26 – 27) , alla camera "CL2" (foto n.25) , al bagno " BI" (foto n23) ,alla camera " CII " (foto n.24). Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento a piastre (foto n.24) ,finestre in (foto n.19) ferro smaltato e alluminio , vetri termici ed acustici ,impianto elettrico a norma (foto n.17) con quadro elettrico di distribuzione dotato di interruttore differenziale .I bagni "BI" , "B2" e la cucina "k sono dotati di impianto idrico ad acqua fredda e calda prodotta da una caldaia murale a gas metano (foto n.8).

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione all'esterno del fabbricato ,tenuto conto delle finiture di media qualità e del normale stato di usura , sarebbe stato discreto (foto n. 9 – IO -13)ma , come già evidenziato , la sopraelevazione abusiva (foto n. 10 – 11 – 12 -13) e l'assoluta

mancanza di manutenzione (foto n. 7 - 8 -10) ,hanno determinato un degrado dello stato di conservazione dell'immobile.

Per il resto ,notiamo :

- Un portoncino di ingresso (foto n. 13 -14) di buona fattura e in buono stato
- Infissi interni ed esterni in ferro smaltato (foto n. 19 – 20 -22 -24 -25) e alluminio con vetri ad isolamento termico ed acustico in buono stato
- Pavimenti (escluso bagni) realizzati con piastrelle 30x30 cm (foto n. 22) in granito ed in buone condizioni
- Rivestimenti pareti e pavimento dei bagni (foto n.15 – 23 -26 -27) in buono stato di conservazione e di qualità superiore alla media
- Pareti rifinite con intonaco civile per interni e pitturate in buono stato di conservazione (foto n. 24) . E' presente una zoccolatura alta circa 1 metro nel disimpegno (foto n. 14 - 22)

Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza dei seguenti impianti :

- Impianto elettrico totalmente incassato nella muratura
- Impianto idrico-sanitario acqua calda e fredda incassato
- riscaldamento autonomo a gas

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né il certificato energetico.

Dati metrici-Superficie netta e commerciale

Nell'allegato **Disegno n.2** sono riportate le misure planimetriche relative all'immobile in oggetto .

Ai fini della determinazione della Superficie netta e commerciale ,va tenuto conto che ivani aventi un'altezza utile inferiore a 1.50 metri , non sono stati computati poiché ritenuti inabitabili, fatto salvo particolari soluzioni che non riguardano il caso in esame . Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili , non sono stati compresi.

Ciò premesso ,definiamo :

Superficie netta .. SA " quale somma delle superfici di pavimento dell'alloggio e dei locali accessori misurata al netto delle murature , pilastri ,tramezzi ,sguinci e vani di porte e finestre .

Superficie commerciale ..Se " la somma :

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

Vaniprincipali ed accessori diretti

Nel seguito si computeranno le superfici al lordo delle murature esterne ed interne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare) . I muri interni e quelli perimetrali esterni ,che sono computati per intero , vengono considerati sino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici verranno arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso , se la parte decimale è, rispettivamente , inferiore o eguale oppure superiore al mezzo metro quadrato (D.P.R. 138/98) .

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi , le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero , se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto , fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura :

- per le cantine ,le soffitte o utilizzazioni similari,al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi ,lavatoi,scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà .

5.6 Superficie omogeneizzata:

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o ad essa assimilabile ,è pari :

- al 103 della superficie ,fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 23 per superfici eccedenti detto limite.

Balconi,terrazze similari

Va computata come al seguito :

o qualora le pertinenze sono comunicanti con ivani principali e con i vari accessori :

- nella misura del 30% sino a 25 m²
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²

o qualora le pertinenze non siano comunicanti con ivani principali e con ivari accessori :

- nella misura del 15% della superficie sino a 25 m²
- nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 m²

Pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie ,la stessa si computa nella misura :

- del 50% qualora direttamente comunicanti con ivani principali e/o con ivani accessori ;
- del 25% qualora non comunicanti con ivani principali e/o con ivani accessori .

5.7 Calcolo delle superfici dell'immobile oggetto di perizia

Dal DIS.N.2 si evince :

Altezza interna piano terra	2,90 m
Superficie netta piano terra :	
Tinello con angolo cucina T	31,95 m ²
Bagno principale B2	6,50 m ²
Bagno diservizio B1	3,90 m ²
Camera da letto CL1	15,91 m ²
Camera da letto CL2	11,25 m ²
Ripostiglio R	3,70 m ²
Corridoio D	10,26 m ²
TOTALE	83,47 m²

Patio P	16,00 m ²
Area scoperta esterna di proprietà esclusiva	228,36 m ²

Se = SUPERFICIE COMMERCIALE + SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	
SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A	104,49 m ²
Patio comunicante (303 x 16 m ²)	480 m ²
Area scoperta ad uso esclusivo (103 x 228,36 m ²)	2284 m ²

TOTALE Superficie convenzionale ..Se 132,13 m²
--

6 - Identificazione catastale del bene pignorato (QUESITO N.3)

Il bene oggetto di pignoramento così come identificato nell'atto di pignoramento è il seguente:

1. **ABITAZIONE CIVILE** censita al NCEU del Comune di Castel Volturno al **foglio 42 particella 1**

Va subito precisato che i dati catastali di cui sopra corrispondo solo ed esclusivamente ai dati riportati al **Catasto Fabbricati di Caserta (ALL. R)** . Invero, a seguito di quanto accertato nel corso dei sopralluoghi e comunicato al Giudice , nell'atto di pignoramento risultano presenti delle "**difformità formali** " sui dati di identificazione catastali . L'unità immobiliare citata nel "**Pignoramento Immobiliare ex art.555 c.p.c.** " nonché " "**Certificazione Notarile** " riporta il bene pignorato al **Foglio n.42 particella N. 1 (ALL. R)** del **Catasto Fabbricati** mentre nella Mappa Catastale (**ALL. Q**) e al Catasto Terreni (**ALL. S**) è riportato al **Foglio n.42 particella N. 67**. Nella citata Mappa Catastale e ,quindi, al Catasto Terreni , la **particella N. 1 fl.42** è un fondo agricolo accessibile direttamente dalla SS7 (Strada Statale Domitiana) e risulta distante dalla particella N.67 fl. 42 circa 500mt.

Ulteriori accertamenti catastali , consentono di stabilire che il fondo **fl. N.42 particella n.1** al Catasto Terreni (**ALL. T**) risulta essere :

a } in proprietà **MORETTA Filomena** (C.F. MRTFMN60H59E932U} nata a Marcianise il 19.06.1960

b} costituita da un fondo la cui superficie è di 2.050 m• ed è classificato "*seminativo*".

Nel corso di successivi sopralluoghi in Castel Volturno • fu accertato che quest'ultimo fondo dista circa 500 metri in linea d'aria dall' unità immobiliare visionata.

Va da sé che l'unità immobiliare oggetto di esproprio è sì riportata al **Foglio n.42 particella N.1 del Catasto Fabbricati** ma nella Mappa Catastale risulta edificato sul fondo di cui al **Foglio n.42 particella N. 67** e al Catasto Terreni • quest'ultima particella risulta intestata a **SEMENTINI Pasquale** (SMNPQL39S10C291S} nato a Castel Volturno il 10.11.1939 che al successivo paragrafo **7.2** risulterà essere l'intestatario della Concessione Edilizia **n.220/63 del 30 dicembre 1963** rilasciata dal Comune di Castel Volturno per la costruzione dell'unità immobiliare da espropriare . Il fondo sul quale quest'ultima insiste • ha una superficie catastale di **385 m•** ed è classificato quale "Fabbricato Urbano da accertare ". Da notare che • dai rilievi eseguiti, il fondo sul quale insiste il Fabbricato esecutato ha pur esso una superficie di **385 m•** . in definitiva nessun dubbio esiste riguardo l'oggetto di esproprio quale **abitazione civUe** censita al **NCEU del Comune di Castel Volturno al foglio 42 particella 1** .ma è pur vero che al Catasto Terreni e nella Mappa Catastale tale unità immobiliare insiste su un terreno è riportato al Catasto Terreni al **Foglio n.42 part.67**. Vi è di più, al Catasto

Fabbricati il bene è intestato all'esecutata xxxxxxxx xxxx mentre il terreno sul quale insiste e il permesso a costruire a tale **Sementini Pasquale** .

A sostegno di quanto accertato, al Giudice venivano inviati visure e mappa catastale .

Seguiva in data **1.12.2020** la comunicazione del Giudice nella quale, considerando quanto sopra e rilevando che esiste un'incertezza *in ordine all'identificazione del bene pignorato*, oltre che della effettiva titolarità in capo all'esecutata , procedeva alla fissazione di un'apposita udienza, onde assumere le opportune determinazioni . Fissata l'udienza del **11.3.2021**, preso atto della documentazione di parte ,onerava l'esperto " di rendere i chiarimenti richiesti " .

Il Notaio dott. Giovanni Cesare stabiliva che quanto innanzi evidenziato ,**non incideva sulla circolazione del bene** .

Atteso quanto innanzi e tenuto conto che :

1. la ricostruzione degli atti che hanno portato alla discrasia evidenziata nelle note del 29.09.2020 , va fatta risalire a documenti redatti **oltre 35 anni** orsono
2. che detta documentazione non è al Catasto accessibile *on fine* poiché rinvenibile nei Registri Cartacei reperibili presso l'Archivio Storico del Catasto Terreni in Caserta
3. che , causa la diffusione ed intensità dell'epidemia "Covid 19" e l'instaurazione della "zona *rossa*" per l'intera Regione Campania

risultava praticamente impossibile accedere in tempi brevi alle necessarie ricerche e verifiche

il Giudice rinviava all'udienza del **21 .10.2021** e successivamente al **13.01.2022** , onerando l'esperto a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza .

In definitiva, le difformità riscontrate tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati restano e tali resteranno sino a quando non saranno eseguite dagli **intestatari** le opportune modifiche catastali . Come osservato dal Notaio **doti. Giovanni Cesario** andrebbe innanzi tutto accertato quando l'errore è nato , stabilendo se quest'ultimo va fatto risalire al Catasto oppure ad un errore determinato dal conduttore del bene . Nel primo caso , ovvero se l'errore si è verificato durante una variazione catastale sbagliata , vi è molto poco da fare se non ricostruire la catena in cui si è verificato l'errore .

La fine del "lockdown" ha consentito all'esperto di eseguire ulteriori verifiche nel merito presso il Comune di Castel Volturno. Interpellati i Tecnici del Settore Urbanistica nel merito , la difformità sopra evidenziata tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati , avrebbe avuto origine dall'estratto di Mappa catastale fornito dall'Agenzia delle Entrate . E' prassi comune che quest'ultima faccia riferimento al Catasto Terreni . Secondo i Tecnici del Comune , la Mappa Catastale e quindi il Catasto Terreni **non è stato allineato con il Catasto Fabbricati**. In questo caso occorrerà provvedere al "pre-

allineamento catastale" ristabilendo la corrispondenza con i registri mediante la presentazione della mancata voltura o mediante la trascrizione dell'accettazione tacita non eseguita.

7 - Schema sintetico descrittivo

(QUESITO N4)

Il bene oggetto di esproprio va collocato in un unico lotto di cui al seguito.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Castel Volturno in località Pineta Grande **via G.B. Marino** snc . L'immobile ubicato al piano terra rialzato rispetto al piano di calpestio per circa 80 centimetri , è composto di tre camera di cui una tipo "open space cucina " , due bagni , piccolo ripostiglio , annesso patio esterno di 16 mq coperto ed accessibile direttamente dalla "open space" , il tutto come riportato nell'all. Disegno N.2 . La costruzione è posta su un lato di un'area rettangolare recintata perimetralmente da un muretto di diversa forma (foto n. 4 -5 -8 -9) e solo sul lato sud è munito di una sovrastante inferriata ; ivi un cancello in ferro carrabile a doppia ante (foto n.5) consente l'accesso dalla via G.B. Marino .

Sono state rilevate notevoli difformità rispetto al grafico rilasciato dal Catasto Fabbricati di Caserta, quali :

1) sul terrazzo non praticabile del Fabbricato , all'alto del sopralluogo , è stata rilevata la presenza di un manufatto (V. foto n. 4 -5 -6 -7 -10 -11 -12 -13) alto 2,80 mt , di superficie in pianta 49 mq e pareti spesse 30cm.

La costruzione , non raggiungibile con scala interna o esterna, è stata realizzata con blocchi in cemento forati ed è coperta con pannelli in lamiera "sandwich" .

2) nello spazio esterno lato est , è stato realizzato con blocchi in cemento forati un muro ad "L" lungo 4 m e spesso 30 cm.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) al **foglio 42 particella 1**, cat. A3 , cl.4 , vani 6 , Superficie Catastale :125 m² , Totale escluso aree scoperte: 107 m² , R.C. : Euro 418,33

8 - Passaggi di proprietà del bene pignorato (QUESITO N.5)

Si riportano in senso cronologico ,tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio :

1. Atto di compravendita ,rogato (ALL. N) dal notaio Filippo Improta

con sede in Napoli **il 1 aprile 2009** , numero direpertorio **93071**

Raccolta **n.13576** , , registrato presso l'Agenzie delle Emtrate , Ufficio circoscrizionale di Napoli 3 il 2 agosto 2009 al n. n.7697 :

Xxxxx xxxxx nata a xxxxx il xx xx xxx , per la quota **III**

acquista da :

Ponticelli Domenico nato a Napoli il 16 novembre 1921 , per la quota 1/1

2. Atto di compravendita , rogato dal notaio **Giuseppe Ciaccia** con sede in Castelnuovo di Napoli in data **12 dicembre 1980** , trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Santa Maria C.V. il 13 dicembre 1980 al n. n.24837 /22246 :

Ponticelli Domenico, per la quota 1/1

acquista da :

Giordano Orsini Prospera Rosina nata ad Artena (Roma) il 10 marzo 1928

8.1 - Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

9 - Regolarità edilizia ed urbanistica del bene (QUESITO N. 6)

Con prot. **N.0039170** del **23/08/2021** veniva chiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel Volturno quanto al seguito :

9.1 - Destinazione urbanistica area foglio n.42 p.lla n.67

Dal "**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE VINCOLI** " prot. N. **50909/2021** del **04.11.2021** (v. **ALL. M**) testualmente si legge :

- *Vista l'istanza trasmessa a mezzo pec (omissis) relativamente all'area, compreso il manufatto sulla stessa giacente , sita alla via G.B. Marino e censita in catasto al **foglio.42 - P.Ila n.67** ;*

- *Visto.....(omissis).....*
- *Rilevato che nel Comune di Costei Volturmo vige il "Perimetro Urbano" , adottato dal Consiglio Comunale nell'anno 1912 con Delibero n.231 ,in applicazione del combinato disposto dell'art.11 dello Legge n.765/61;*
- *Visto..... (omissis).....*

CERTIFICA

- *Che ricadendo lo predetto areo , compreso il manufatto sullo stesso giacente , **"all'interno del Perimetro Urbano"** , determinato ai sensi dell'art.11 dello Legge n.765 del 06/08/1961 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibero n.23 1 dell' anno 1912, l' attività edilizio consentito in tale ambito comunale discende dall'applicazione dello normativo di cui olio Legge Regionale n. 11/82 e successive modifiche ed integrazioni nonché do quello di cui all'articolo 9 del D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii.;*
- *Che, pertanto , all'interno del Perimetro Urbano è **vietato qualsiasi intervento edilizio** od eccezione di "manutenzione ordinario, straordinario e di restauro statico funzionale e conservativo" , di cui olio descrizione dell'ort.31 delD.P.R. n.380/01e ss.mm.ii.;*
- *Che in doto **17/06/2021** lo Giunto Comunale con provvedimento n.49 ho adottato il **P.U.C. Piano Urbanistico Comunale** ai sensi dello L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e del Regolamento di Attuazione n.5 del*

04/08/2021 cui elaborati sono consultabili sul sito
[https:// www.puccastelvoturno.it](https://www.puccastelvoturno.it);

- Che l' area di cui sopra , compreso il manufatto sulla stessa edificato, ricade nell'ambito di zona assoggettata al **vincolo paesaggistico ambientale** di cui al D.Lgs. n.42/04 e ss.mm.ii.;
- Che l' area di cui sopra , compreso il manufatto sulla stessa edificata, ricade altresì , in base alla perimetrazione del P.S.D.A. § (Piano Stralcio Difesa Alluvioni), predisposto dall' "Autorità del Bacino dei fiumi Uri, Garigliano e Volturno ", adottato con Delibera n.2 del 03/03/2004 , approvato con D.P.C.M. del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.28 del 09/02/2005 in zona retro arginale "R" , di cui al medesimo piano per cui restano salve le prescrizioni previste nelle " Norme tecniche di attuazione ", che in particolare all' art.16-punto a) stabiliscono tra l'altro , che per le nuove costruzioni ammesse, **"la quota minima del primo livello utile ai fini residenziali e/o produttivi. non deve essere inferiore a mt.1,50 rispetto alla quota massima del piano di campagna rispetto alla quota massima del piano di campagna a sistemazione del progetto eseguita"**;
- Che con la Delibera di Giunta Regionale n.5447 del 07/11/2002 , pubblicata sul B.U.R. Campania n. 56 del 18/11/2002, inoltre, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli **appartenenti alla 111° classe del rischio sismico.** ¹¹

- **Epoca realizzazione immobile e Concessione EdDizia**

Con riferimento alla comunicazione **Prof. 50921 /2021 del 04.11.2021 (ALL . G)** , il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno , evidenzia quanto al seguito :

- Secondo quanto riportato all'art.6 del citato **"Atto di compravendita "** , rogato (**ALL. N**) dal notaio **Filippo Improta Ponticelli Domenico** dichiara che l'immobile in oggetto fu realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 , a seguito della **licenza edilizia n.220/63 del 30 dicembre 1963** e dichiarato abitabile il **16 luglio 1964** .
- Consultando il registro delle licenze dal 1959 al 1968 , la suddetta licenza edilizia n. 220 del 30.12 .1963, è stata rilasciata a **SEMENTINI Pasquale** (ndr.intestataro della **fl.n.42 part.67** Catasto Terreni]
- Il fascicolo relativo alla citata licenza , **non è stato rinvenuto** presso l'Archivio Comunale

- Accertamento della conformità urbanistica

In merito all'avvenuta **realizzazione di opere in sopraelevazione** quali accertate e documentate nel corso del sopralluogo , il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno , evidenzia che, con nota prot. **N.0003481** del **08.02.2012** il Comune di Castel Volturno acquisiva [protocollo generale del 14.02.2012] dalla competente **Soprintendenza BB. AA. CC.** una comunicazione nella quale quest'ultima esprimeva **parere contrario di compatibilità paesaggistica** [ex art.167 del D.L. 42 del 22/1/2004] , motivando il provvedimento come al seguito : **"l'autorizzazione paesaggistica ex post può essere rilasciata solo per i piccoli abusi soggetti a sanzione**

**pecuniaria ai sensi dell'art.167 , comma 4 , e precisamente per lavori
che non abbiano determinato la realizzazione di nuove superfici utili e
volumi.....".**

In definitiva, allo stato attuale { come comunicato alla committente
con prot. N. 8803 del 20.02.2012) il citato provvedimento prot. N.20832
del 15/04/2012 deve ritenersi **RIGETTATO E RIFIUTATO.**

- ARI procedimenti amministrativi di tipo edilizio agli atti

Il Responsabile del Settore Urbanistica dichiara che limitatamente
all'immobile in esame , a nome della Signora x x x x x non esistono
altre domande rivolte al rilascio di titoli edilizi, anche in sanatoria .

10 - Stato di possesso attuale dell'immobile (QUESITO N.7)

All'atto del sopralluogo {08.09.2020) , nell'urta immobiliare oggetto
di esproprio , risultavano presenti la Sig.ra **Teresa BIANCHI** , il marito
Sig. **Antonio MINIERI** e il figlio **Federico Minieri** .

Dai Certificati contestuali di Stato di Famiglia (**ALL. O**) e di Residenza
(**ALL. D**) , rilasciati dal Comune di Castel Volturno , si evince che
nell'immobile oggetto di esproprio in via G.B. Marino , vive ed ivi risiede

Xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx (C.F.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

con i figli :

- xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Il marito xxxxxxxxxxxxxxxxxx(**ALL. V**) nato il xxxxxxxx a xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxx)risiede in xxxxxxxxxxxx alla Via xxxxxxxxxxx xxxxxx N.x.

11 • Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (QUESITO N.8)

Vengono riportati, in ordine cronologico , gli elenchi sintetici delle formalità gravanti sui beni (aggiornato al 26.08.2021) a partire dall'atto di acquisto ,relative al debitore esecutato (**ALL. F**) .

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02.04.2009 - Registro Particolare 10858

Registro Generale 17793 Pubblico Ufficiale IMPROTA FILIPPO
Repertorio 93071113576 del 01.04.2009 – ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02.04.2009 - Registro Particolare 4676 Registro

Generale 17794 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio
93072/13577 del 01.04.2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDUARIO

3. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/2019 – Registro Particolare 24129

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Repertorio 9552/2019 del 18.06.2019

ANNO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in CASTEL VOLTURNO.

12 -Verifica se I beni pignorati ricadono su suolo demaniale

(QUESITO N.9)

All'uopo sono stati richiesti:

ALL. M - "Certificato di Destinazione Urbanistica" . In esso viene documentato che l'area **foglio 42 part. 67** sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esproprio , ricade nell'ambito di zona assoggettata a **vincolo paesaggistico ambientale** di cui al D.Lgs. n.42/04 e ss.mm.it..

ALL. P - L' Agenzia del Demanio ¹¹ certifica che l'area riportata al Catasto Terreni al **foglio 42 part. 67** [area sulla quale insiste l'immobile oggetto di esproprio) **non è presente la documentazione** che provi l'esistenza di **diritti demaniali** di tipo patrimoniale .

13 - Verifica delle pendenze di altre procedure esecutive relative al

medesimi beni pignorati e stato delle stesse (QUESITO N. 10)

Si è accertato che alla data del 26.08.2021 (data dell'ispezione ipotecaria (**ALL. F**), non sono emersi altri pignoramenti oltre quello già citato nella certificazione notarile . Non vi è quindi la pendenza di ulteriori procedure esecutive .

14- Spese fisse di gestione e spese condominiali (QUESITO N.11)

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio per cui non sono emerse spese di tale natura .

15 - Valutazione complessiva del bene (QUESITO N.12)

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato , si è utilizzato il " **metodo sintetico** " , basato sulla comparazione di mercato di fabbricati analoghi , desunti dall'attuale immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (m^2) . Tale valore verrà poi decurtato delle spese .

- Valutazione sulla base dei prezzi di Mercato

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima , l'esperto ha provveduto alla raccolta di dati attraverso l'acquisizione dei dati ricavati dalla **Banca dati delle acquisizioni Immobiliari dell'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO CATASTO DELLA PROVINCIA DI CASERTA** .

Dai dati (**ALL. I**) forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI , è risultato che l'ultima valutazione disponibile (1° Semestre 2021) indica un valore di mercato , per l'area in cui ricade l'immobile pignorato , compreso nell'intervallo

Minimo 7 350 € / m^2 Massimo 7 500 € / m^2

Come si evince dall'**ALL. I** , qui riportato , risulta :

Risultato BANCA DATI OMI		ANNO 2021	1° SEMESTRE
Provincia			Caserta
Comune			Castel Volturno
Fascia /zona	Periferica :	PINETA GRANDE -BAIA VERDE -ECC.	
Codice di zona			DB
Tipologia prevalente			Abitazioni clviii
Destinazione			Residenziale
Abitazioni civili	Stato Normale		
VALORE MERCATO	VALORE LOCAZIONE		SUPERFICIE
MINIMO	350 €/m²	2,1 €/m²	LORDA
MASSIMO	500 €/m²	3,2 €/m²	LORDA

- Valore di mercato VM

Tenuto conto di quanto evidenziato al par. 5, si assume come valore di riferimento unitario **VuM** il valore medio tra il min e max di cui sopra

$$\mathbf{VuM = Y2(350 + 500) = 425 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto il **VALORE DI MERCATO VM** riferito alla superficie convenzionale

$$\mathbf{Se = 132 \text{ m}^2}$$

risulta :

$$\mathbf{VM = VuM \times Se = 425 \times 132 = \text{€}56.100}$$

- Decurtazione "P" del valore VM di Mercato - PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze , accessori,

ragioni ed azioni, servitù attive e passive e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia (ndr. v. il "grave abuso edilizio"), l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici, oppure quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia (ndr, ad esempio: si pensi ai possibili danni ai pilastri e/o travi dovuti all'aumento del peso gravante su quest'ultimi), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Tenendo conto di quanto innanzi, il **valore sopra stimato** **av** **decurtato di un valore P in percentuale pari al 73 del valore stimato**, ovvero:

$$P = 0,07 \times 56.100 = \text{€ } 3.927$$

Altre decurtazioni sono dovute:

Ripristino dello stato dei luoghi

La sopraelevazione realizzata sul tetto è una **difformità non sanabile urbanisticamente**. Il ripristino dello stato dei luoghi dovrà avvenire mediante la **demolizione** della costruzione realizzata sul tetto. Nei lavori verrà incluso il disfacimento del muro realizzato nel cortile. I materiali di risulta dovranno essere trasportati a "discarica autorizzata". All'Ufficio

Tecnico del Comune di Castel Volturno andrà inviata opportuna istanza corredata da relazione di un Tecnico abilitato , versamento e diritti disegreteria .

Il costo previsto è in€ **4.200** .

Nel prezzo sono inclusi:

- gli oneri per la sicurezza
- il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta
- la verifica da parte di un Tecnico abilitato della struttura portante del fabbricato , al fine di escludere la presenza di eventuali ulteriori danni occulti alla struttura portante .
- versamenti e diritti disegreteria

In definitiva le decurtazioni **D** di cui sopra , ammontano :

$$D = 3.927 + 4.200 = € 8.127$$

Per la qual cosa

$$\text{PREZZO BASE} = VM - D = 56.100 - 8.127 = € \mathbf{47.973}$$

Pertanto :

$$\text{PREZZO BASE} = € \mathbf{47.973} \text{ (Quarantasettemnanovecentosettantatré)}$$

16 - Divisibilità del bene pignorato

(QUESITO N.13)

Il bene non è divisibile.

17 - Stato civile e regime patrimoniale (QUESITO N.14)

Dal Certificato di Matrimonio (**ALL. E**) rilasciato dal Comune di Castel
Volturno (CE), risulta che in data **31.08.2010** furono uniti in matrimonio :

- **XXXXXXXX XXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXXXX**

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXX XXXX**

Nel "**Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio**" in data
XXXXXXXXXX (ALL. L) rilasciato dal Comune diXXXXXXXXXXXX (xx),
viene annotato :

" Con *dichiarazione* resa nell'atto di *matrimonio controscritto*, *gli sposi*
hanno scelto *il regime della separazione dei beni*.

L'Esperto
Ing. Agostino D'Angelo

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A** : Disegno n. 1 - Etichette
- Allegato B** : Disegno n.2 : Planimetria Immobile fl.n.42 part. N.1
- Allegato C** : RILIEVI FOTOGRAFICA COLORI (N.26)
- Allegato D** : Certificato Residenza Bianchi Teresa
- Allegato E** : Certificato di Matrimonio
- Allegato F** : Visure ipoteche e trascrizioni Agenzia Entrate Immobile
- Allegato G** : Risposta e dettaglio Ufficio Urbanistica di Castel Volturno
- Allegato H** : Parere negativo Agenzia Beni Culturali
- Allegato I** : Valutazioni di Mercato secondo Agenzia Entrate - O.M.I.
- Allegato L** : Estratto dal Certificato di Matrimonio
- Allegato M** : Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato N** : Atto di Compravendita n.93071 notaio Improta
- Allegato K** : Planimetria Catastale immobile fl.42 part.I
- Allegato O** : Stato di Famiglia
- Allegato P** : Certificato Demanio
- Allegato Q** : E.D.M. FL.42 Castel Volturno
- Allegato R** : Visura Catasto Fabbricati fl.42 part. 1
- Allegato S** : Visura Catasto Terreni fl.42 part.67
- Allegato T** : Visura Catasto Terreni fl.42 part. I
- Allegato U** : Parere negativo Sovrintendenza Belle Arti
- Allegato V** : Stato di Famiglia marito Minieri Antonio