

Tribunale di S. Maria C.V.  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Ill.ma Signora G.E.

Dott.ssa Linda Catagna



OGGETTO: XXX – XXX –  
(R.G.E. N° 258/2019)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati



L'Esperto  
dante specchia architetto



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante gl'immobili oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Nel decreto del 22/06/2020 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra XXX contro XXX. Successivamente all'accettazione dell'incarico - giuramento del sottoscritto Esperto depositato telematicamente il 29/06/2020, Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

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

dante specchia architetto

- via giulio tesione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

#### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e



precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa ai beni immobili secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 23/07/2020, ha dato esito Negativo, in quanto l'Avv. Salvatore Castiello non ha effettuato sia l'avviso ai comproprietari, XXX e XXX, che al creditore ipotecario, Equitalia Sud spa, pertanto la documentazione è Incompleta. A seguito della segnalazione dell'Esperto, la Sig.ra G.E. Dott.ssa Linda Catagna emanava in data 03/08/2020 un provvedimento che obbligava il creditore procedente, ai sensi dell'ex art. 567 cpc, ad effettuare entro il termine perentorio di giorni 60 l'integrazione della documentazione.

L'Avv. Salvatore Castiello effettuava l'avviso ai comproprietari, XXX e XXX, nei tempi stabiliti, depositando il provvedimento in data 02/10/2020.

#### - Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale dell'Avvocato Salvatore Castiello, che rappresenta XXX, il giorno 03 Agosto 2020 alle ore 10:30, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Alessandro Di Caprio, alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della vertenza, siti in Marcianise (CE) – alla II<sup>a</sup> Trav. di Via San Giuliano 208. Al sopralluogo **NON** era presente l'esecutato XXX, pertanto dopo aver atteso per circa un'ora, il Custode Giudiziario e l'Esperto decidevano di rinviare l'accesso a data da destinarsi. Successivamente, dopo diversi contatti telefonici avuti tra il Custode Giudiziario e l'esecutato, veniva stabilita la data per il sopralluogo al 18/09/2020, ma nella stessa data l'esecutato comunicava telefonicamente la sua indisponibilità ad essere presente all'accesso. Pertanto, a seguito di successivi ed infruttuosi contatti, dovuti ai continui rimandi dell'esecutato, il sopralluogo è stato effettuato, con l'assistenza e la vigilanza della forza pubblica autorizzata dalla Prefettura di Caserta, in data 20/02/2021 alle ore 10.00, ovviamente, assente l'esecutato.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione del bene indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, sito in Marcianise (CE) – alla II<sup>^</sup> Trav. di Via San Giuliano 208, notificato ad istanza di XXX a XXX, il 16/07/2019 – Rep. 3504 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/09/2019 - R.P. 23019 – R.G. 29768;
- il rilievo metrico dell'unità immobiliare sita alla II<sup>^</sup> Trav. di Via Giuliano 208 (allegati grafici), effettuati con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- i rilievi fotografici (allegati) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione del bene staggito, di seguito riportata;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

**- Risposte ai Quesiti -**

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza di XXX a XXX, è costituito da:

**Comune di Marcianise (CE) – II<sup>^</sup> Trav. di Via San Giuliano 208:**

**Terrazzo/Lastrico Solare**, situato al piano 4° ed avente i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **500** - P.lla **5233** - Sub **14** - Cat. F/5 – Lastrico Solare - Proprietà **1/2**;

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che gl'immobili oggetto di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali:

**NCEU** – Comune di Marcianise (Codice E932) –

- Foglio **500** – Particella **5233** – Sub **14** – Categoria **Lastrico Solare** - Cons. **273,00** mq,  
Via San Giuliano 162 – piano 4°;

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - caserta - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Intestatari:

XXX nata a Marcianise (CE) il XXX – XXX – Proprietà 1/2;

XXX nato a Marcianise (CE) il XXX – XXX – Proprietà 1/2;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16 Luglio 2019. L'Esperto segnala l'inesistenza della planimetria catastale del bene staggito al N.C.E.U..



Sovrapposizione Satellitare di Marcianise (CE) – II ^ Trav. di Via San Giuliano - Mappa Catasto

Vista la consistenza del bene pignorato, situato nel Comune di Marcianise (CE) – alla II ^ Trav. di Via San Giuliano 208, si individua un **Unico Lotto**, e di conseguenza verrà fornita una valutazione della quota pari ad **1/2** dell'intero bene che lo compone con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Esperto evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta si è appurato che mediante Atto di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni redatto dal Notaio Dott. Giovanni Domenico Iodice di Caserta il **24/11/2006** - Rep. N° **14330**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **20/12/2006** al N° **76173** del Reg. Gen. ed al N° **37843** del Reg. Part., i coniugi XXX nato a Marcianise (CE) il XXX e XXX nata a Caserta il XXX, scioglievano la comunione legale dei beni, pertanto i diritti reali di XXX nei confronti dell'unità immobiliare staggita "dovrebbero" essere pari ad 1/4.

Il G.E., Dott.ssa Linda Catagna, con nota di osservazioni del 28/11/2020, ha chiarito, che:

*"A) Il pignoramento è stato eseguito per la quota di 1/2 nei confronti unicamente di XXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXX. Questo Giudice aderisce all'orientamento espresso dalla Suprema Corte secondo cui pur se intervenga in data successiva all'acquisto del bene in comunione legale un mutamento del regime patrimoniale, vi sarà una perpetuatio dell'originario regime. In ipotesi di espropriazione promossa dal creditore particolare di un coniuge su beni in comunione legale, secondo l'autorevole insegnamento del giudice della nomofilachia (Cass. 14 marzo 2013 n. 6575):*

- a) sottoposto a pignoramento deve essere il bene per l'intero, giacchè oggetto di un diritto del quale sono solidamente titolari entrambi i coniugi;*
- b) il coniuge non debitore va configurato come soggetto passivo della espropriazione in concreto operata, con diritti e doveri identici a quelli del coniuge debitore esecutato: tale condizione impone pertanto che l'atto di pignoramento sia notificato anche al coniuge non debitore (e trascritto in suo danno, con la precisazione-nella apposita sezione a contenuto libero della nota – che si versa di pignoramento di bene in comunione legale)*

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - caserta - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*e che trovino applicazione anche nei riguardi del coniuge non debitore le previsioni degli artt. 498 e 567 c.p.c., ovvero la necessità dell'avviso ai suoi creditori personali e la documentazione cd. Ipotecaria ventennale a lui relativa;"*

Il G.E. ha invitato il creditore procedente a provvedere sia alla notifica dell'atto di pignoramento al coniuge dell'esecutato XXX che alla successiva trascrizione in suo danno, nonché ad integrare la documentazione ex art. 567 c.p.c. nei confronti del coniuge, nel termine di 120 gg.

L'Avv. Salvatore Castiello, in qualità di procuratore del creditore procedente, con lettera inviata al sottoscritto Esperto mediante PEC in data 10/03/2021 (allegata), comunicava: *"... di aver ottemperato all'Ordinanza emessa dal G.E Dott.ssa Linda Catagna, provvedendo alla notifica dell'atto pignoramento al coniuge dell'esecutato XXX XXX. Il suddetto atto di pignoramento è in fase di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Inoltre, si sta effettuando anche la trascrizione ex artt. 2648 comma 3 e 2666 c.c. dell'atto pubblico contenente dichiarazione di accettazione dell'eredità del de cuius XXX, nonché certificazione ipocatastale per coniuge del debitore e XXX".*

In definitiva, i diritti reali di XXX nei confronti dell'unità immobiliare staggita sono pari ad 1/2.

E' dunque possibile formare un **LOTTO UNICO** costituito da:

**LOTTO UNICO – Marcanise (CE) – Via San Giuliano 208 -**

**Unità Immobiliare Lastrico Solare**, confinante:

- a Nord con la II<sup>a</sup> Traversa di Via San Giuliano ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **5696**;
- ad Est con Via San Giuliano;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - caserta - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- a Sud con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **5495**, con il cortile condominiale ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **5497**;
- ad Ovest con il cortile condominiale ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **2869**;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (Codice E932) – Provincia di Caserta

Foglio **500** – Particella **5233** – Sub **44** – Via San Giuliano **162** – piano 4°;

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

### Lotto Unico

Il bene immobile indicato nell'atto di pignoramento è situato nel Comune di Marcianise (CE) – alla II<sup>^</sup> Trav. di Via San Giuliano 208, si procede pertanto all'individuazione del

### Lotto Unico.

Il **Lotto Unico** è costituito dall'unità immobiliare lastrico solare, sita nel Comune di Marcianise (CE) – alla II<sup>^</sup> Trav. di Via San Giuliano 208 – Piano 4°, contraddistinta al N.C.E.U. con il Sub **14**, il quale è parte integrante di un edificio per civili abitazioni, con tipologia a blocco. L'unità immobiliare lastrico solare, si articola al piano quarto, gli accessi pedonali e carrabile, avvengono direttamente dalla II<sup>^</sup> Traversa di Via San Giuliano 208. L'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare staggite, è situato in una zona urbanizzata del Comune di Marcianise (CE) – edificata a partire dalla prima metà dell'800, poco distante dal centro storico. Essa è caratterizzata da edifici privati isolati con tipologia a corte, da fabbricati con tipologia a blocco e da case unifamiliari, che connotano una edificazione di carattere residenziale intensivo.

dante specchia architetto

- via giulio tescone 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato da edifici di notevole pregio architettonico ed artistico, situati nel centro storico, da edifici di notevoli connotazioni ambientali e da edifici con discrete connotazioni architettoniche ed ambientali, "contemporanei", che sono situati nella restante parte del territorio comunale.

I confini dell'unità immobiliare staggita NON sono indicati nell'atto di pignoramento, l'Esperto durante il sopralluogo del 20/02/2020 ha verificato i confini dell'unità immobiliare lastrico solare contraddistinta al N.C.E.U. con il Sub **14**, pertanto si ha:

l'unità immobiliare **lastrico solare Sub 14** situata al piano 4° confina:

- a Nord con la II<sup>^</sup> Traversa di Via San Giuliano ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **5696**;
- ad Est con Via San Giuliano;
- a Sud con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **5495**, con il cortile condominiale ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **5497**;
- ad Ovest con il cortile condominiale ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa **2869**;

L'Unità immobiliare **Lastrico Solare**, Sub **14**, è così costituita:

#### **Piano Quarto**

- Lastrico Solare 1 = **154,75** mq;
- Lastrico Solare 2 = **152,30** mq;
- Locale 1 = **06,80** mq;
- Locale 2 = **05,35** mq;

Totale Superficie Utile Netta NON Residenziale = **319,20** mq;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

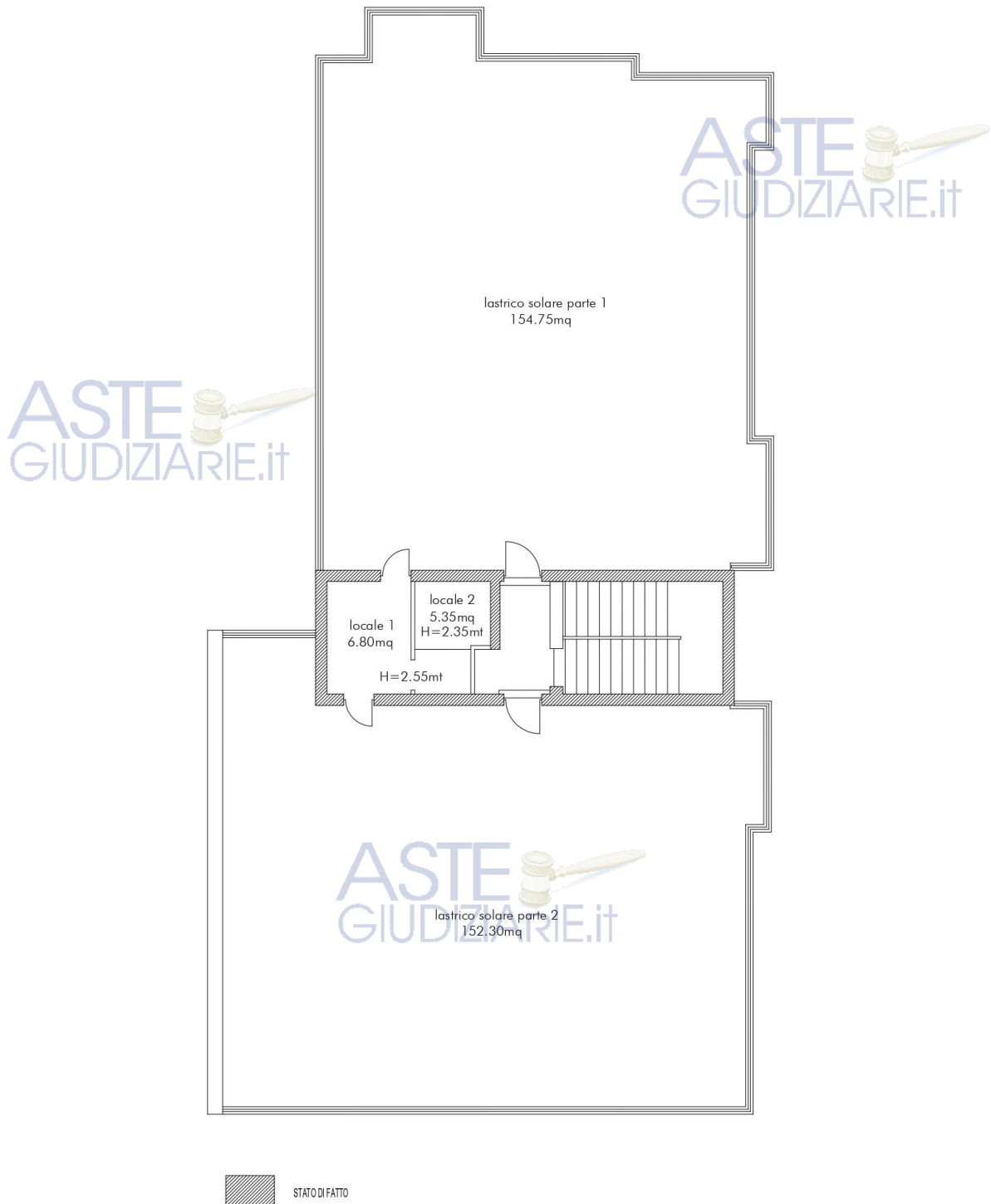
- L'Unità Immobiliare **Lastrico Solare**, Sub **14**, è costituita da due parti a da due piccoli ambienti situati nel volume del vano scala:



**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - caserta - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



Stato di Fatto – Unità Immobiliare Lastrico Solare Piano 4°

L'unità immobiliare staggita è parte integrante di un edificio a blocco, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, che si articola su un livello al piano interrato destinato a garage, un livello al piano terra-rialzato destinato a negozio ed a residenze, tre livelli destinati a residenze ed un lastrico solare al quarto livello, di Via San Giuliano e della II^

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trav. di Via San Giuliano. La struttura portante dell'edificio residenziale è costituita da: struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con rompenti in laterizio, gli orizzontamenti di interpiano sono costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime.

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare **lastrico solare** (Sub 14), costituente il **Lotto Unico** oggetto di stima, si relaziona quanto segue:

**- Unità Immobiliare Lastrico Solare Sub 14**

l'unità immobiliare lastrico solare Sub 14, in sede di sopralluogo, risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutato, XXX e degli altri due comproprietari, XXX e XXX.

Il lastrico solare, oggetto di pignoramento, situato al piano quarto è in discreto stato di conservazione; esso è diviso in due parti ciascuna con ingresso indipendente dal vano scala, ma comunicanti tra loro mediante due ambienti ricavati nel vano scala, per cui si ha:

**piano quarto – lastrico solare**

**- lastrico solare 1 - 2:** le due parti sono completamente scoperte ed hanno un pavimento in ceramica smaltata di piccolo formato rettangolare, delimitati da parapetti bassi in muratura con sovrastante ringhiera in ferro, le due porte di accesso dal vano scala sono entrambi in ferro;



lastrico solare parte 1



lastrico solare parte 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **locale 1- 2:** ambienti coperti aventi altezza variabile pari a 2,55 mt ed a 2,35 mt, con pavimento in ceramica smaltata di medio formato rettangolare, rivestimento delle pareti in parte con piastrelle in ceramica smaltata di medio formato rettangolare ed in parte con intonaco ed idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con intonaco ed idropittura di colore bianco, le due porte di accesso dai due ambienti del lastrico solare sono entrambi in alluminio e vetro;



locale 1-2



locale 1-2

- L'involucro esterno del fabbricato dove è situata l'unità immobiliare staggita è rivestito in parte con listelli di laterizio faccia a vista ed in parte con intonaco di malta cementizia di colore giallo.
- Il lastrico solare **NON** ha dotazioni impiantistiche, nei due piccoli locali vi sono soltanto la predisposizione di alcuni punti luce, di alcuni punti di carico e scarico idrici e vi è installato un water.

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare lastrico solare, si evidenzia che le due parti del lastrico solare sono perfettamente disimpegnate.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità immobiliare lastrico solare al piano quarto, si precisa che esso non è allegato all'Atto di Compravendita del 18/09/2002 N° 76291, rogato dal Notaio Luigi Ronza, in quanto all'epoca non era in vigore l'art. 6 del D.L. n° 63/2013, il quale **NON** prevede l'APE per la categoria catastale lastrico solare.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agencia del Territorio di Caserta (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle visure storiche all'impianto (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Marcianise (CE)** – alla II<sup>^</sup> Trav. di Via San Giuliano N° 208, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione dell'originaria P.Illa del C.T. all'attuale P.Illa del N.C.E.U. del Comune di **Marcianise (CE)**.

Il lotto di terreno, dove è ubicato il bene immobile oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **lastrico solare**, è situato in **Marcianise (CE)** - alla II<sup>^</sup> Trav. di Via San Giuliano 208 e deriva dalla originaria particella di terreno distinta al Catasto Terreni – Impianto – del Comune di **Marcianise (CE)** - al Foglio **SU** – Particella **1647** – frutteto di estensione pari a 00 ettari 30 are 49 centiare intestata a XXX, proprietario;

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al catasto fabbricati:

- la P.Illa **1647** di 00 ettari 30 are 49 centiare, frutteto, intestata a XXX proprietario, con nota di voltura N° 372 del 14/04/1929 derivante da Atto di Contratto Nuziale rogato dal Notaio Luigi Tartaglione di Marcianise il 06/05/1915 ed ivi registrato il 13/05/1915, passa a XXX;
- la P.Illa **1647** di 00 ettari 30 are 49 centiare, frutteto, intestata a XXX, proprietario, con nota di voltura N° 110 del 09/07/1973, passa a XXX nata Marcianise il 02/06/1915, XXX nata a Marcianise il 17/11/1916, XXX nata a Marcianise il 10/17/1926, XXX nata a Marcianise il 10/11/1927, XXX nato a Marcianise il 10/01/1919, XXX nato a Marcianise il 03/03/1921, proprietari, XXX nata a Marcianise il 26/04/1891, usufruttuaria in parte;
- la P.Illa **1647** di 00 ettari 30 are 49 centiare, frutteto, intestata a XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, proprietari, XXX, usufruttuaria in parte, con nota di voltura N° 111 del 07/09/1973 derivante dalla rettifica di denuncia di Successione N° 74 Vol. 246 a seguito di

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Testamento Olografo del 30/04/1966 registrato a Caserta il 23/10/1968 al N° 1968, passa a XXX, proprietaria;

- la P.Illa **1647** di 00 ettari 30 are 49 centiare, frutteto, intestata a XXX, proprietaria, con nota di voltura N° 194 del 15/09/1976 a seguito di frazionamento diventa la P.Illa **1647/c**, successivamente rinominata P.Illa **2866**, di 00 ettari 07 are 62 centiare;
- la P.Illa **2866** di 00 ettari 07 are 62 centiare, frutteto, intestata a XXX, proprietaria, con nota di voltura N° 194 del 15/10/1976 derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio Francesco De Angelis di Caserta il 30/12/1970 ed ivi registrato il 19/01/1971 al N° 196, passa a XXX nato a Marcianise il 12/06/1942, proprietario per 1/2, ed a XXX nato a Marcianise il 02/04/1944, proprietario per 1/2;
- la P.Illa **2866** di 00 ettari 07 are 62 centiare, frutteto, intestata a XXX, proprietario per 1/2, e XXX, proprietario per 1/2, viene iscritta all'impianto meccanografico del NCT il 26/03/1985;
- la P.Illa **2866** di 00 ettari 07 are 62 centiare, frutteto, intestata a XXX, proprietario per 1/2, e XXX, proprietario per 1/2, con variazione N° 763.1/1976 del 29/09/1976 – Prot. N° 268691 in atti dall'11/10/2002, derivante da tipo mappale, passa ad Ente Urbano del NCT;
- la P.Illa **2866** di 00 ettari 07 are 62 centiare, Ente Urbano del NCT, intestata a XXX, proprietario per 1/2, e XXX, proprietario per 1/2, con variazione N° 763.1/1976 del 29/09/1976 – Prot. N° CE0260688 in atti dal 06/10/2004, derivante allineamento delle mappe, diventa la P.Illa **5233**;
- la P.Illa **5233** di 00 ettari 07 are 62 centiare, Ente Urbano del NCT, intestata ai diversi proprietari del fabbricato residenziale, subisce una variazione N° 159995.1/2017 del 27/10/2017 – Prot. N° CE159995 in atti dal 27/10/2017, derivante da tipo mappale per ampliamento;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- la P.IIa **32** - Sub **14** - Cat. **lastrico solare** - Cons. **273** mq - NCEU - intestata a XXX nato a Marcianise il 12/06/1942, proprietario per 1/2, ed a XXX nato a Marcianise il 02/04/1944, proprietario per 1/2, subisce una variazione N° 1913.1/2002 del 12/07/2002 – Prot. N° 187191 in atti dal 12/07/2002, derivante da unità afferenti in sopraelevazione;

- la P.IIa **32** - Sub **14** - Cat. **lastrico solare** - Cons. **273** mq - NCEU - intestata a XXX nato a Marcianise il 12/06/1942, proprietario per 1/2, a XXX nato a Marcianise il 02/04/1944, proprietario per 1/2, (proprietà da verificare fino al 18/09/2002), a XXX nata a Marcianise il 17/12/1969, proprietaria per 130/300 in regime di separazione legale dei beni, ed a XXX nato a Marcianise il 29/07/1969, proprietario per 150/300 in regime di comunione legale dei beni, con nota di variazione N° 21189.1/2002 del 18/09/2002 Prot. N° 267963 e con successiva nota di voltura N° 267963.1/2002 del 18/09/2002 Prot. N° 317225, derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio Luigi Ronza di Marcianise il 18/09/2002 Rep. 76291 ed ivi registrato il 19/01/1971 al N° 196, passa a XXX, proprietaria per 500/1000 in regime di separazione legale dei beni, ed a XXX, proprietario per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni;

- la P.IIa **32** - Sub **14** - Cat. **lastrico solare** - Cons. **273** mq - NCEU - intestata a XXX, proprietaria per 500/1000, ed a XXX, proprietario per 500/1000, con variazione N° 60141.1/2004 del 11/10/2004 – Prot. N° CE0264966 in atti dal 11/10/2004, derivante da modifica identificativo, diventa la P.IIa **5233** - Sub **14** - Cat. **lastrico solare** - Cons. **273** mq;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 16/07/2019 e nella nota di trascrizione del 05/09/2019, mentre sia nell'Atto di Compravendita del 18/09/2002 rogato dal Notaio Luigi Ronza di Marcianise che nell'Atto di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni del 24/1/2006 rogato dal Notaio

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giovanni Domenico Iodice di Caserta, il bene staggito viene indicato con la P.Illa **32** che successivamente sarà oggetto di variazione di identificativo catastale, come sopra riportato, diventando la P.Illa **5233**. L'Esperto segnala l'inesistenza della planimetria catastale del bene staggito al N.C.E.U., a tale mancanza potrà ottemperare l'aggiudicatario mediante la presentazione dell'elaborato D.O.C.F.A.; i costi saranno di seguito indicati nella risposta al quesito N° 8 – Sez. B.



Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: 1/2 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare lastrico solare sita in Marcianise (CE) – alla II<sup>^</sup> Traversa di Via San Giuliano 208 - F.livo 500 – P.Illa 5233 – Sub 14.

L'unità immobiliare lastrico solare Sub 14 è situata al piano 4° di un fabbricato per civili abitazioni, ed è composta da due parti con due piccoli locali contigui: P.4°.: lastrico solare 1, lastrico solare 2, locale 1, locale 2; L'unità immobiliare lastrico solare, unitamente ai due piccoli locali, al piano 4°, confina, a Nord con la II<sup>^</sup> Traversa di Via San Giuliano ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa 5696, ad Est con Via San Giuliano, a Sud con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa 5495, con il cortile condominiale ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa 5497, ad Ovest con il cortile condominiale ed in distacco con il fabbricato per civili abitazioni distinto al N.C.E.U. con la P.Illa 2869; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al foglio 500, P.Illa 5233, sub 14. L'Esperto NON ha potuto effettuare la corrispondenza tra il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare lastrico solare e la scheda dell'elaborato planimetrico del piano 4°, in quanto quest'ultima NON è presente al N.C.E.U..

L'edificio, contenente l'unità immobiliare lastrico solare, è stato realizzato con la seguente autorizzazione amministrativa: Licenza Edilizia N° 2094 del 15/06/1971 cui E' conforme lo stato dei luoghi. Il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale, NON E' dotato di Agibilità in quanto non richiesta dagli aventi diritto, l'aggiudicatario potrà richiedere l'Agibilità della singola unità immobiliare mediante S.C.A..

PREZZO BASE € 27.000,00.



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato situato in **Marcianise (CE)** – alla II<sup>a</sup> Trav. di Via San Giuliano 208, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **05/09/2019**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di S. Maria C.V., l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta e lo studio del Notaio Vincenzo di Caprio di Caserta, si è riscontrato quanto segue:

**Unità Immobiliare Lastrico Solare –**

**Foglio 500 - P.IIIa 5233 - Sub 14**

- il bene staggito è pervenuto al Sig. XXX nato a Marcianise (CE) il 29/07/1969, per la quota di proprietà pari ad **1/4** in regime di separazione legale dei beni, in virtù dell'Atto di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni (trascrizione allegata) rogato dal Notaio Dott. Giovanni Domenico Iodice di Caserta il **24/11/2006** - Repertorio N° **14330**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **20/12/2006** al N° **76173** del Reg. Gen. ed al N° **37843** del Reg. Part., contro la Sig.ra XXX nata a Caserta il 15/07/1975 (moglie), per la quota di proprietà pari ad **1/4**;
- il bene staggito è pervenuto ai XXX e XXX, per la quota di proprietà pari ad **1/2 (150/300)**, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di Compravendita (allegato) rogato dal Notaio Dott. Luigi Ronza di Marcianise il **18/09/2002** - Repertorio N° **76291** – Raccolta N° **20744**, registrato in Caserta il **04/10/2002** al N° **30321** – Vol. **1**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV -

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **20/09/2002** al N° **26899** del Reg. Gen. ed al N° **21189** del Reg. Part., contro: XXX nato a Marcianise (CE) il 12/06/1942, in regime di separazione legale dei beni per la quota di **150/300**, XXX nata a Marcianise (CE) il 29/06/1949, per la quota di **50/300**, XXX nata a Marcianise (CE) il 07/10/1968, in regime di separazione legale dei beni per la quota di **20/300**, XXX, nata a Marcianise (CE) il 09/02/1971, in regime di separazione legale dei beni per la quota di **20/300**, XXX, nata a Marcianise (CE) il 31/05/1973, in regime di separazione legale dei beni per la quota di **20/300**, XXX, nata a Marcianise (CE) il 06/03/1980, in regime di separazione legale dei beni per la quota di **20/300**, XXX, nata a Marcianise (CE) il 17/12/1969, in regime di separazione legale dei beni per la quota di **20/300**, la restante quota di proprietà del bene staggito, pari a **150/300** è stata acquistata proprio da XXX;

- il bene staggito è pervenuto al Sig. XXX per la quota di **1/2**, in comunione con il fratello XXX (deceduto), per aver costruito sul suolo da lui acquistato (atto di compravendita di seguito descritto), ed a XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, in virtù della Denuncia di Successione di Morte (trascrizione allegata) registrata in Caserta il **23/07/2002** al N° **60** – Vol. **797**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **16/09/2003** al N° **30362** del Reg. Gen. ed al N° **23865** del Reg. Part., contro XXX nato a Marcianise (CE) il 02/06/1944 e deceduto il 08/02/1994, per la quota di **1/2**;

- il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato contenente il bene staggito, è pervenuto ai Sig.ri XXX e XXX, per le rispettive quote di proprietà pari ad **1/2** ciascuno, in virtù dell'Atto di Compravendita (allegato) rogato dal Notaio Avv. Francesco De Angelis fu Achille di Caserta il **30/12/1970** - Repertorio N° **48816** – Raccolta N° **14375**, registrato in Caserta il **19/01/1971** al N° **196** – Vol. ---, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - caserta/cive - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17/06/1971 al N° 20328 del Reg. Gen. ed al N° 181 del Reg. Part., contro la Sig.ra XXX  
nata a Marcianise (CE) 10/07/1926, proprietaria;

L'Esperto segnala che è in fase di trascrizione l'accettazione tacita di eredità dell'atto pubblico contenente dichiarazione di accettazione dell'eredità del de cuius XXX, così come risulta dalla comunicazione all'Esperto effettuata dell'Avv. Salvatore Castiello mediante PEC in data 10/03/2021 (allegata).

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il V° Settore Urbanistica del Comune di Marcianise (CE), richiesta del 16/09/2020 - Prot. N° 0041998, si è verificato che:

- l'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare staggita, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al F.lio 500 – P.Illa 5233 – Sub 14, ubicato alla II ^ Trav. di Via San Giuliano 208 è stato realizzato con la seguente autorizzazione amministrativa:
- Licenza Edilizia N° 2094 del 15/06/1971;

Il sottoscritto Esperto da indagini effettuate presso l'archivio del V° Settore Urbanistica del Comune di Marcianise (CE), E' riuscito ad ottenere la documentazione tecnica – urbanistica riguardante l'autorizzazione amministrativa sopra citata, pertanto, E' stato possibile effettuare il confronto tra i grafici di progetto assentiti ed i grafici di rilievo effettuati durante il sopralluogo. Ebbene, dal confronto tra i grafici di progetto assentiti ed i grafici di rilievo effettuati durante il sopralluogo, si è constatato che **Vi E'** piena conformità urbanistica.

In merito alla certificazione urbanistica (allegata) riguardante la zona omogenea della vigente Variante al P.R.G., adottata con Delibera del Consiglio Comunale N° 385 del 20/06/1977 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 3614 del 20/04/1983, pubblicata sul B.U.R.C. N° 29 del 16/05/1983 e

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successiva Variante al P.R.G., adottata con Delibera del Consiglio Comunale N° 22 del 05/05/1992, approvata in via definitiva con Decreto N° 1371 del Presidente dell'Amm.ne Provinciale di Caserta il 10/09/1996, pubblicata sul B.U.R.C. N° 63 del 07/10/1996, infine, ed eventuali vincoli presenti sulla particella in cui ricade il fabbricato per civili abitazioni contenente gl'immobili staggiti, si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade in parte nella zona omogenea **B2/q** "Territorio di recente urbanizzazione che non presenta particolari valori ambientali";
- b) l'area dove è situato il fabbricato residenziale contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento **NON** è soggetta ad alcun vincolo;
- c) l'area dove è situato il fabbricato residenziale contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il V° Settore Urbanistica del Comune di Marcianise (CE) si è verificato che:

- **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo all'intero fabbricato residenziale contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in quanto non è stato richiesto dagli aventi diritto;
- l'immobile **NON** appartiene al patrimonio indisponibile del comune, **NON** risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

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

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio, considerato che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 20 Febbraio 2021 alle ore 10.00, **NON** era presente per la parte convenuta il Sig. **XXX**, quindi non è stato possibile raccogliere dichiarazioni in merito, si è appurato che:

dante specchia architetto

- via giulio tescone 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il bene immobile pignorato individuato al N.C.E.U. al Foglio 500 - P.IIa 5233 - Sub 14, è nella piena disponibilità dell'esecutato e di XXX, relativamente alla quota di proprietà pari ad 1/4 ciascuno, e dell'altra comproprietaria, ovvero, la Sig.ra XXX, per la quota di proprietà pari ad 1/2.

L'Esperto precisa che avendo effettuato il sopralluogo "forzato" con l'assistenza e la vigilanza della forza pubblica, il bene staggito è attualmente nella "disponibilità" del Custode Giudiziario Avv. Di Caprio Alessandro.

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

- a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – SMCV il 10 - 29/09/2020 NON risultano altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato:
- b) **NON** vi è procedimento giudiziale civile relativo al medesimo bene pignorato:
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Marcianise (CE) – alla II<sup>a</sup> Trav. di Via San Giuliano 208, in sede di sopralluogo si è verificato che per quanto riguarda il fabbricato per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento **VI E'** organizzazione condominiale denominata "**Condominio San Giuliano**" il cui amministratore p.t. è l'Avv. Sergio Di Lauro con sede in Via Quartier Nuovo 75 – 81022 – Casagiove (CE) – tel. 0823/467463 – 339/3307977, inoltre **VI E' Regolamento di Condominio** (trascrizione allegata) rogato con Atto del Notaio Dott. Angelo Santoro di Bellona (CE) il **21/03/1980**, la cui trascrizione (allegata) è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **19/04/1980** al N° **8474** del Reg. Gen. ed al N° **7712** del Reg.

Part..

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- f) **NON** vi sono atti impositivi di servitù sul fabbricato per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

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



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

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:

**Equitalia Sud s.p.a. – Roma** - Ipoteca Legale - Atto del 04/06/2013 - Rep. 250/5713 a XXX nato a Marcianise (CE) il 29/07/1969 (Debitore Ipotecario) - Nota di Iscrizione del 13/06/2013 - R.G. 20383 - R.P. 1643 - riferita all'immobile pignorato sito in Marcianise (CE): Foglio **500** - P.IIa **5233** - Sub **14** sulla quota di **1/4** di proprietà dell'esecutato;

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**, tranne quella relativa alla procedura in atto che di seguito si descrive:

**XXX** nato a Capodrise (CE) il 24/08/1969 – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili del 16/07/2019 - Rep. 3504 notificato a XXX nato a Marcianise (CE) il 29/07/1969 – Nota di Trascrizione del 05/09/2019 - R.G. 29768 - R.P. 23019 - riferita all'immobile pignorato: Foglio **500** - P.IIa **5233** - Sub **14** sulla quota di **1/2** di proprietà dell'esecutato;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 3) Difformità urbanistico – edilizie: (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **NON** vi sono difformità urbanistiche.
- Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento bisognerà procedere alla redazione di una S.C.A. per la richiesta di agibilità.

Gli oneri, i diritti e gli onorari calcolati, che saranno detratti in sede di valutazione degli immobili, sono i seguenti:

A) S.C.A. – Agibilità

- 1) Diritti di Segreteria - Diritti di Istruttoria: **€ 50,00;**
  - 2) Sanzione (Delibera del Consiglio Comunale N° 112 del 14/12/2017) **€ 150,00**
  - 2) Onorario per Professionista: **€ 500,00;**
- Totale: **€ 700,00;**

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- 4) Difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): Per la difformità descritta nella risposta al quesito N° **3**, bisognerà produrre, a cura dell'aggiudicatario del bene, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, un D.O.C.F.A. di variazione catastale, gli oneri, i diritti e gli onorari calcolati, che saranno detratti in sede di valutazione degli immobili, sono i seguenti:

A) D.O.C.F.A. – Inserimento nel sistema informatico Sister di planimetria mancante

- 1) Diritti: **€ 50,00;**
- 4) Onorario per Professionista: **€ 700,00;**

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Totale A: € 750,00;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Dalle indagini svolte presso il V° Settore Urbanistica del Comune di Marcianise (CE), si è verificato che l'area su cui è situato il fabbricato per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare pignorata, Foglio 500 - P.IIa 5233 – Sub 14 del N.C.E.U., **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Territorio – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica all'Impianto si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Marcianise (CE), dalla quale scaturisce l'attuale area edificata degli immobili staggiti Foglio 500 – P.IIa 5233, è la P.IIa 1647 del Foglio SU iscritta al Catasto Impianto Terreni del Comune di Marcianise (Codice E932);
- L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Marcianise, ha appurato che:
- gli atti d'ufficio ed in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 27/05/1938, relativo al Comune di Marcianise (CE);
- la copia della visura storica all'impianto allegata;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 27/05/1938, relativo al Comune di Marcianise (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge n° 1766/1927, **NON** sono indicati i terreni distinti in catasto impianto al Foglio SU.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 500 - P.lla 5233 NON è gravato da uso civico (documentazione allegata).

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

L'Esperto, in sede di sopralluogo, ha verificato che il fabbricato per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Marcianise (CE) – alla II<sup>a</sup> Trav. di Via San Giuliano 208, ha una propria organizzazione condominiale denominata “**Condominio San Giuliano**” il cui amministratore p.t. è l'Avv. Sergio Di Lauro con sede in Via Quartiere Nuovo 75 – 81022 – Casagiove (CE).

In relazione alle spese condominiali, l'Avv. Sergio Di Lauro ha fornito le seguenti informazioni, aggiornate a Settembre 2020:

- la quota annua ordinaria ammonta ad **€ 180,00**;
- **NON** ci sono spese straordinarie deliberate e/o da saldare;
- le spese condominiali scadute relative agli ultimi due anni, ammontano ad **€ 135,10**, in merito al conguaglio dell'anno 2019 ed alle quote condominiali da Gennaio a Settembre 2020 la somma è pari ad **€ 254,57**, per un totale di **€ 389,67**;

L'Esperto con lettera all'Amm.re di Condominio del 03/03/2021, chiedeva l'aggiornamento delle spese condominiali al Dicembre 2020, purtroppo alla data del 10/03/2021 non si rilevava alcuna comunicazione in merito.

L'Esperto, inoltre, ha verificato che per il cespite pignorato **NON** ci sono procedimenti giudiziari in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Marcianise (CE)

1/2 - Unità Immobiliare Lastrico Solare

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare lastrico solare Sub 14 oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia del fabbricato residenziale, inteso come unità principale di riferimento, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al 1° Semestre 2020, si stabilisce per la zona C7 – Semicentrale, del Comune di Marcianise (CE) per **abitazioni di tipo civile** in condizioni **Normali** un **Valore di Mercato** compreso tra € 720,00 - € 1050,00 x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato residenziale, contenente l'unità immobiliare staggita, (consistenza dei vani e di superficie, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) si è determinato un Valore di Mercato, riferito all'unità immobiliare residenziale di riferimento, pari ad € 800,00 x mq.

Pertanto si ottengono i seguenti Valori di Mercato:

1/2 - Unità Immobiliare Lastrico Solare Sub 14

$Vm1 = \text{Superficie Commerciale Lastrico Solare} + \text{Locale 1-2} \times \text{€}/\text{mq};$

$Vm1 = \text{Superficie Utile Netta Non Residenziale } 319,20 \text{ mq (lastrico solare} + \text{Locale 1-2)} \times 0,25 \times \text{€}/\text{mq};$

$Vm1 = P IV^\circ (319,20 \text{ mq} \times 0,25) \times \text{€ } 800,00 = 79,80 \text{ mq} \times \text{€ } 800,00 =$

$VM1 = \text{€ } 63.840,00 =$

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerato che la quota oggetto di pignoramento è pari ad 1/2, si ottiene:

**VM1 = € 31.920,00**

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Onere per S.C.A. – Agibilità = € 700,00

- Onere per D.O.C.F.A. = € 750,00;

- Spese Condominiali Insolite = € 389,67;

Totale Oneri: € 1.450,00

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da **VMT – Oneri**,

quindi si ottiene: **VMF = € 31.920,00 - € 1.839,67 = € 30.080,33;**

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 10%, pertanto si ha: **VMF = € 30.080,33 x 0.10 = € 27.072,30**, la cui cifra si arrotonda a: **VMF = € 27.000,00.**

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

Il presente pignoramento ha ad oggetto una quota "astratta" indivisa, riguardante l'unità immobiliare lastrico solare Sub 14, tale quota "astratta" di proprietà XXX e di XXX è pari ad 1/2 con un Valore di Mercato pari a:

**VMF = € 27.000,00.**

L'Esperto precisa che la quota in titolarità dell'esecutato è suscettibile di separazione in natura rispetto alla quota di 1/2 di proprietà di XXX **NON** oggetto di pignoramento. Quindi, si può affermare che l'intero lastrico solare è comodamente divisibile in quanto le due parti di lastrico solare hanno già un proprio ingresso indipendente dal vano scala, ed anche il locale 1-2 può essere attualmente fruibile da entrambi le parti di lastrico solare con ingressi separati. Pertanto, si indica di seguito una ipotesi di progetto di divisione, che

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sarà rappresentato in scala adeguata come allegato alla presente relazione.



Foglio 500 - P.Ila 5233 - Sub. 14

UNITA' IMMOBILIARE 1 - 159,50 mq

lastrico solare 1 = 154,75 mq  
locale 1 = 4,75 mq

UNITA' IMMOBILIARE 2 - 159,50 mq

lastrico solare 2 = 152,30 mq  
locale 2 = 7,15 mq

Ipotesi progetto di Divisione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casapieve - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capodrise (CE) e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marcianise (CE) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Capodrise (CE), relativo al Sig. XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 16/07/2019, che alla data attuale risulta essere residente in Capodrise (CE) alla Via Santa Maria degli Angeli 16;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Marcianise (CE), relativo al Sig. XXX, si evince che:

- 1) il Sig. XXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra XXX nata a Marcianise (CE) il 15/07/1975, in data 06 Maggio 1995, in regime di comunione legale dei beni;
- 2) il Sig. XXX e la Sig.ra XXX, con Atto (trascrizione allegata) rogato dal Notaio Dott. Giovanni Domenico Iodice di Caserta il 24/11/2006 - Repertorio N° 14330, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/12/2006 al N° 76173 del Reg. Gen. ed al N° 37843 del Reg. Part., hanno scelto il regime di separazione legale dei beni;
- 3) ai coniugi XXX e XXX, con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere emesso in data 09/03/2020 N° 3820/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.



Con Osservanza.



Casagiove lì, 10/03/2021

L'Esperto  
dante specchia architetto



**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**