

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 700/11 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

promosso da *** OMISSIS ***

contro *** OMISSIS ***, *** OMISSIS ***, *** OMISSIS ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 18 giugno 2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto stimatore già nominato ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed è stato riconfermato nell'incarico in data 24 marzo 2020.

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

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere ai NN. 38536/27065 in data 07/11/2011, a favore di *** OMISSIS ***, con sede in *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, contro:

- *** OMISSIS ***, nata ad *** OMISSIS *** il *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, per i diritti di 1/3 di proprietà,
- *** OMISSIS ***, nata ad *** OMISSIS *** il *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, per i diritti di 1/6 di proprietà,
- *** OMISSIS ***, nato ad *** OMISSIS *** il *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, per i diritti di 1/6 di proprietà,

- *** OMISSIS ***, nato ad *** OMISSIS *** il *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, per i diritti di 1/6 di proprietà,
- *** OMISSIS ***, nato ad *** OMISSIS *** il *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, per i diritti di 1/6 di proprietà,

è relativo agli immobili così descritti:

- a) Appartamento di vani sei sito nel Comune di Arienzo (CE) alla Via Cappella n. 13, piano primo, cat. A/2, classe 3, mq. 145, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 1269 sub. 7;
- b) Locale deposito sito nel Comune di Arienzo (CE) alla Via Cappella n. 13, piano terra, cat. C/2, classe 3, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 1269 sub. 5;
- c) Locale deposito sito nel Comune di Arienzo (CE) alla Via Cappella n. 13, piano seminterrato, cat. C/2, classe 1, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 1269 sub. 4.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 30/05/2006 stipulato dal notaio Francesca Facchinato di Maddaloni, Rep. N. 13149, a garanzia del quale veniva concessa garanzia ipotecaria sugli immobili sopra descritti dal sig. *** OMISSIS ***, quale terzo datore di ipoteca.

A seguito del decesso di *** OMISSIS ***, avvenuto il 09/04/2007, l'atto di pignoramento veniva notificato il 06/06/2011 agli eredi *** OMISSIS ***, *** OMISSIS ***, *** OMISSIS ***, *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***.

Tuttavia, non essendovi denuncia di successione del *de cuius* né accettazione di eredità, e conseguentemente non essendovi la continuità degli atti di provenienza dei beni pignorati, come rilevato dallo scrivente nel modulo di controllo documentazione depositato in atti, il precedente G.E. emetteva provvedimento di sospensione della procedura in data 19/07/2012.

Successivamente, il creditore precedente chiedeva al G.E. la sospensione della procedura esecutiva per effettuare azione di accertamento della qualità di eredi dei debitori esecutati ed otteneva il relativo provvedimento ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. in data 06/03/2014.

Per effetto della pronuncia della sentenza n. 502/19 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 19/02/2019 e trascritta ai nn. 32146/24666 in data 02/10/2019, in virtù della quale

veniva dichiarata la qualità di eredi dei sigg.ri *** OMISSIS ***, *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***, il creditore precedente richiedeva la riassunzione della procedura esecutiva e, a seguito del deposito di nuova documentazione ipocatastale, il G.E. disponeva in data 05/03/2020 la ripresa delle operazioni peritali e fissava nuova udienza ex art. 569 c.p.c.

Per completezza, lo scrivente precisa che la sig.ra *** OMISSIS *** è deceduta nelle more della procedure in data 23/08/2020 (cfr. certificato di morte in allegato N. 11) e non risulta presentata la relativa denuncia di successione.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 8 luglio 2020 alle ore 17:30 di intesa con il custode giudiziario, avv. Alfredo Bobbio, il quale ne dette preavviso ai debitori.

Il giorno stabilito lo scrivente si recava nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Arienzo alla Via Cappella n. 13, unitamente al custode giudiziario. In tal circostanza è stato eseguito un primo accesso agli immobili pignorati alla presenza del debitore *** OMISSIS ***, e lo scrivente ha provveduto alla ricognizione dei beni pignorati, consistenti in un locale adibito a lavorazione artigianale posto al piano terra, in un locale deposito posto al piano seminterrato e in un appartamento per civile abitazione posto al primo piano. Considerati la consistenza dei beni e l'applicabilità dell'art. 54-ter del D.L. n. 18/2020 per l'appartamento, le operazioni peritali venivano sospese alle ore 17:45, rinviando il prosieguo a data da definirsi.

Successivamente, in data 29 agosto 2020, alle ore 16:30, il sottoscritto si recava nuovamente nei luoghi oggetto di vertenza avendone dato preavviso telefonico agli esecutati, al fine di proseguire le operazioni di rilievo dei beni pignorati. In tale circostanza, alla presenza del sig. *** OMISSIS ***, veniva eseguito il completo rilievo metrico e fotografico dei vani posti al piano terra e al piano seminterrato (subb. 4 e 5). Le operazioni peritali venivano nuovamente sospese alle ore 17:40, rinviando il prosieguo a data successiva da comunicarsi, per effetto della sussistenza dei requisiti del citato art. 54-ter.

Infine, in data 5 agosto 2021, alle ore 12:00, il sottoscritto si recava nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento, avendone dato preavviso telefonico ai debitori. In tale circostanza, alla presenza del sig. *** OMISSIS ***, veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico

dell'appartamento posto al primo piano (sub. 7). Le operazioni peritali si concludevano definitivamente alle ore 12:40.

I verbali di accesso sono in parte già in atti laddove sottoscritti congiuntamente al custode giudiziario, ed in parte allegati alla presente relazione (cfr. Allegato N. 1).

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, recandosi presso:

- gli uffici dell' Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta, per acquisire le visure catastali e le planimetrie degli immobili pignorati;
- gli Uffici dell' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati;
- l' Archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, per acquisire l'atto di provenienza dei beni pignorati;
- l' Ufficio Tecnico del comune di Arienzo, per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento;
- gli Uffici Servizi demografici dei comuni di Arienzo e di Caserta per acquisire il certificato di residenza e di stato civile dei debitori;
- l' Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania per verificare l'eventuale esistenza di livelli e usi civici gravanti sull'area di sedime su cui insistono i beni pignorati.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

oppure:

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

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

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

trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione

mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione “CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.” *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l’integrazione della documentazione compiuta dall’esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l’atto di pignoramento* (ad esempio: l’appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l’appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l’erroneità dell’indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 700/11. In dettaglio, nel fascicolo d’ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Paolo Provitera, notaio in Caserta, depositata telematicamente in data 02/02/2012;
- Certificazione notarile integrativa ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), depositata telematicamente in data 09/01/2020.

L’esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che le dette certificazioni contengono l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati. In particolare, le certificazioni risalgono ad un atto di donazione del 06/03/1975, trascritto il 04/04/1975, relativo al suolo su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate, e quindi in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

Le relazioni notarili sono corredate dai dati catastali storici degli immobili.

Infine, il creditore procedente non ha depositato l’estratto dell’atto di matrimonio dei debitori, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire tali certificati come richiesto dal quesito n. 14 e il cui contenuto è riportato in risposta al predetto quesito.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Lo scrivente ha provveduto a verificare l'opportunità di suddividere i beni pignorati in più lotti per la vendita in via preliminare.

In primo luogo si osserva che i beni pignorati sono costituiti da un locale adibito ad attività produttive, un locale interrato ad uso deposito ed un appartamento per civile abitazione, tutti facenti parte del medesimo fabbricato.

In secondo luogo lo scrivente ritiene che gli immobili in argomento, pur essendo autonomi dal punto di vista impiantistico e censiti autonomamente in catasto, possano trovare una più facile collocazione sul mercato se alienati nel loro insieme piuttosto che singolarmente. Infatti, l'appartamento per civile abitazione è ubicato all'interno di un fabbricato destinato in parte ad

attività produttive e, dunque, al di fuori di un contesto residenziale: tale circostanza fa ritenere che tale immobile possano essere convenientemente utilizzato come abitazione dal medesimo imprenditore che esercita le proprie attività nei locali ubicati al piano terra.

Infine, occorre precisare, come meglio indicato nel seguito della presente relazione, che vi è collegamento interno tra i locali del piano terra e del piano interrato per mezzo di una rampa di scale e un montacarichi, nonché tra l'appartamento posto al primo piano e alcuni vani del piano terra per mezzo di una rampa di scale interna, cosicché l'alienazione di beni in più lotti richiederebbe l'esecuzione di lavori edili per la separazione fisica delle unità immobiliari.

Tutto ciò considerato, lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto per la vendita così composto:

- Lotto Unico: diritti di piena ed intera proprietà di locale artigianale con sottostante locale deposito e sovrastante appartamento per civile abitazione, ubicati in Arienzo, alla Via Cappella n. 13, con accesso da area pertinenziale comune. Il locale per attività artigianali è ubicato al piano terra ed è composto da due sale adibite alla lavorazione artigianale, oltre a vano ufficio ed accessori, per complessivi mq. 390,39; il locale deposito è posto al piano seminterrato, suddiviso in tre vani intercomunicanti, ed ha superficie di mq. 489,13; l'appartamento per civile abitazione è dislocato su due livelli, piano terra e primo, ed è composto al piano terra da vani di servizio e al primo piano da quattro vani ed accessori per una superficie commerciale di mq. 162,58.

I diritti reali oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di locale per attività artigianali posto al piano terra con locale deposito al piano seminterrato e appartamento per civile abitazione al primo piano, facenti parte del medesimo fabbricato ubicato in Arienzo, alla Via Cappella n. 13, censiti in N.C.E.U. del comune di Arienzo al foglio 7, particella 1269:
 - locale per attività artigianali: sub. 5, cat. C/2, classe 3, mq. 420, R.C. Euro 1.149,63;
 - locale deposito: sub. 4, cat. C/2, classe 1, mq. 470, R.C. Euro 922,39;
 - appartamento: sub. 7, cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. Euro 557,77.

Si precisa che l'unità immobiliare sub. 5 è censita in categoria catastale C/2 con annotazione: categoria parificata alla C/3.

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

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

L'individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'*Allegato N. 2*.

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



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

Il locale per attività artigianali sub. 5 confina con area pertinenziale comune sub. 11 a Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est.

Il locale deposito sub. 4 confina con terrapieno sottostante l'area pertinenziale comune sub. 11 a Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est, con particella 1271 del foglio 7 a Nord-Ovest.

L'appartamento sub. 7 confina con sottostante l'area pertinenziale comune sub. 11 a Nord-Est e Nord-Ovest, con particella 845 e sottostante l'area pertinenziale comune sub. 11 a Sud-Ovest, con immobile sub. 8 a Sud-Est.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione mista per attività artigianali e civili abitazioni, ubicato in Arienzo (CE) alla Via Cappella n. 13, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- piano terra: locali per attività artigianali e vani accessori;
- piano interrato: locali ad uso deposito;
- piano primo: appartamento per civile abitazione.



Vista d'insieme del fabbricato



Area pertinenziale e prospetto Sud-Est

Nel seguito verrà riportata la descrizione dei beni immobili sopra elencati.

Il locale per attività artigianali è posto al piano terra e occupa l'intera superficie in pianta del fabbricato, se si eccettua la porzione ubicata nell'angolo Ovest, annessa di fatto all'appartamento del primo piano cui è collegata per mezzo di una rampa di scale interna.

L'unità immobiliare è suddivisa in un ampio vano con accesso dall'area pertinenziale esterna attualmente utilizzato per attività di tranceria e confezioni per abbigliamento, avente superficie di mq. 252,16, un secondo vano adiacente al primo di mq. 88,24 avente medesima destinazione d'uso, un ufficio con accesso dalla prima sala di mq. 19,60, una zona destinata a servizi per il personale, composta da disimpegno, due spogliatoi e due W.C. per complessivi mq. 30,39. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dall'area pertinenziale comune del fabbricato mediante un portone con apertura a libro che immette nella sala di lavorazione principale; inoltre, vi sono due porte secondarie utilizzate come uscite di emergenza, anch'esse prospicienti l'area pertinenziale.

All'interno dell'unità immobiliare vi è un montacarichi con portata di kg. 800 che collega il piano terra con l'interrato attraverso un foro del solaio. Vi è inoltre una scala di collegamento con il piano interrato posta sul lato Sud-Ovest.

L'unità immobiliare ha altezza utile interna di m. 3,40 e presenta il tramezzo divisorio tra le due sale destinate alle lavorazioni artigianali realizzato in cartongesso.



Sala per le lavorazioni artigianali



Altra sala per le lavorazioni artigianali



Vano ufficio



Disimpegno spogliatoi personale

Il locale ad uso deposito è posto al piano interrato ed occupa interamente la superficie in pianta del fabbricato. L'accesso avviene da una rampa carrabile di discesa che ha origine dall'area pertinenziale comune, che giunge in un andito posto al livello dell'interrato, interamente pavimentato e coperto con struttura metallica a sostegno di pannelli di plexiglass.

Il locale è suddiviso interamente in tre parti mediante pannelli in legno multistrato: il vano di ingresso di mq. 117,35 è destinato parzialmente a lavorazioni artigianali, mentre i restanti due, comunicanti tra loro, e aventi superficie rispettivamente di mq. 336,64 e mq. 35,14, sono utilizzati come deposito di materiali vari. L'altezza interna utile è di m. 2,90.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dall'andito antistante già descritto, raggiungibile dalla rampa carrabile di discesa, mediante un portone con apertura a libro che immette nel primo vano, collegato internamente agli altri due; inoltre, vi è una porta secondaria per l'accesso alla rampa di scale di collegamento con il piano terra, che è a sua volta dotata di una porta di uscita verso l'area pertinenziale.



Ingresso del piano interrato



Rampa carrabile di discesa



Vano deposito posto al piano interrato



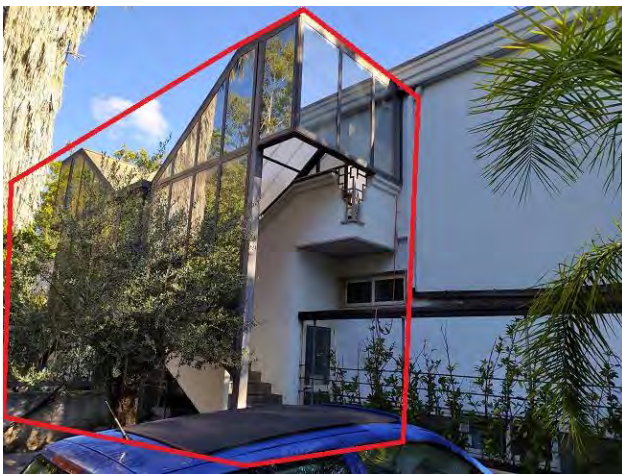
Altro vano deposito posto al piano interrato

L'appartamento è ubicato al primo piano del fabbricato di cui fa parte, con accesso da un terrazzo a livello raggiungibile da una rampa di scale esterna avente copertura realizzata con pannelli di plexiglass e avente origine dall'area pertinenziale.

La superficie interna utile dell'appartamento è pari a mq. 107,79, con altezza interna di m. 2,70. Esso è composto da ingresso/ corridoio, soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni. Vi sono, inoltre, un balcone di mq. 14,33 disposto ad angolo sui lati Nord-Ovest e Sud-Ovest, nonché un

terrazzo scoperto di mq. 37,73 sul prospetto Nord-Est, oltre a quello di accesso già menzionato di mq. 26,27 posto sul lato Sud-Ovest su cui è posta la porta di ingresso.

All'interno del vano soggiorno vi è una scala per l'accesso al piano terra, dove si trovano un vano cucina / taverna, un disimpegno, un ripostiglio e un W.C., per una superficie utile complessiva di mq. 32,76. Tali vani, aventi accesso anche dall'area pertinenziale del fabbricato mediante una porta ubicata nel vano cucina, sono rappresentati come pertinenze dell'unità immobiliare del piano terra sia nella planimetria catastale che nel titolo abilitativo edilizio, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.



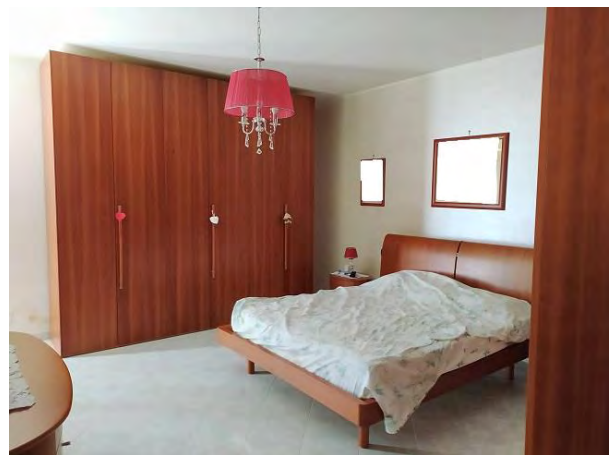
Scala esterna di accesso dell'appartamento



Soggiorno



Una camera da letto



Altra camera da letto

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato è quasi interamente pavimentata con conglomerato bituminoso, con la presenza di aiuole sistemate a verde: tale area è delimitata da un muretto in mattoni sormontato da inferriata metallica sul lato Nord-Est, prospiciente Via Cappella, e sui lati

Sud-Est e Nord-Ovest, a confine con altre proprietà. Il lato a confine con Via Cappella presenta un cancello carrabile di accesso e un cancello pedonale ad esso adiacente, contraddistinti con il civico 13, che consentono l'ingresso nell'area pertinenziale comune. Tale area è autonomamente censita in catasto come particella 1269 sub. 11 quale bene comune non censibile e risulta comune al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e ad un secondo fabbricato posto in posizione fronte strada. Si osserva che il confine Sud-Ovest dell'area pertinenziale, retrostante il fabbricato, non presenta delimitazione alcuna con la contigua particella 845 del foglio 7, come ben visibile dalla mappa catastale e dall'elaborato planimetrico del fabbricato. Al riguardo lo scrivente ha rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati che nella zona in questione sono presenti dei muretti in mattoni sormontati da inferriata metallica, che individuano due distinte aree scoperte, contigue tra loro, e accessibili mediante due cancelli carrabili e due cancelli pedonali con accesso dal terreno distinto come particella 845, di fatto utilizzate come pertinenze esclusive delle due unità immobiliari poste al primo piano (subb. 7 – oggetto di pignoramento – e sub. 8 – non oggetto di pignoramento). Tuttavia, tale aree scoperte, derivanti dalla fusione della porzione di area pertinenziale retrostante del fabbricato con una porzione della particella catastale 845, sono da considerarsi abusivamente realizzate e, insistendo parzialmente su area non oggetto di pignoramento, non possono essere in alcun modo valutate come pertinenza esclusiva degli immobili oggetto di stima. Peraltro, in seguito alla eventuale aggiudicazione del lotto, occorrerà ripristinare l'originario stato dei luoghi mediante demolizione delle recinzioni esistenti, almeno relativamente alle unità immobiliari pignorate, con costi che verranno detratti dal valore di stima.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono utilizzabili convenientemente per le attività attualmente svolte e presentano un livello di finitura adeguato alle rispettive destinazioni d'uso. Si precisa che l'unità immobiliare ubicata al piano interrato è stata assentita come vano garage, avendone le caratteristiche idonee, benché attualmente sia diversamente utilizzata e censita in catasto in categoria C/2; l'unità immobiliare ubicata al piano terra è stata assentita come locale per lo svolgimento di attività artigianali ed è censita in catasto in categoria C/2 con l'annotazione: categoria parificata alla C/3.

L'esposizione è da ritenersi nel complesso buona, in quanto vi sono affacci su tutti i lati del fabbricato, prospicienti il cortile comune, e trovandosi il fabbricato ad adeguata distanza dagli edifici adiacenti. Inoltre, l'unità immobiliare al piano terra presenta idonea illuminazione diurna

mediante finestre di grandi dimensioni e rispetta gli standard previsti per la sicurezza essendo dotato di idonee porte di emergenza.

L'appartamento al primo piano ha vani dotati di finestre e porta-finestra di adeguate dimensioni, tali da rendere l'immobile sufficientemente illuminato ed aerato.

FINITURE

Le finiture interne degli immobili pignorati sono di livello medio e comunque adeguato alle destinazioni d'uso, come di seguito descritto.

Locale artigianale

- gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro camera;
- la porta di ingresso è costituita da un portone industriale con apertura a libro costituito da elementi in alluminio;
- le porte di accesso secondario sono in alluminio dotate di maniglione antipanico;
- gli infissi interni sono in parte in legno tamburato ed in parte in alluminio;
- il pavimento delle sale lavorazione è in cemento di tipo industriale, parzialmente ricoperto con doghe in legno; il vano ufficio ha pavimento in laminato plastico effetto parquet, mentre i vani di servizio per il personale hanno pavimenti con rivestimento in piastrelle di ceramica;
- i bagni e gli spogliatoi hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Locale deposito:

- gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro camera;
- la porta di ingresso è costituita da un portone industriale con apertura a libro costituito da elementi in alluminio;
- gli infissi interni sono in alluminio;
- il pavimento è in cemento di tipo industriale;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Appartamento

- gli infissi esterni sono in legno e alluminio, dotati di vetro camera e protetti esternamente da persiane a battente in alluminio;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura color noce di buona fattura;

- la porta di ingresso è di tipo blindato e dotata di serratura di sicurezza;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica di vari colori;
- la cucina ha pareti rivestite di piastrelle in ceramica di colore azzurro;
- i due bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura; uno di essi è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, l'altro è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca angolare in vetroresina;
- i balconi sono rivestiti con piastrelle da esterni in ceramica;
- il vano cucina al piano terra ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore marrone e la parete retrostante la zona cottura rivestita con piastrelle di ceramica di colore bianco;
- il bagno al piano terra ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura ed è dotato di lavabo, vaso, lavatoio e attacchi per la macchina lavatrice.

IMPIANTI

Le unità immobiliari poste al piano terra e al piano interrato sono dotate di impianto elettrico e impianto idrico.

L'impianto elettrico è di tipo industriale parzialmente sottotraccia, dotato di quadri elettrici parzializzati per l'alimentazione dei singoli vani e dei macchinari, la cui rispondenza alle normative vigenti deve essere verificata.

L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

Non vi è impianto termico, ma in occasione dei sopralluoghi effettuati si è verificata la presenza di condizionatori tipo split in alcuni vani e di ventilatori a pale.

L'impianto montacarichi per il collegamento tra i piani terra ed interrato è efficiente ed è costituito da una piattaforma metallica di forma pressoché quadrata in pianta, con portata utile di kg. 800, la cui rispondenza alle normative di settore deve essere verificata.

L'appartamento ed i vani terranei ad esso collegati sono dotati di impianto elettrico, idrico e termico.

L'impianto elettrico dell'appartamento è provvisto di interruttori magnetotermico e differenziali, è completamente sottotraccia, è efficiente, ma occorre verificare la conformità alle normative vigenti.

L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale a gas ed è costituito da elementi radianti in alluminio in tutti i vani. La medesima caldaia dell'impianto termico è utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli immobili sono sprovvisti di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 500,00.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano una discreta usura, peraltro compatibile con la vetustà degli immobili e, a parere dello scrivente, esse risalgono tutte all'epoca di costruzione del fabbricato.

Nel corso del sopralluogo effettuato non si sono riscontrati problemi che richiedono interventi di manutenzione straordinaria da eseguire nell'immediato.

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3.

Per i vani ad uso non residenziale si farà riferimento alla Superficie Interna Lorda (S.I.L.), calcolata per ciascun piano entro terra o fuori terra lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, includendo quindi lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, i vani scala e ascensore, con esclusione di aggetti e sporgenze di tipo ornamentale; il tutto secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750:2005 che, seppure ritirata, costituisce tuttora un valido riferimento per la determinazione della superficie commerciale di magazzini ed edifici industriali.

Si ottiene:

- Piano terra - superficie commerciale totale: mq. 396,75;
- Piano interrato - superficie commerciale totale: mq. 492,70.

Per l'appartamento la superficie commerciale è stata calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), secondo quanto indicato dalle tabelle alleghe al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa. Alle

superfici di cui sopra vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Balconi fino a mq. 25 : 0,25 (10% per l'eccedenza)
- Terrazzi scoperti fino a mq. 25 : 0,35 (10% per l'eccedenza)
- Locali accessori collegati ai vani principali : 0,60

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile appartamento	100%	mq	107,79
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	3,74
Superficie pareti perimetrali	100%	mq	13,68
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	1,48
Superficie balconi (25% fino a 25 mq; 10% per l'eccedenza)	25%-10%	mq	3,58
Superficie terrazzi (35% fino a 25 mq; 10% per l'eccedenza)	35%-10%	mq	12,65
Superficie vani terranei accessori (collegati ai vani principali)	60%	mq	19,66
TOTALE		mq	162,58

Le planimetrie delle unità immobiliari descritte sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1, 2 e 3.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato negli anni 1997-2000, con struttura portante costituita da telaio in cemento armato composto da travi e pilastri, e solai latero-cementizi. La struttura è composta da due piani in elevazione ed uno interrato.

L'ingresso al fabbricato avviene da un'area pertinenziale comune, avente accesso da Via Cappella per mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale. Tale area pertinenziale, avente autonomo identificativo catastale (part.lla 1269 sub. 11) è comune a tutte le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, nonché a un secondo fabbricato ubicato fronte strada.

Si precisa che tale area pertinenziale confina sul lato Sud-Ovest con altra area, censita in catasto al foglio 7, particella 845, non pignorata e di proprietà aliena, che attualmente è raggiungibile esclusivamente esercitando servitù di passaggio su di essa.

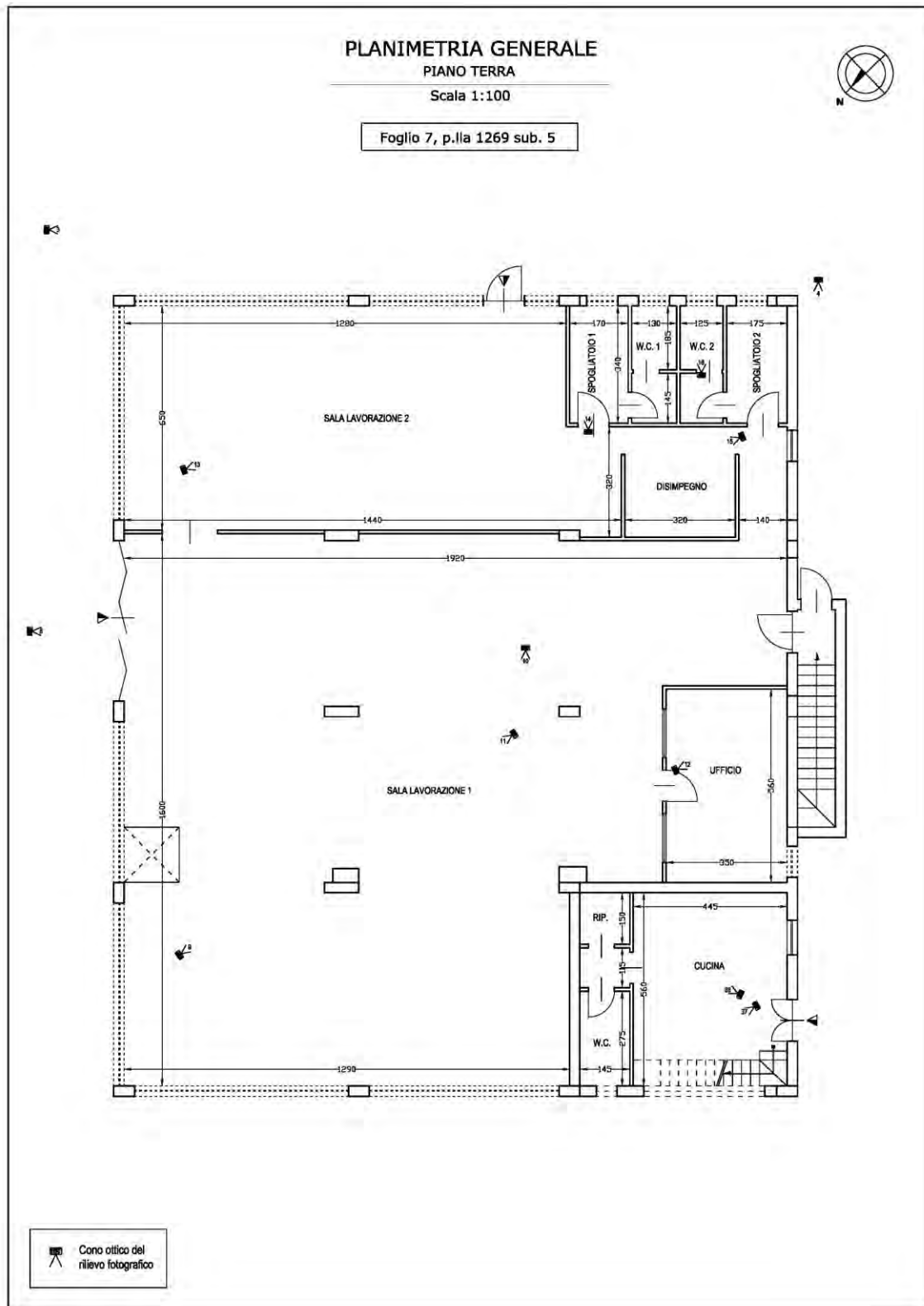


Figura 1 – Planimetria piano terra sub. 5

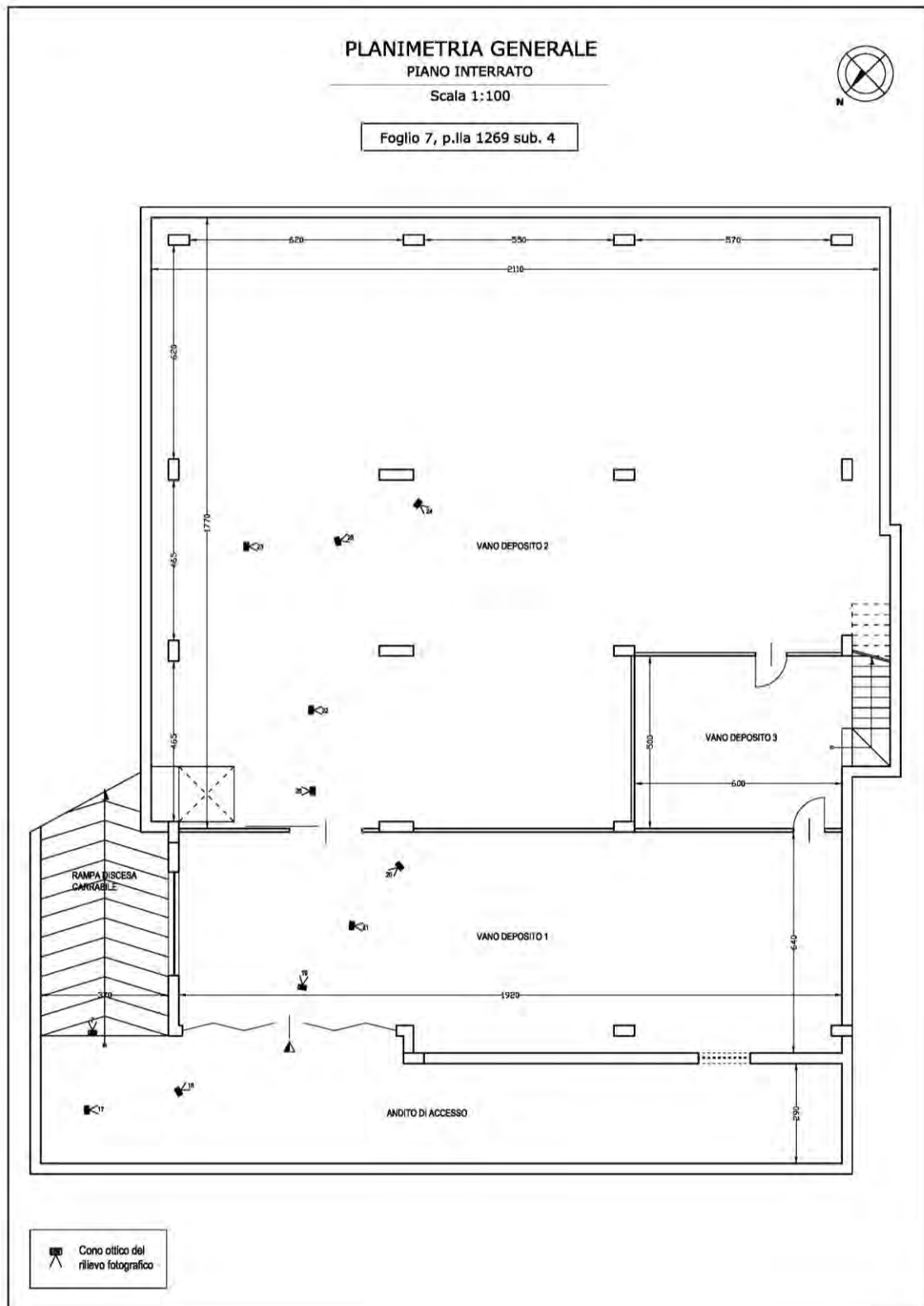


Figura 2 – Planimetria piano interrato sub. 4

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è discreto, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato. Non si sono riscontrati evidenti segni di ammaloramento delle strutture o delle finiture che richiedano interventi urgenti di manutenzione.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Arienzo, caratterizzate prevalentemente da edifici per civile abitazione con presenza di fabbricati destinati ad attività artigianali e simili.

La zona è facilmente raggiungibile dalle principali località della regione Campania, per mezzo della S.S. 7 “Appia” che collega Caserta con Benevento.

Il Comune di Arienzo si trova a circa 20 km dal capoluogo di Provincia Caserta, ed a 35 km dal capoluogo di Regione Napoli.

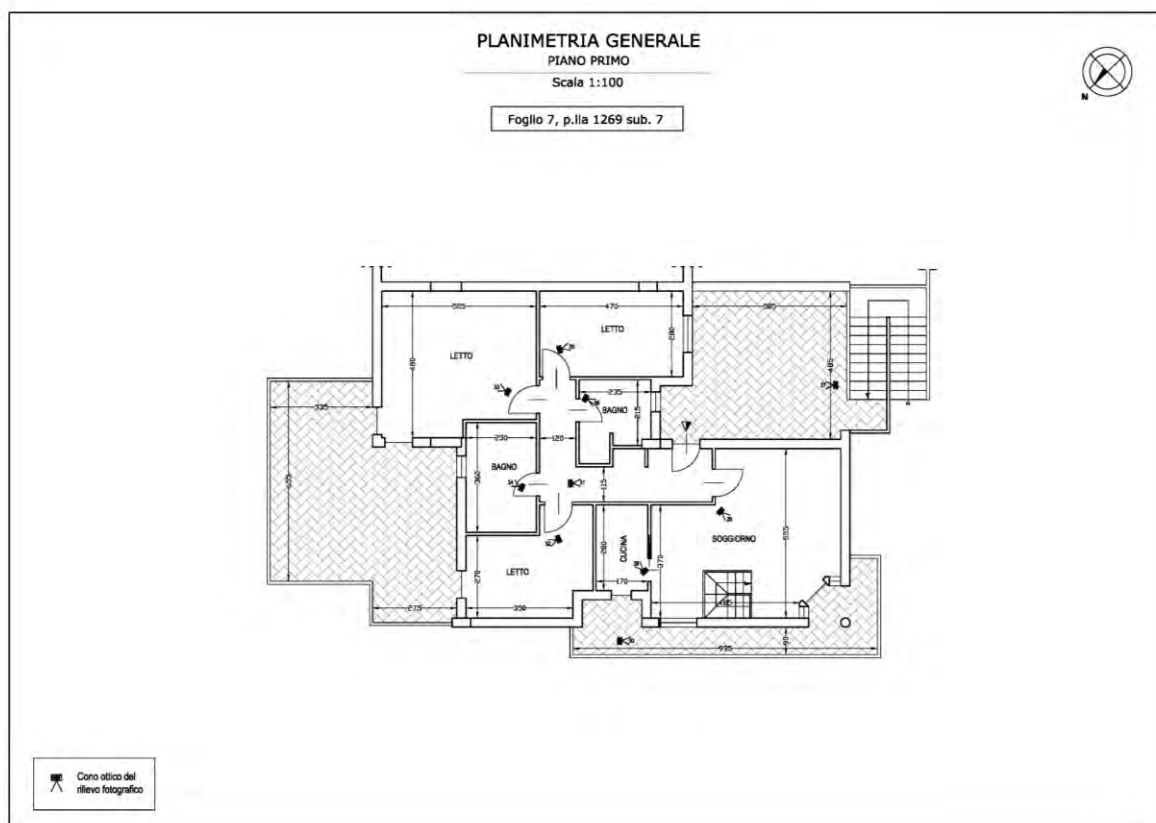


Figura 3 – Planimetria appartamento sub. 7

Nell’*allegato N. 3* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell’*allegato N. 4* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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

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

Al riguardo, l’esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono distinti in **N.C.E.U. del Comune di Arienzo** come di seguito elencato:

- **foglio 7, particella 1269 sub. 4**, Via Cappella snc piano: S1, Cat. C/2, classe 1, mq. 470, R.C. Euro 922,39;
- **foglio 7, particella 1269 sub. 5**, Via Cappella snc piano: T, Cat. C/2, classe 3, mq. 420, R.C. Euro 1.149,63;

- **foglio 7, particella 1269 sub. 7**, Via Cappella snc piano: 1, Cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. Euro 557,77.

Le visure storiche catastali e le planimetrie dei sopraelencati immobili sono contenute nell'allegato N. 6.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale degli immobili pignorati, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

Particella 1269 sub. 4

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 08/05/2002 prot. n. 115077, in atti dal 08/05/2002, per variazione di classamento (n. 5321.1/2002).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 08/05/2002 al 01/09/2021 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

Dal 29/04/2002 al 08/05/2002 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 7, particella 1269 sub. 4, Cat. C/2, classe 1, mq. 470, con dati derivanti da:

- ultimazione di fabbricato urbano del 29/04/2002, prot. n. 104292 in atti dal 29/04/2002 (n. 4881.1/2002).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 29/04/2002 al 08/05/2002.

Dal 02/08/2001 al 29/04/2002 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 7, particella 1269 sub. 4, in corso di costruzione, con dati derivanti da:

- Unità afferenti edificate su area di corte del 02/08/2001, prot. n. 221560 in atti dal 02/08/2001 (n. 2464.1/2001).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 02/08/2001 al 29/04/2002.

Particella 1269 sub. 5

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 08/05/2002 prot. n. 115077, in atti dal 08/05/2002, per variazione di classamento (n. 5321.1/2002).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** , proprietà per ½ ciascuno, dal 08/05/2002 al 01/09/2021 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

Dal 29/04/2002 al 08/05/2002 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 7, particella 1269 sub. 5, Cat. C/2, classe 3, mq. 420, con dati derivanti da:

- ultimazione di fabbricato urbano del 29/04/2002, prot. n. 104292 in atti dal 29/04/2002 (n. 4881.1/2002), con annotazione: categoria parificata alla C/3.

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** , proprietà per ½ ciascuno, dal 29/04/2002 al 08/05/2002.

Dal 02/08/2001 al 29/04/2002 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 7, particella 1269 sub. 5, in corso di costruzione, con dati derivanti da:

- Unità afferenti edificate su area di corte del 02/08/2001, prot. n. 221560 in atti dal 02/08/2001 (n. 2464.1/2001).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** , proprietà per ½ ciascuno, dal 02/08/2001 al 29/04/2002.

Particella 1269 sub. 7

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 08/05/2002 prot. n. 115077, in atti dal 08/05/2002, per variazione di classamento (n. 5321.1/2002).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** , proprietà per ½ ciascuno, dal 08/05/2002 al 01/09/2021 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

Dal 29/04/2002 al 08/05/2002 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 7, particella 1269 sub. 7, Cat. A/2, classe 3, vani 6, con dati derivanti da:

- ultimazione di fabbricato urbano del 29/04/2002, prot. n. 104292 in atti dal 29/04/2002 (n. 4881.1/2002), con annotazione: categoria parificata alla C/3.

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 29/04/2002 al 08/05/2002.

Dal 02/08/2001 al 29/04/2002 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 7, particella 1269 sub. 7, in corso di costruzione, con dati derivanti da:

- Unità afferenti edificate su area di corte del 02/08/2001, prot. n. 221560 in atti dal 02/08/2001 (n. 2464.1/2001).

In ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 02/08/2001 al 29/04/2002.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Arienzo, al **foglio 7, particella 1269**, ente urbano di are 14.65, derivante da tipo mappale del 01/08/2001.

Senza intestazione trattandosi di ente urbano.

Ai soli fini della ricostruzione della provenienza ultra ventennale, si riporta di seguito la storia catastale di tale suolo.

Dal 17/05/2001 al 01/08/2001 (data di passaggio in catasto fabbricati) il suolo era censito con i seguenti identificativi: N.C.T. del comune di Arienzo, foglio 7, particella 1269, ente urbano di are 14.65, con dati derivanti da frazionamento del 21/08/1990, prot. n. 144021, in atti dal 17/05/2001.

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 17/05/2001, il suolo era censito con i seguenti identificativi: N.C.T. del comune di Arienzo, foglio 7, particella 170, ente urbano di are 15.00, con dati derivanti dall'impianto meccanografico.

Senza intestazione, trattandosi di ente urbano.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 6.

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

- I dati catastali attuali di tutti i beni pignorati derivano da variazione 08/05/2002;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25/08/2011 e la relativa nota di trascrizione del 07/11/2011 ai NN. 38536/27065 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti alla data odierna, in ordine a numero di foglio, particella e subalterno;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di donazione del 06/03/1975, in quanto in tale atto sono riportati gli identificativi catastali del terreno all'epoca acquistato e su cui sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto dell'odierno pignoramento;
- Vi è difformità tra l'attuale intestazione catastale dei beni e gli effettivi proprietari, risultando tutti gli immobili pignorati in ditta *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** , per la quota di 500/1000 di proprietà ciascuno: al riguardo si osserva che *** OMISSIS *** aveva acquisito i beni per donazione come bene personale, per cui la quota esatta di proprietà risulterebbe pari a 1000/1000; inoltre entrambi gli intestatari risultano deceduti come riportato in risposta al quesito n. 5.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi ha evidenziato le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle figure 4, 5 e 6 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 5:

- Sub. 4: presenza di tramezzature interne nell'unico vano rappresentato nella planimetria catastale, presenza di foro passante nel solaio per l'alloggiamento del montacarichi;
- Sub. 5: parziale diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di foro passante nel solaio per l'alloggiamento del montacarichi, diversa destinazione d'uso dei vani pertinenziali dell'appartamento del primo piano, presenza della scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano;
- Sub. 7: parziale diversa destinazione d'uso dei vani presenza della scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuove e aggiornate planimetrie, con un costo stimato in Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.

Nell'*allegato N. 5* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 6* si riportano le visure catastali dei beni pignorati, le planimetrie catastali, la visura storica del suolo su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte e l'estratto di mappa catastale cartacea in scala 1:2000.

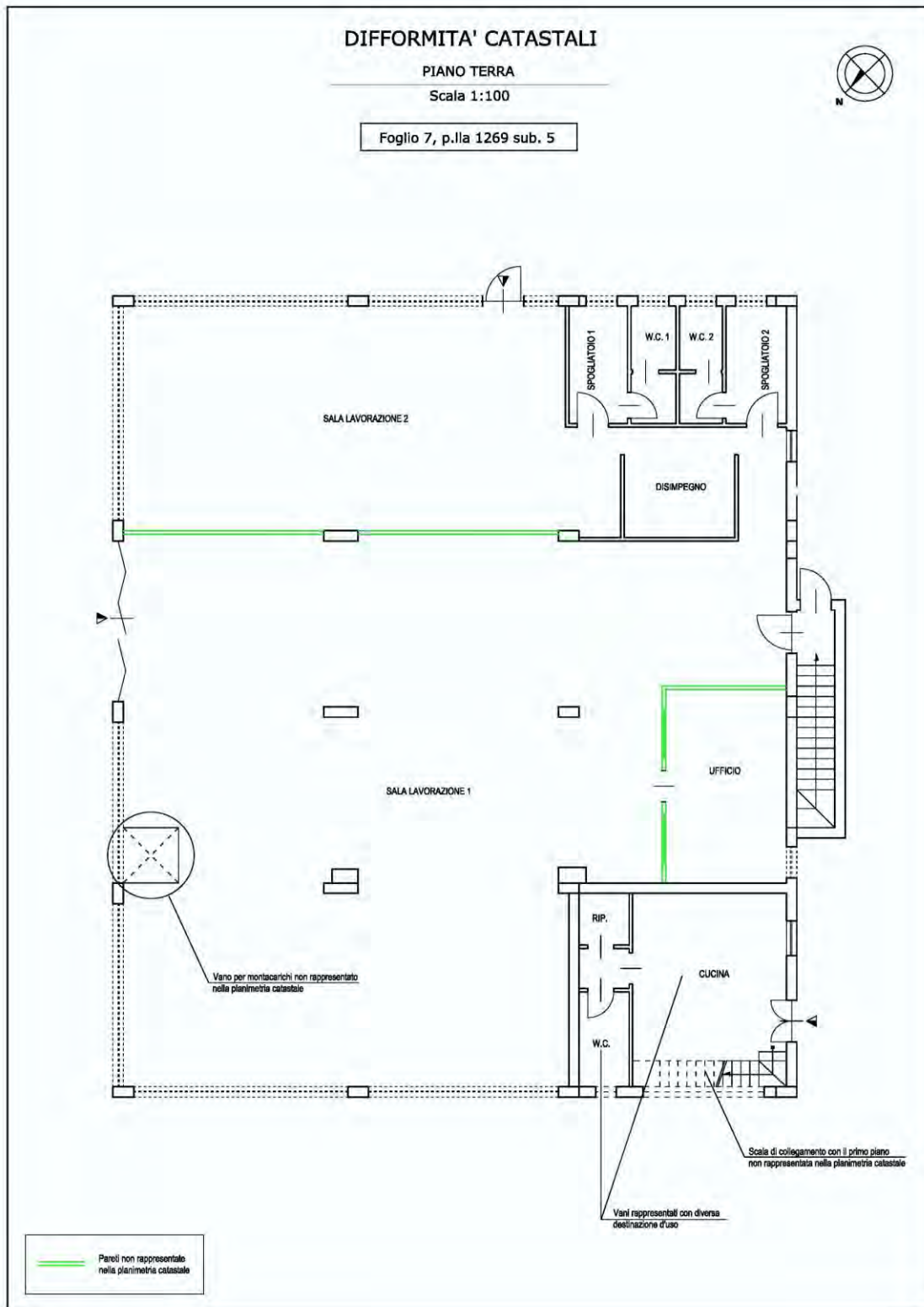


Figura 4 – Rappresentazione difformità catastali sub. 5

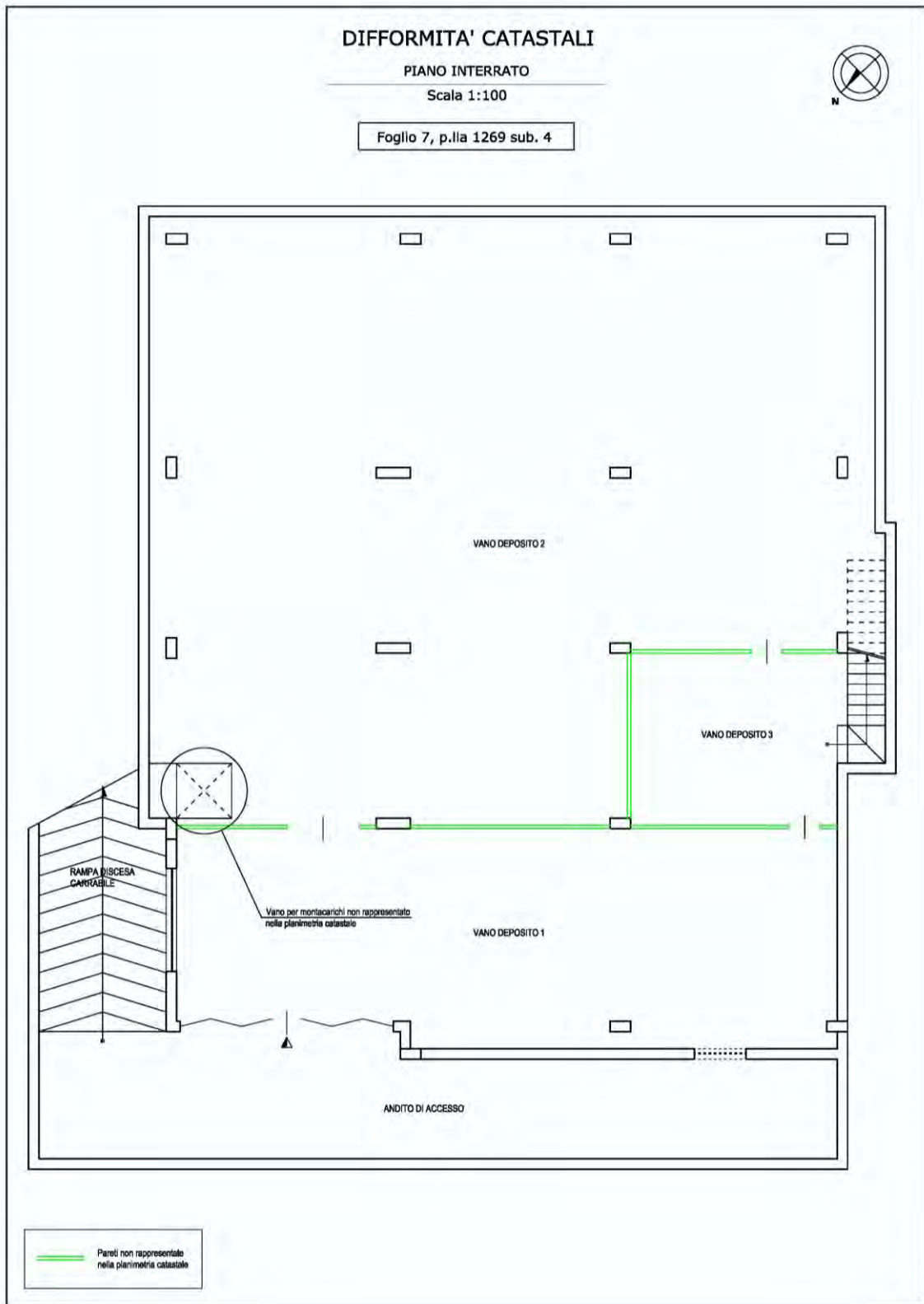


Figura 5 – Rappresentazione difformità catastali sub. 4

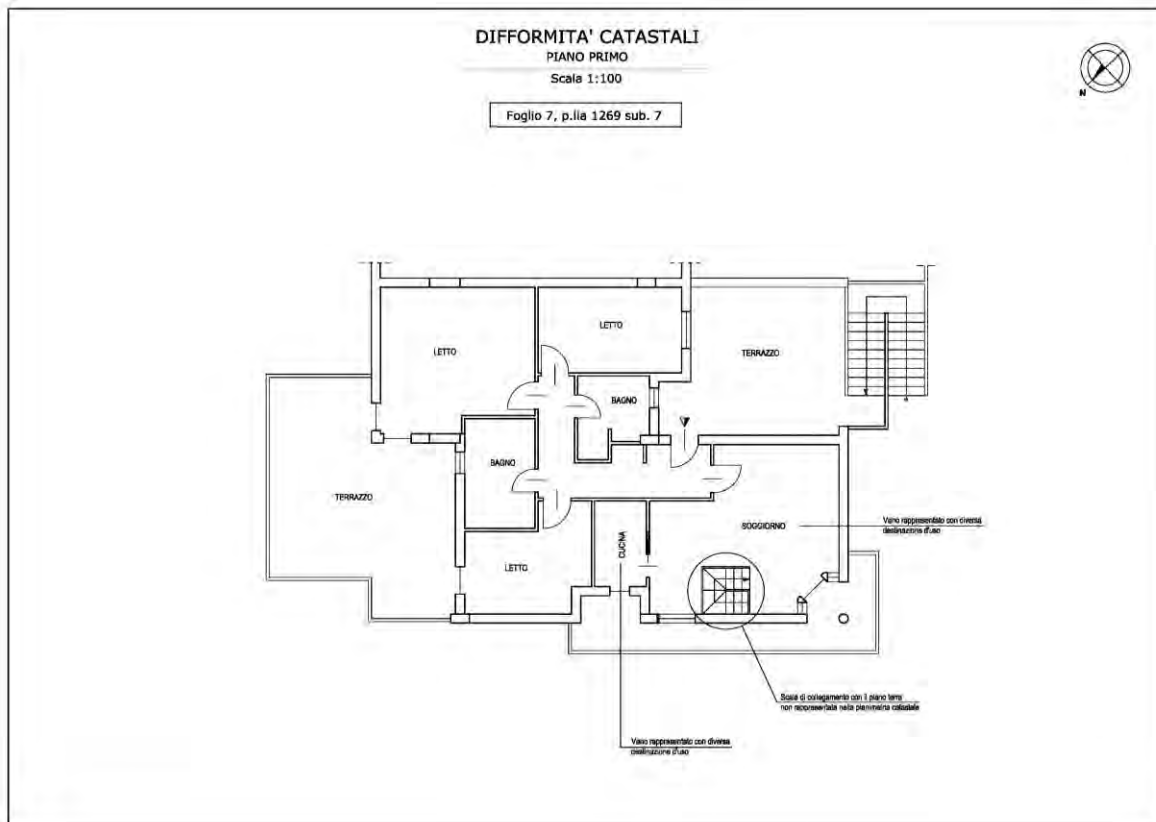


Figura 6 – Rappresentazione difformità catastali sub. 7

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera di proprietà di locale artigianale, locale deposito e appartamento per civile abitazione, facenti parte del medesimo fabbricato ubicato in Arienzo alla Via Cappella n. 13. Il locale artigianale è posto al piano terra ed è composto da due sale adibite alla lavorazione artigianale, oltre a vano ufficio ed accessori, per complessivi mq. 390 circa; confina con area pertinenziale comune sub. 11 a Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Arienzo al foglio 7, particella 1269 sub. 5**. Il locale deposito è posto al piano interrato, suddiviso in tre vani intercomunicanti, ed ha superficie di mq. 490 circa; confina con terrapieno sottostante l'area pertinenziale comune sub. 11 a Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est, con particella 1271 del foglio 7 a Nord-Ovest; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Arienzo al foglio 7, particella 1269 sub. 4**. L'appartamento è dislocato su due livelli, piano terra e primo, ed è composto al piano terra da vani di servizio e al primo piano da quattro vani ed accessori per una superficie commerciale di mq. 162,58; confina con sottostante l'area pertinenziale comune sub. 11 a Nord-Est e Nord-Ovest, con particella 845 e sottostante l'area pertinenziale comune sub. 11 a Sud-Ovest, con immobile sub. 8 a Sud-Est; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Arienzo al foglio 7, particella 1269 sub. 7**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde al classamento e alla consistenza catastale, in ordine a variazioni di distribuzione di spazi interni, a variazione di destinazione d'uso di alcuni vani, alla presenza di vano per montacarichi e scala interna. Vi sono concessione edilizia n. 42/97 del 17/06/1997, D.I.A. in variante prot. n. 6220 del 13/08/1997, D.I.A. in variante prot. n. 1548 del 05/03/1999, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione dei prospetti, a incrementi di volume e superficie.

PREZZO BASE Euro 372.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in 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

NOTE:

- La nota di trascrizione della sentenza rep. 502/2019 del 19/02/2019 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con la quale veniva accertata la qualità di eredi di *** OMISSIS *** nelle persone del coniuge *** OMISSIS *** e dei figli *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** non indica le quote di spettanza di ciascuno dei menzionati coeredi.
- La sig.ra *** OMISSIS *** è deceduta nelle more della procedura in data 23/08/2020 in Arienzo, come risulta dal certificato di morte rilasciato allo scrivente in data 13/10/2020.
- Non risulta presentata la denuncia di successione della predetta *** OMISSIS *** , né vi sono trascrizioni nei pubblici registri relative a successioni testamentarie o ereditarie ed accettazioni di eredità.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Santa Maria Capua Vetere, effettuate sui nominativi dei debitori e dei danti causa (cfr. *allegato N. 7*) e la copia dell’atto di provenienza del 06/03/1975 (cfr. *allegato N. 8*).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato ubicato in Arienzo, alla Via Cappella n. 13 è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) **Concessione Edilizia n. 42/97** del 17/06/1997, rilasciata a *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** per la costruzione di un fabbricato misto per abitazione e attività artigianale;
- 2) **Dichiarazione di Inizio Attività prot. N. 6220 del 13/08/1997**, presentata da *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** ai sensi dell'art. 2 della Legge 662 del 23/12/1996 per variante alla C.E. 42/97;

- 3) **Dichiarazione di Inizio Attività prot. N. 1548 del 05/03/1999**, presentata da *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** ai sensi dell'art. 2 della Legge 662 del 23/12/1996 per variante alla C.E. 42/97.

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

Non risultano altre pratiche edilizie successive relative all'immobile in argomento, né presentate istanze di sanatoria o condono.

Risulta rilasciata autorizzazione di agibilità, prot. n. 19/UTC del 28/06/2005 limitatamente all'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1269 sub. 4 (oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento).

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

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

Le difformità riscontrate sono elencate di seguito analiticamente e rappresentate graficamente nelle figure 7, 8 e 9 in scala ridotta e nelle planimetrie dell'allegato N. 5:

- **Sub. 4:** si riscontra un incremento di volume e superficie dell'intero piano interrato; inoltre nei grafici di progetto non vi è rappresentazione del vano scale posto sul lato Sud-Ovest né del foro nel solaio praticato per l'alloggiamento del montacarichi di collegamento tra i piani terra e interrato;
- **Sub. 5:** si riscontra una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la quale è stata praticata la suddivisione dell'unico vano per lavorazioni artigianali previsto in progetto nonché la formazione del vano attualmente adibito ad ufficio; vi è stata una modifica della destinazione d'uso di parte dei vani terranei attualmente annessi all'appartamento ubicato al primo piano; non vi è rappresentazione del vano scale di collegamento tra il piano terra e il primo piano né del foro nel solaio praticato per l'alloggiamento del montacarichi di collegamento tra i piani terra e interrato; risulta una parziale modifica del prospetto Sud-Ovest a causa della sostituzione di una portafinestra con una finestra;

- Sub. 7: non vi è rappresentazione del vano scale di collegamento tra il piano terra e il primo piano.

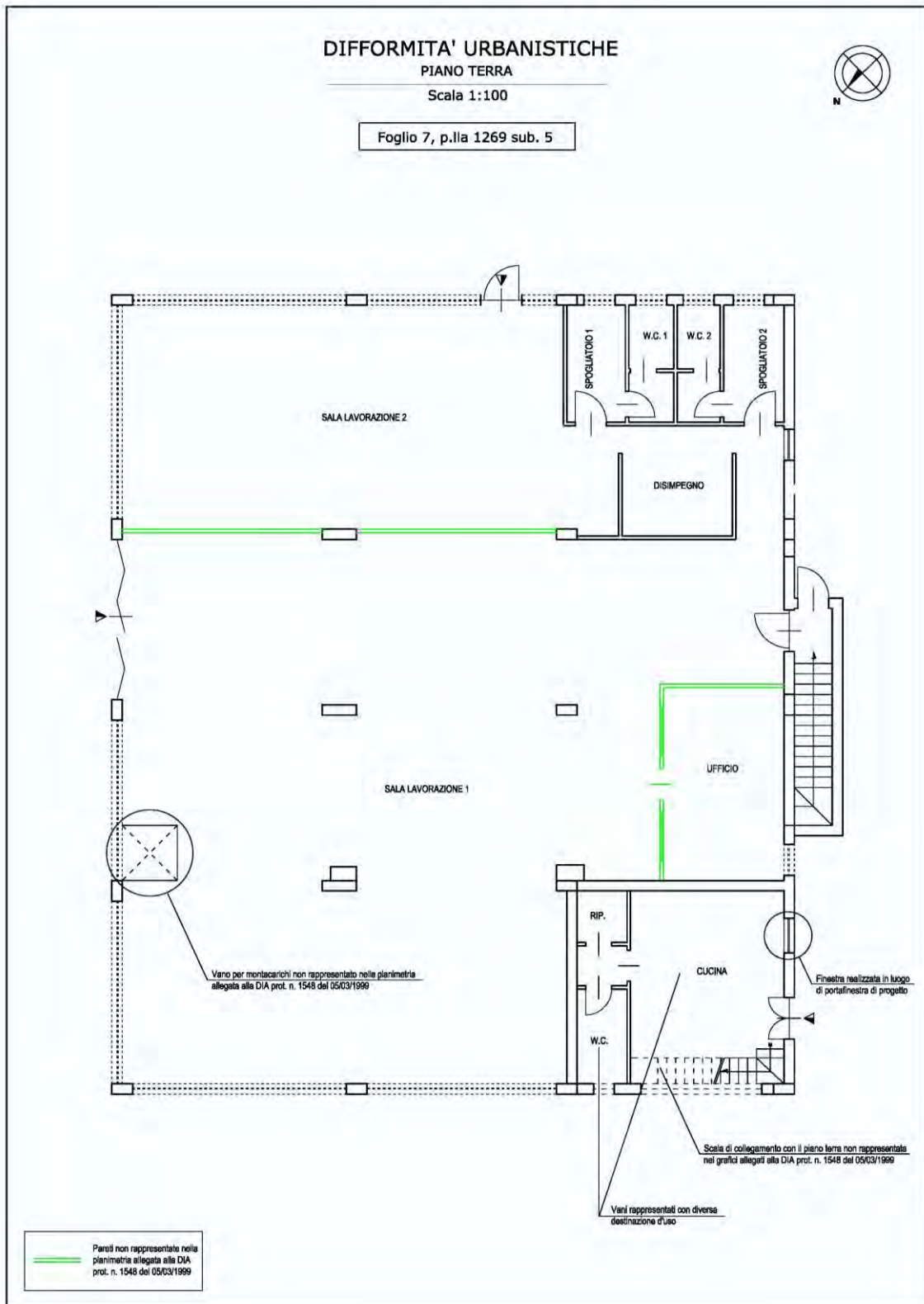


Figura 7 – Rappresentazione difformità urbanistiche sub. 5

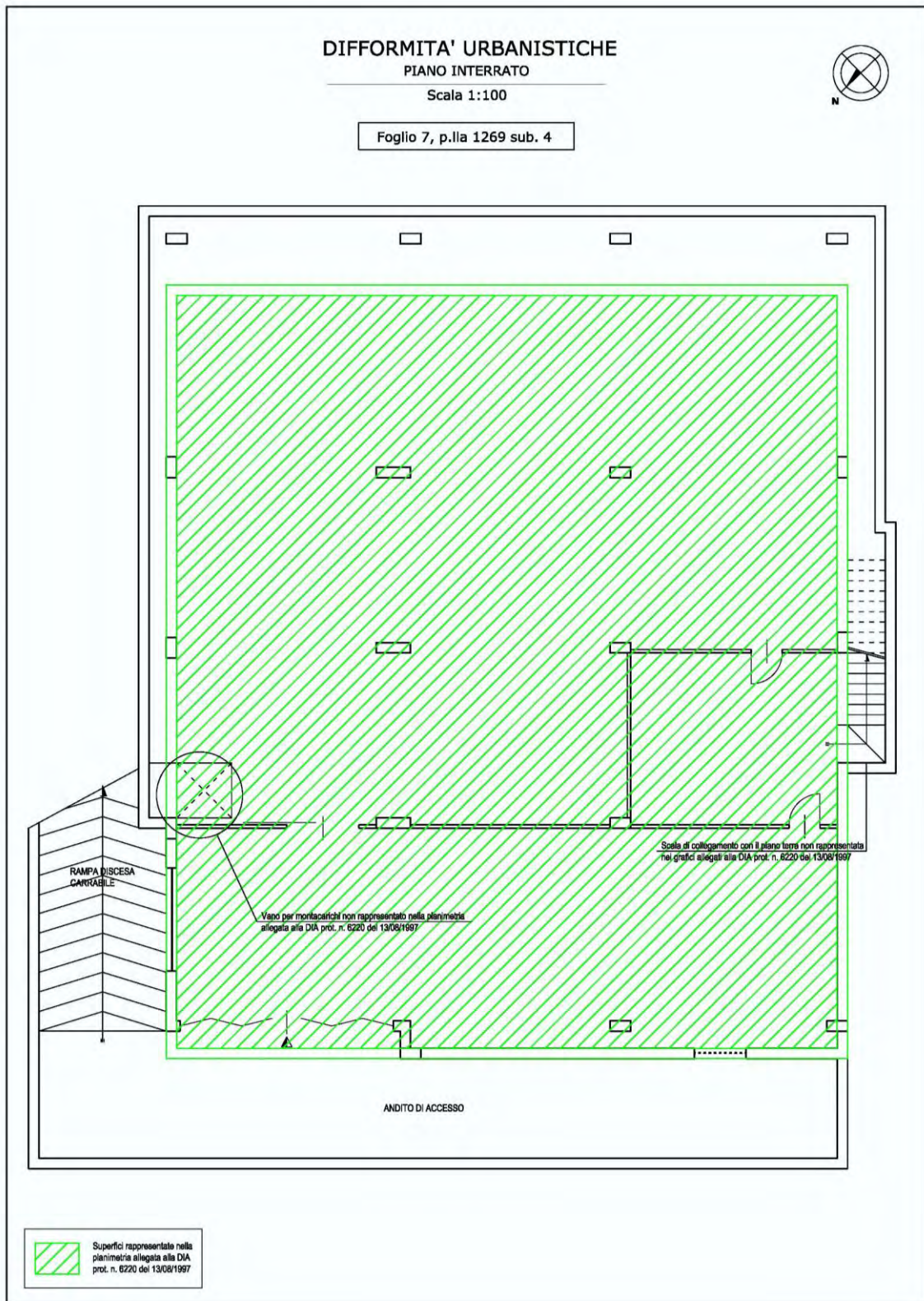


Figura 8 – Rappresentazione difformità urbanistiche sub. 4

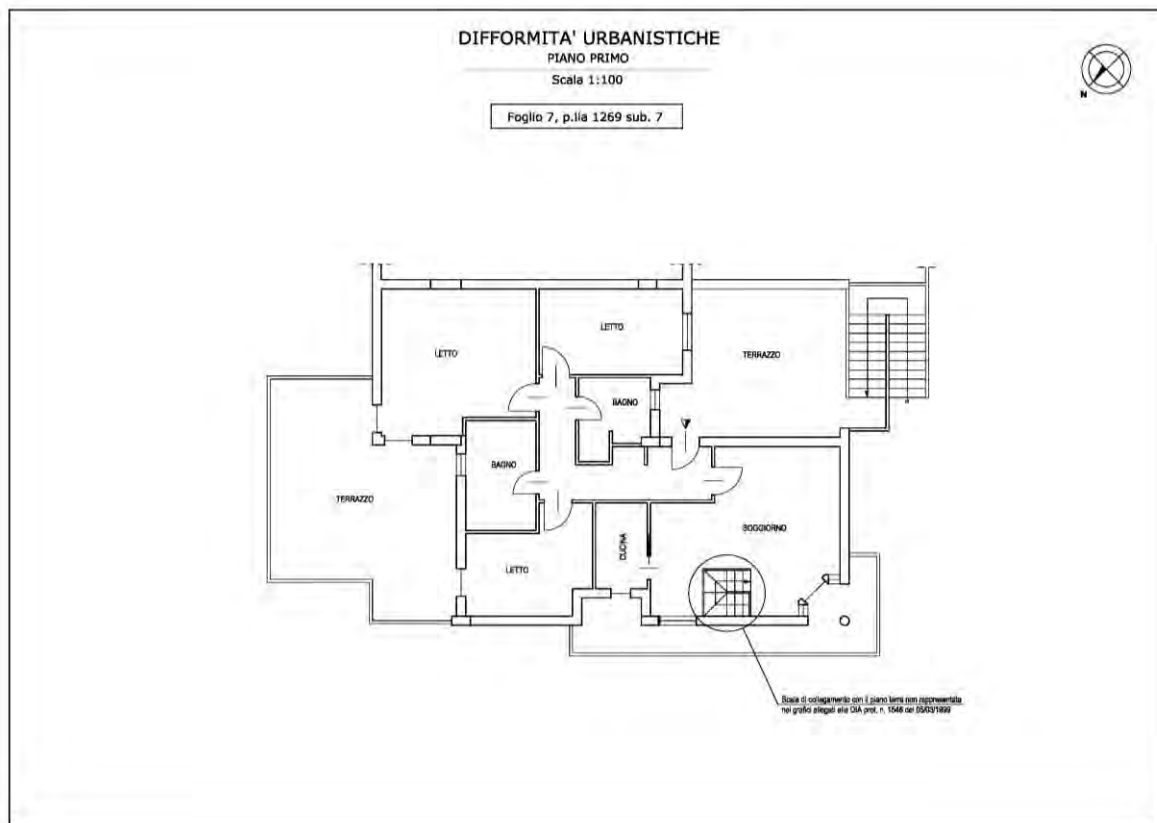


Figura 9 – Rappresentazione difformità urbanistiche sub. 7

Lo scrivente precisa che il confronto di cui sopra è stato effettuato con riferimento agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 1548 del 05/03/1999, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo rilasciato in ordine di tempo (al riguardo si osserva che tale D.I.A. è a tutti gli effetti da considerarsi titolo legittimo in quanto vi è menzione della stessa nella autorizzazione di agibilità rilasciata).

Tuttavia, tra i grafici di progetto allegati alla predetta D.I.A. lo scrivente non ha rinvenuto copia della planimetria del piano interrato che certamente è stato modificato già in fase di costruzione del fabbricato. L'assenza della planimetria del piano interrato ha di fatto comportato la necessità di eseguire il confronto, limitatamente a tale piano, dell'attuale stato dei luoghi con il grafico allegato alla precedente D.I.A. prot. N. 6220 del 13/08/1997, rispetto alla quale si evidenzia il descritto incremento di superficie e volume.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni relative alla regolarità urbanistica dell'immobile *de quo*.

Le difformità riscontrate e descritte tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi costituiscono abusi edilizi e possono essere essenzialmente ricondotte a due tipologie:

- Difformità riguardanti prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità riguardanti incrementi di superfici e volumi edificati.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo, in maniera separata per ciascuna difformità per chiarezza espositiva.

Lo scrivente osserva preliminarmente che non vi è possibilità di presentare istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, non ricorrendone i presupposti, visto che non risulta applicabile l'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (le ragioni del credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono).

Ne consegue che l'unica possibilità di sanare gli abusi commessi resta la presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità. Tale procedura richiede il rispetto della condizione di doppia conformità, ovvero il rispetto della disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della realizzazione degli abusi che all'attualità.

Modifica dei prospetti e diversa distribuzione spazi interni

La diversa disposizione delle tramezzature interne e la modifica dei prospetti sono classificabili nella categoria di interventi di manutenzione di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 (modifica di prospetti e ristrutturazione eseguita anche su parti strutturali) realizzati in difformità del titolo abilitativo, per cui per essi è richiesta la presentazione di una S.C.I.A. cosiddetta in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/01, che prevede anche in tal caso il rispetto del criterio della doppia conformità.

Ritenendo che tali interventi siano stati eseguiti successivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio e presumibilmente già in fase di costruzione degli immobili, quando era in vigore l'attuale P.R.G., la verifica della doppia conformità si riduce solo alla verifica del rispetto delle condizioni imposte dal vigente strumento urbanistico.

A parere dello scrivente gli interventi eseguiti non sono in contrasto con il vigente P.R.G. comunale e per l'immobile non sussistono vincoli ai sensi del D. Lgs. 42 del 22/01/2004, per cui le difformità sono sanabili previo pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. In questa sede si ipotizzerà l'applicazione

della sanzione pari al valore medio tra quelli precedentemente indicati, non essendovi sensibile incremento di valore: l'importo della sanzione e delle relative spese tecniche, che viene posto pari a Euro 3.000,00, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Difformità plano-volumetriche piano interrato

La difformità plano-volumetrica rilevata con riferimento al piano interrato è determinata da un incremento della superficie non evidenziato nei grafici di progetto. Infatti, come precedentemente osservato, l'ultimo elaborato grafico disponibile per il piano cantinato è allegato alla D.I.A. prot. N. 6220 del 13/08/1997, mentre nessun elaborato relativo a tale piano è stato rinvenuto nella successiva D.I.A. prot. n. 1548 del 05/03/1999.

Tuttavia, anche nell'ipotesi che non sia stata presentata la planimetria aggiornata dell'unità immobiliare, si ritiene che l'intervento realizzato al piano interrato non abbia determinato incremento di volumetria e dunque di carico urbanistico, considerato che i volumi interrati non rilevano ai fini del calcolo dei volumi (cfr. Legge Regione Campania n. 19/09). Inoltre, visto che detti volumi non sono destinati ad essere usati stabilmente per la permanenza umana, a parere dello scrivente le difformità possono essere oggetto di istanza di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, consentito dal P.R.G. vigente. I costi per la sanatoria non sono determinabili in questa sede, per cui si provvederà ad apportare una decurtazione forfettaria al valore di stima di Euro 10.000,00 in via cautelativa per l'aggiudicatario.

Si osserva, infine, che dalla documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta rilasciato il certificato di abitabilità relativo ai soli beni posti al piano interrato (part.lla 1269 sub. 4).

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

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.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato il seguente stato di occupazione degli immobili:

- Sub. 4 e sub. 5: le unità immobiliari sono occupate entrambe dalla società “**** OMISSIS ***”, con sede in *** OMISSIS *** , C.F. *** OMISSIS *** , in virtù di contratto di locazione stipulato con la sig.ra *** OMISSIS *** , non registrato, con validità dal 01/11/2017 al 31/10/2023, riportato nell'*allegato N. 12*;
- Sub. 7: l'unità immobiliare è occupata a titolo di abitazione principale dal sig. *** OMISSIS *** unitamente al proprio nucleo familiare composto da coniuge e due figli maggiorenni.

Pertanto, limitatamente alle unità immobiliari occupate da soggetti terzi e in ottemperanza a quanto richiesto nel verbale di conferimento incarico per gli immobili locati con titolo non opponibile alla procedura, lo scrivente provvederà a determinare nel seguito il canone di locazione di mercato ed a quantificare l'importo della relativa indennità di occupazione.

Come riferito anche in risposta al quesito n. 12, i beni oggetto di pignoramento si trovano in zona centrale del Comune di Arienzo, per la quale non sono individuabili immobili comparabili relativamente alle categorie catastali C/2 e C/3. Seguendo il medesimo ragionamento riportato per l'individuazione dei valori di mercato degli immobili, si procederà analogamente per reperire valori unitari dei canoni di locazione.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari di capannoni e laboratori artigianali per i

Comuni limitrofi aggiornati al secondo semestre 2020, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati (cfr. allegato N. 13):

- Sant'Agata dei Goti – zona R1 – capannoni tipici in stato cons. normale: €/mq. 1,4 - €/mq. 2,2;
- Moiano – zona R1 - laboratori in stato cons. normale: €/mq. 1,6 - €/mq. 2,4;
- Maddaloni - zona E5 – capannoni industriali in stato cons. normale: €/mq. 1,3 - €/mq. 2,6;
- Marcianise - zona D5 – capannoni industriali in stato cons. normale: €/mq. 1,2 - €/mq. 2,4

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari indicate in risposta al quesito n. 12, conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti a laboratori artigianali e capannoni in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 1,1 - €/mq. 2,5.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili (posizione, stato di manutenzione, finiture, ecc.), si prende come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq 1,80 mensili, pari al valore medio di mercato.

La superficie commerciale degli immobili oggetto di locazione corrisponde a mq. 396,75 per il piano terra e a mq. 492,70 per il primo piano (cfr. risposta al quesito n. 2), per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto, con applicazione per il piano interrato del medesimo coefficiente di ragguaglio utilizzato per la determinazione del valore di stima:

Importo Canone di locazione mensile: (€/mq. 1,80 x mq. 396,75) + (€/mq. 1,80 x mq. 492,70 x 0,70) = € 1.334,95 ≈ € 1.330,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 1.330,00 x 12 = € 15.960,00.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 30% al valore del canone di locazione già determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: € 1.330,00 – (€ 1.330,00 x 0,30) = € 931,00 ≈ € 930,00.

L'importo sopra determinato è da intendersi mensile, per un valore annuo complessivo pari a:

Importo Indennità di occupazione annuale: € 930,00 x 12 = € 11.160,00.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Santa Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arienzo hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

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

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

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

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

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

- 1) Iscrizioni:
 - ***Iscrizione*** ai NN. 33186/13062 del 01/06/2006, mediante la quale veniva iscritta ***ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario***, nascente da atto del 30/05/2006 per notaio Francesca Facchinato di Cervino (CE), rep. N. 13149, relativamente agli

immobili ubicati in Arienzo e riportati all'epoca in *N.C.E.U. al fg. 7, part.IIIa 1269 subb. 4, 5 e 7*, a favore di *** OMISSIS ***, con sede in *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, contro *** OMISSIS *** (***) (***) OMISSIS ***) in qualità di datore di ipoteca per la quota di 1/1 di proprietà e contro la società *** OMISSIS ***, con sede in *** OMISSIS *** – C.F. *** OMISSIS ***, in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 200.000,00, totale: Euro 600.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 38536/27065 del 07/11/2011 *dell'atto di pignoramento* notificato il 25/08/2011 relativamente agli immobili ubicati in Arienzo e censiti in *N.C.E.U. al fg. 7, part.IIIa 1269 subb. 4, 5 e 7*, a favore di *** OMISSIS ***, con sede in *** OMISSIS ***, C.F. *** OMISSIS ***, contro *** OMISSIS *** (***) (***) OMISSIS ***) per la quota di 1/3 di proprietà, *** OMISSIS *** (***) OMISSIS ***) per la quota di 1/6 di proprietà, *** OMISSIS *** (***) OMISSIS ***) per la quota di 1/6 di proprietà, *** OMISSIS *** (***) OMISSIS ***) per la quota di 1/6 di proprietà, *** OMISSIS *** (***) OMISSIS ***) per la quota di 1/6 di proprietà.

Tale pignoramento ha originato la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: come già descritto in risposta al quesito n. 6, gli immobili pignorati presentano delle difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato per la loro edificazione, per parte delle quali è necessario procedere a sanatoria.
- 4) Difformità Catastali: come già descritto in risposta al quesito n. 3, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie depositate in catasto.

Nell'*allegato N. 7* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi dei debitori e dei loro danti causa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del Decreto del Presidente della Regione Campania n. 646 del 03/02/1995 nel quale si legge che tra i terreni assegnati alle categorie A e B ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766/1927 relativamente al Comune di Arienzo non è indicato il terreno distinto in catasto al foglio 7, part.lla 170 (da cui deriva l'attuale particella 1269).

Il certificato è riportato nell'*allegato N. 10* alla presente relazione.

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

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

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

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte non è costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sopportare.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

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

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

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

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

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

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

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

In questa sede lo scrivente ritiene applicabile il solo metodo del confronto di mercato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

Al contrario, non si ritiene applicabile il metodo di stima finanziario, in quanto gli immobili in argomento sono costituiti da una porzione di fabbricato per attività miste, per cui non è disponibile una base di dati sufficientemente ampia con riferimento a canoni di locazione nella medesima zona, circostanza che riduce l'affidabilità del risultato; né si ritiene applicabile il metodo dei costi, in quanto la determinazione del valore di ricostruzione sarebbe riferita al fabbricato nel suo insieme e non alla sola porzione pignorata da cui andrebbe sottratto il valore, non noto, degli immobili non pignorati.

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

Pertanto, si procederà alla determinazione dei valori in maniera separata per ciascun immobile, in funzione della destinazione d'uso consentita.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall’Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona centrale del comune di Arienzo (B1/ Centrale / Centro urbano) per il secondo semestre 2020 (cfr. anche allegato n. 13):

- *Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 650,00 – max. €/mq 950,00;*

Valore medio unitario abitazioni civili: €/mq. 800,00.

Per la valutazione delle superfici destinate ad attività artigianali, la Banca dati O.M.I. non fornisce dati utili con riferimento al Comune di Arienzo, ove sono disponibili unicamente dati relativi ad immobili a destinazione residenziale.

Per tale motivo lo scrivente ha esteso la ricerca ai Comuni confinanti di Moiano e Sant’Agata dei Goti ove sono disponibili i dati riferiti ad attività artigianali e industriali, nonché ai vicini Comuni di Maddaloni e Marcianise, ubicati lungo la medesima arteria stradale S.S. 7 “Appia” che attraversa il Comune di Arienzo, anche se in questo caso il contesto di ubicazione degli immobili di tipo artigianale e industriale è all’interno di zone attrezzate e dotate dei servizi necessari allo svolgimento delle attività (Zone A.S.I. o P.I.P.) che di conseguenza contribuisce ad un maggiore apprezzamento di tali tipologie immobiliari.

I dati di riferimento presi in considerazione sono i seguenti, tutti riferiti al secondo semestre 2020 (cfr. anche allegato n. 13):

- Comune di Sant’Agata dei Goti (BN): zona R1/Extraurbana:
 - o *Capannoni industriali in stato cons. normale: min. €/mq 415,00 – max. €/mq 475,00;*
 - o *Capannoni tipici in stato cons. normale: min. €/mq 315,00 – max. €/mq 400,00.*
- Comune di Moiano (BN): zona R1/Extraurbana:
 - o *Laboratori in stato cons. normale: min. €/mq 365,00 – max. €/mq 460,00.*
- Comune di Maddaloni (CE): zona E5/Suburbana:
 - o *Capannoni industriali in stato cons. normale: min. €/mq 350,00 – max. €/mq 700,00.*
- Comune di Marcianise (CE): zona D5/Periferica:
 - o *Capannoni industriali in stato cons. normale: min. €/mq 400,00 – max. €/mq 800,00.*

Tenuto conto che gli immobili oggetto di stima sono simili a quelli dei Comuni limitrofi di Moiano e Sant'Agata dei Goti, benché entrambi facenti parte della Provincia di Benevento, per caratteristiche di ubicazione e tipologia, si può considerare valido il seguente valore di mercato:

Valore medio unitario capannoni: €/mq. 415,00.

2) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione e locali / capannoni ad uso artigianale o industriale, ecc., ubicati nel comune di Arienzo presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

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

1. Agenzia *** OMISSIS ***, Via *** OMISSIS *** – Santa Maria a Vico;
2. Agenzia Immobiliare *** OMISSIS ***, Via *** OMISSIS *** – San Felice a Canello.

Con riferimento agli immobili per civile abitazione, i valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 600,00 ed un massimo di €/mq 1.000,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ottiene un valore medio unitario di €/mq. 800,00.

Con riferimento agli immobili a destinazione artigianale / industriale, l'indagine di mercato non ha restituito una base di dati sufficientemente ampia per la determinazione di un valore unitario di stima, in quanto tale tipologia immobiliare è infrequente nelle compravendite eseguite in tempi recenti. Pertanto, analogamente a quanto già rappresentato con riferimento ai dati O.M.I., lo scrivente ha ritenuto necessario estendere la ricerca di mercato anche ai Comuni limitrofi (Santa Maria a Vico, San Felice a Canello, Maddaloni, Moiano, Sant'Agata dei Goti) al fine di individuare un numero di dati sufficienti per determinare il valore medio di mercato.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 350,00 ed un massimo di €/mq 500,00, in funzione della superficie utile, della vetustà, delle caratteristiche di ubicazione.

Pertanto, il valore medio unitario risulta pari a €/mq. 425,00.

3) Determinazione del valore di stima

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

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

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

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è determinato con riferimento ai valori medi O.M.I. come più sopra determinati, peraltro prossimi a quelli derivanti dall'analisi di mercato:

- Locale ad uso artigianale: €/mq 415,00;
- Appartamento per civile abitazione: €/mq 800,00;

tenuto anche conto delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato:

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione degli immobili rispetto al centro urbano: centrale

Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no

Qualificazione ambiente esterno: medio

Livello di inquinamento ambientale: medio

Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: discreto

Caratteristiche di panoramicità: discreto

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: buono

Quota rispetto al piano stradale: piano primo (appartamento); terra / interrato (locale artigianale)

Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: discreto

Pertinenze: nessuna

Finitura interna/esterna: ordinaria

Livello tecnologico degli impianti: discreto

Vetustà dell'edificio: > 20 anni

Inoltre, occorre considerare che il locale deposito ubicato al piano interrato (part.lla 1269 sub. 4) non ha medesime caratteristiche del locale artigianale per cui è da ritenersi idoneo all'uso come deposito / magazzino e, in particolare, esso può essere considerato una pertinenza dell'immobile posto al piano terra. Di conseguenza, il valore unitario di stima della superficie del piano interrato andrà moltiplicato per un idoneo coefficiente correttivo, assunto pari a 0,70, al fine di valutare correttamente l'immobile in funzione della destinazione d'uso consentita.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2.

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

- Valore di stima appartamento sub. 7: mq. 162,58 x €/mq 800,00 = Euro 130.064,00
- Valore di stima locale piano terra sub. 5: mq. 396,75 x €/mq 415,00 = Euro 164.651,25
- Valore di stima piano interrato sub. 4: mq. 492,70 x €/mq 415,00 x 0,70 = Euro 143.129,35.

4) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

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

- **Regolarizzazione catastale**

La regolarizzazione delle difformità descritte in risposta al quesito n. 3 richiede la presentazione di planimetrie catastali aggiornate con un costo stimato in **Euro 500,00**.

- **Regolarizzazione urbanistica**

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente parzialmente difformi rispetto ai titoli abilitativi edilizi rilasciati per la loro edificazione.

Come riportato in risposta al quesito n. 6, gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica si possono quantificare complessivamente e in via forfettaria in **Euro 13.000,00**, comprensivi degli oneri tecnici.

- **Rilascio certificazioni**

Gli immobili oggetto della presente relazione non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica né di certificato di abitabilità (per i soli subb. 5 e 7), come precisato in risposta al quesito n. 6.

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio delle certificazioni è il seguente:

Costo per la redazione di un attestato A.P.E.: **Euro 500,00**,

Costo per rilascio del certificato di agibilità, comprensiva di oneri tecnici: **Euro 5.000,00**.

- **Stato di possesso**

Gli immobili pignorati sono in parte occupati dai soggetti debitori e in parte locati con contratto non opponibile alla procedura, per cui non si applicano decurtazioni di valore.

- **Altri oneri**

Come precisato in risposta al quesito n. 2, l'appartamento sub. 7 è accessibile da una scala esterna coperta avente origine al piano terra da un'area cortilizia delimitata da muro con soprastante inferriata. In considerazione della circostanza che l'area circostante il fabbricato è comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono e che l'area cortilizia predetta sconfinava su terreno confinante non pignorato, è evidente che la costruzione di una delimitazione dell'area non è da considerarsi legittima. La rimozione della recinzione e il ripristino dell'originario accesso sono da ritenersi a carico del soggetto aggiudicatario e, per tale motivo, si apporterà una detrazione al valore di stima pari a Euro 5.000,00 in via cautelativa.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 24.000,00**.

5) Determinazione del valore di stima finale

Il valore di stima dell'immobile viene determinato a partire dal valore di mercato, cui va detratto l'importo delle correzioni quantificato nel precedente sottoparagrafo.

Si ottiene:

	Descrizione	Valore
A	Valore per confronto diretto immobile sub. 4	€ 143.129,35
B	Valore per confronto diretto immobile sub. 5	€ 164.651,25
C	Valore per confronto diretto immobile sub. 7	€ 130.064,00
D	Detrazioni	€ 24.000,00
E	Valore di stima (A + B + C - D)	€ 413.844,60

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

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

Prezzo base d'asta quota 1/1 proprietà = Euro 413.844,60 – (Euro 413.844,60 x 0,10) = Euro 372.460,14 ≈ Euro 372.000,00.

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

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

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

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

Non applicabile in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per la quota complessiva di piena ed intera proprietà in capo ai debitori *** OMISSIS *** , *** OMISSIS *** e *** OMISSIS ***.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le informazioni acquisite presso l'Ufficio Anagrafe e l'ufficio di Stato Civile dei comuni di Caserta e Arienzo, sono di seguito riportate.

Si precisa che l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori non è stato prodotto dal creditore procedente, per cui lo scrivente ha provveduto ad adempiere a tale incombenza.

Residenza

I certificati di residenza rilasciati in data 13/10/2020 dall'ufficio anagrafe del Comune di Arienzo riportano le seguenti informazioni:

- il sig. *** OMISSIS *** è residente dal 11/02/1960 in *** OMISSIS ***.
- il sig. *** OMISSIS *** è residente dal 25/05/2000 in *** OMISSIS ***.

Risulta inoltre quanto segue:

- la sig.ra *** OMISSIS *** è deceduta in Arienzo il 23/08/2020 (certificato di morte rilasciato in data 13/10/2020);

- il sig. *** OMISSIS *** è deceduto in Napoli il 09/04/2007 (certificato di morte rilasciato in data 13/10/2020);

Stato civile

Il sig. *** OMISSIS *** è coniugato con la sig.ra *** OMISSIS *** (** OMISSIS ***).

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 22/10/2020 dall'ufficio servizi demografici del comune di Caserta, ove si sono celebrate le nozze, riporta le seguenti informazioni:

Data matrimonio: 04/01/1990

Dati atto: atto N. 6, Parte II, serie A dell'anno 1990 dei registri degli atti di matrimonio del comune di Caserta.

Annotazioni marginali: *“Con atto in data 24/09/2001 del notaio Francesca Facchinato del distretto notarile di S. Maria C.V. i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione di beni”.*

Il sig. *** OMISSIS *** è coniugato con la sig.ra *** OMISSIS *** (** OMISSIS ***).

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 13/10/2020 dall'ufficio servizi demografici del comune di Arienzo, ove si sono celebrate le nozze, riporta le seguenti informazioni:

Data matrimonio: 07/04/2006

Dati atto: atto N. 6, Parte II, serie A dell'anno 1990 dei registri degli atti di matrimonio del comune di Arienzo.

Annotazioni marginali: *“Nessuna”.*

La sig.ra *** OMISSIS *** era coniugata con il sig. *** OMISSIS *** (** OMISSIS ***).

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 20/10/2020 dall'ufficio servizi demografici del comune di Arienzo, ove si sono celebrate le nozze, riporta le seguenti informazioni:

Data matrimonio: 12/04/1958

Dati atto: atto N. 15, Parte II, serie A dell'anno 1958 dei registri degli atti di matrimonio del comune di Arienzo.

Annotazioni marginali: *“Nessuna”.*

I certificati di residenza e di stato civile dei debitori sono riportati nell'*allegato N. 11*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 1 settembre 2021

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale