

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPIAZIONI IMMOBILARI

Giudice dell' esecuzione Dott. Luigi Bobbio



Parte Ricorrente (creditore) _____

Controparte _____ e _____

N. 272/2016



Sommario

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
QUESITO.....	4
QUESITO n. 1.....	6
QUESITO n. 2.....	7
QUESITO n. 3.....	9
QUESITO n. 4.....	11
QUESITO n. 5.....	11
QUESITO n. 6.....	13
QUESITO N. 7.....	13
QUESITO n. 8.....	14
QUESITO n. 9.....	14
QUESITO n. 10.....	15
QUESITO n. 11.....	15
QUESITO n. 12.....	16
QUESITO n. 13.....	19
CONCLUSIONI.....	19



Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo è stato nominato esperto stimatore dall'Illustrissimo Giudice Delegato all'Esecuzioni immobiliari, dott. Luigi Bobbio, nel procedimento esecutivo n. 272/2016 presso il Tribunale di Nocera Inferiore. Il giuramento è stato prestato per l'incarico di stima dell'immobile in via telematica in data 01/08/2020. (*allegato 1*). Il bene si trova nel comune di Nocera Inferiore (SA) ed è di proprietà dei signori

_____ nata in _____ il _____ (c.f. _____) e _____
nato a _____ il _____ (_____). Il bene risulta catastalmente
identificato :

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza m ²	r.c. €
18	4244	9	A/4	97	336,99

Tabella 1 : riepilogo beni

Previo rituale giuramento, si accettava l'incarico di cui ai seguenti otto **QUESITI** (riportati di seguito sinteticamente):

A. *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*

B. *Identificazione e descrizione attuale dei beni*

Identificazione pregressa dei beni;

C. *Stato di possesso;*

D. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri;*

E. *Regolarità edilizia ed urbanistica;*

F. *Attestazione di Prestazione Energetica;*

G. *Formazione dei lotti;*

H. *Valore del bene e costi.*

Per rispondere ai quesiti che l'Illustrissimo Giudice Delegato ha posto al sottoscritto, si sono esaminati, con attenzione, gli atti documentali, gli strumenti urbanistici vigenti, la documentazione catastale, nonché si sono eseguiti sopralluoghi presso l'immobili in oggetto onde poter rispondere esaurientemente in merito alla individuazione e conformità urbanistica ed edilizia, alla consistenza ed alla valutazione commerciale dei beni.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo studio preliminare della documentazione agli atti, per prendere cognizione del patrimonio immobiliare, nonché l'analisi tramite google earth, e il geoportale della provincia di Salerno, sono state le operazioni preliminari finalizzate all'accesso agli atti presso il Comune di Nocera Inferiore per il reperimento della documentazione necessaria ad accertare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia per la stima del più probabile valore di mercato del bene

Lo studio preliminare della documentazione agli atti e della documentazione ipocatastale in essere, mi ha permesso di individuare, in prima analisi, l'ubicazione dell'immobile e la sua provenienza, gli intestatari e la consistenza catastale.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico si sono avute presso i luoghi di causa e precisamente in Nocera Inferiore (SA) alla via VIA GIOVANNI NICOTERA n. 31 piano: 4;

QUESITO

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;



- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

Risposta al quesito :

- 1) La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. riferita ai beni pignorati è, a parere del sottoscritto, idonea e completa, giusta certificazione notarile redatta in data 31/07/2017 dal Notaio dott. _____ in _____ . La suddetta certificazione, riporta le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, e certifica, inoltre, i dati catastali..

A verifica di quanto sopra dichiarato, ho effettuato un esame una visura catastale storica (*allegato visura*) che conferma quanto riportato nella certificazione notarile. Si è effettuata un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (allegato *_nuova ispezione*).

- 2) Come risultante dalla documentazione agli atti, il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è pervenuto agli esecutati con acquisto rogitato dal notaio dott. _____ in data _____ repertorio n. _____ raccolta n. _____
- 3) ISCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8822 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 116896 del 11/03/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (allegato nota 2)
- 4) ISCRIZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 26380 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 31914/10378 del 11/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (allegato nota 3)
- 5) ISCRIZIONE del 17/07/2007 - Registro Particolare 10073 Registro Generale 38289 Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 11050/100 del 21/09/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (allegato nota 4)
- 6) TRASCRIZIONE del 07/12/2016 - Registro Particolare 36938 Registro Generale 47668 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 4242 del 15/09/2016 (allegato nota 5)



Figura 1 : stralcio sovrapposizione ortofoto e catasto.

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.



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

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

2) Risposta: Lotto unico composto da appartamento in Nocera Inferiore SA) alla via Nicotera n 31

<i>UBICAZIONE- Immobile sito in Nocera Inferiore alla via Nicotera 31</i>					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza m²	r.c. €
18	4244	9	A/4	97	336,99

Tabella 2 : identificazione immobili

DESCRIZIONE DEL BENE

- *Piena proprietà di appartamento composto da 4,5 vani sito al quarto piano di via Giovanni Nicotera n. 31 L'appartamento si trova in condominio al piano quarto. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un portone. L'accesso avviene attraverso un terrazzo comune ai condomini sul quale vi è la porta di ingresso e l'apertura del salone. L'accesso porta alla piccola cunicola collegata con il salotto. Sul salotto si affaccia il bagno. Da un piccolo disimpegno si accede all'area dove sono presenti due camere da letto, uno stanzino (soppalcato e limitrofo alla camera da letto) nonché un piccolo studio.*

Confini. Ad Est con via Nicotera, a sud con Terrazzo comune ad ovest con vano scala



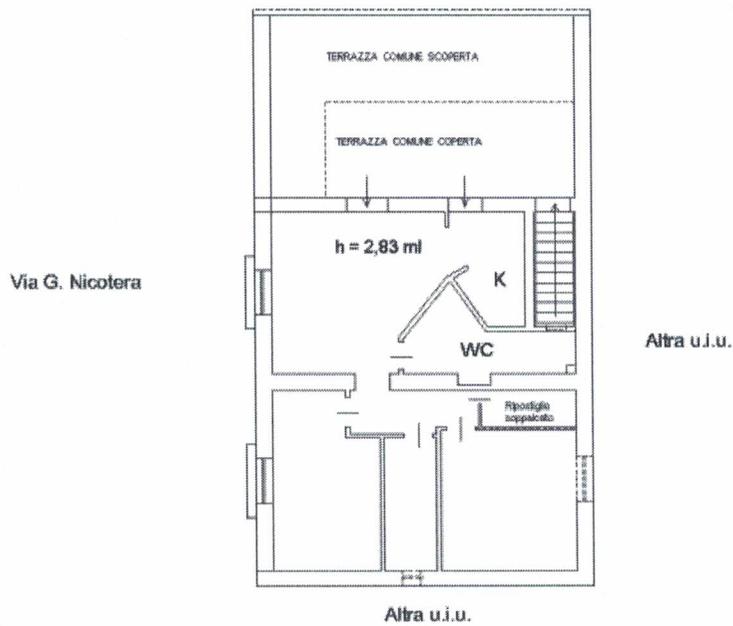


Foto 2 : rilievo di massima

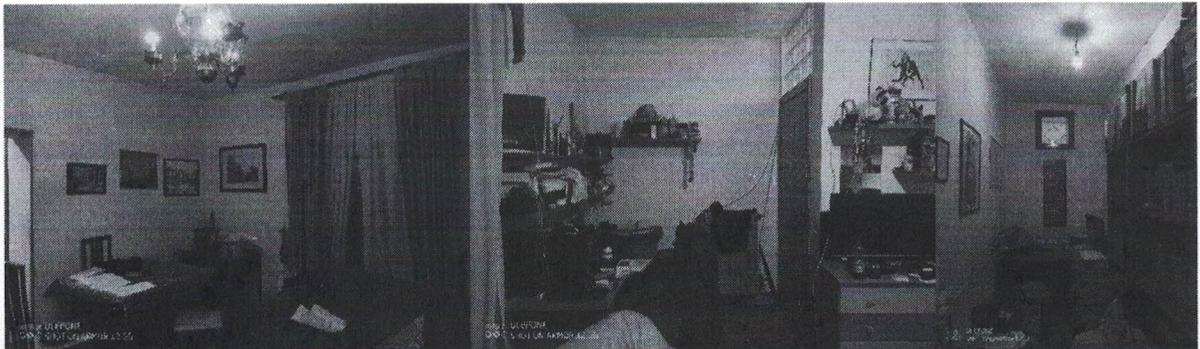


Foto 3 : interno

La verifica lorda del bene porta ad una superficie di m^2 97 .

L'immobile pignorato si trova in un ante 1942 come da planimetrie consultate

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.

3) RISPOSTA: Il bene si trova in via Giovanni Nicotera n.31 a Nocera Inferiore (SA) piano: 4
Catastalmente risulta così' indentificato :

<i>UBICAZIONE- Immobile sito in Nocera Inferiore alla via Nicotera n.31 catastalmente così' individuato</i>					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza- m²	r.c. €
18	4244	9	A/4	4,5 – 97	336,99

Tabella 2 : identificazione immobie

L'analisi della planimetria originale ha fatto evincere chiaramente la costruzione ante 1942. Lo stato dei luoghi è differente da quanto in planimetria e si è reso necessario un aggiornamento catastale. Si rilevano dei lucernari per i quali si terrà conto nella stima. In generale sono presenti alcuni segni di vecchie infiltrazioni dal tetto. In generale lo stato dell'immobile è nella media

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

5) RISPOSTA

LOTTO UNICO): *–piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Nocera Inferiore(SA) alla via Giovanni Nicotera n.31 , piano IV senza ascensore; il bene confina . Ad Est con via Nicotera, a sud con Terrazzo comune ad ovest con vano scala. L'immobile è riportato nel C.F.(o C.T.) del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 p.lla 4244, sub 9; dall'analisi degli atti, della docuemtanzione visionata si ritiene che il fabbricato intero sia regolare, considerando che è ante 1942,. La planimetria è stata aggiornata una diversa distribuzione particellare. Risulta da regolarizzare rispetto alle vecchie planimetrie la presenza di finestre a lume. La presenza delle stesse risulta regolarizzabile salvo diritto terzi. I costi saranno decurtati dal valore stimato*

PREZZO BASE euro 100.000,00 (centomila/oo)

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.



Risposta

Provenienza catastale : l'appartamento di proprietà dei signori _____ e _____ oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 1244 sub 9 ha subito variazioni catastali riscontrate nell'ultimo vent'ennio dovuto all'aggiornamento planimetrico che si è dovuto effettuare. Si allegano tutte le planimetrie estratte. In particolare visto che sull'Ufficio tecnico non si rinvenivano atti, grazie alla planimetria originale si data la costruzione ad ante 1942.

Provenienze ulteriori :

L'immobile perviene ai signori _____ (per la nuda proprietà quota 1/1) e _____ (usufrutto per quota 1/1) giusto atto del notaio _____ repertorio _____ raccolta _____ stipulato in data _____ in data _____. L'immobile viene trasferito dai sig.ri _____, _____ e _____ o _____ per ciascuno quota pari a 1/4. Ai primi tre perviene giusta successione Post mortem, della genitrice _____ fu _____, aperta il 24/04/1941 denuncia di succ. n. _____ vol. _____ registrata a Nocera Inferiore il 14.8/1941 e trascritta ai RR.II di Salerno il 29/12/1941 ai n.ri _____. Alla sig.ra _____ perviene a seguito della successione legittima al genitore _____, quest'ultimo figlio di _____ già citata, deceduto il 30/08/1995 (denuncia di succ. n. _____ vol. _____ registrata a Salerno il 28/2/1996. Dagli atti si evince che gli esecutati risultano in condizione di regime di separazione dei beni.

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.

5) **RISPOSTA:** l'appartamento pignorato si trova in un condominio. Dall'analisi degli atti si rileva la regolarità edilizia essendo stato edificato ante 1942.

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 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.).

6) **RISPOSTA** *Nell'immobile vive la famiglia degli esecutati.*

Dall'analisi dei certificati di residenza storico i signori _____ nata in _____ il _____ (c.f. _____) e _____ nato a _____ il _____ (i _____) risultano residenti in via NICOTERA 31 dal 12/11/2002

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).

8) **RISPOSTA** : *nulla da segnalare sul quesito*

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



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

9) **RISPOSTA** : *l'immobile non ricade su suolo demaniale*

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

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

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

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

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

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

10) **RISPOSTA** : *non si riscontra nulla a riguardo*

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.

RISPOSTA 11 : *Le spese condominiali risultano ripartite su tutti i condomini in maniera equa e senza gestione condominiale.*



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA n. 11. Al fine di effettuare la valutazione immobiliare più oggettiva possibile, cercando di ridurre gli elementi di volatilità presenti, si utilizza il Market Comparison Approach, che crea una trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione. L'approccio utilizzato si basa su alcuni punti tra cui

1. analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
2. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);



3. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
4. analisi dei prezzi marginali (adjustment);
5. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);

Il metodo del confronto di mercato può essere risulta essere il più preciso con per la determinazione del valore dell'immobile considerato. Le differenze riscontrate tra gli immobili saranno tenute in conto per la determinazione del valore finale. Si sono rinvenuti tre atti di acquisto, pesati rispetto alla tipologia di atto rispetto a quanto acquisito, confrontati i prezzi, analizzando anche le pertinenze aggiunte e stimandole come incidenza sui metri quadri. Si sono rinvenuti tre atti di acquisto sulla zona, pesati rispetto alla tipologia di atto rispetto a quanto acquisito, confrontati i prezzi, analizzando anche le pertinenze aggiunte e stimandole come incidenza sui metri quadri. Si riporta l'analisi scaturita

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Provincia	Provincia	SA	SA
Comune	Comune	NOCERA INFERIORE	NOCERA INFERIORE
Indirizzo	Indirizzo	VIA FEDERICI	VIA PIRONTII* Traversa Angrisani n
Tipologia di analis	Tipologia di analis	semicentrale	semicentrale
Rogante	Rogante	NOTAIO C	Dottor
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato manutenzione fabbricato	minimo	minimo	minimo
Stato manutenzione immobile	minimo	minimo	minimo
Dotazione impiantistica	minimo	minimo	minimo
Finiture	minimo	minimo	minimo
Metri quadri	73	94	82
Costo	€ 20.000	€ 88.000	€ 75.000

Tabella comparativa

L'analisi condotta ha portato a definire il valore al metro quadro (per un'analisi completa si consulti il pdf allegato – sviluppo costi per immobile) che sinteticamente si riporta in € 115.038, pari a € 1.186,00 €/m², arrotondati a € 115.000. Detto valore andrà ridotto per la regolarizzazione o chiusura dei lumen presenti. Il costo a corpo è in € 3.500,00. Pertanto il valore diventa di € 111.500,00

Il Valore base calcolato sarà ridotto di un ulteriore 10% attesa la mancanza di garanzia per i vizi della cosa, (art. 568 c.p. nuova formulazione) considerando vista l'età del fabbricato, nonché che trattasi di procedura esecutiva. Pertanto il Valore ricalcolato sarà pari a 100.350,00 arrotondato a 100.000,00.(novantunomila/00)



QUESITO n. 13: 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.

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.

Risposta n. 13 *Si allega la documentazione del certificato di stato civile ricavato dal Comune di Nocera Inferiore. Il regime patrimoniale all'atto di acquisto era di separazione dei beni*

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver espletato in maniera esauriente il mandato affidatole dal G.E.

Alla presente sono sati allegati i seguenti documenti :

- a) Visura storica
- b) Atto di acquisto
- c) Planimetrie
- d) Certificati di residenza e stato civile
- e) Ispezioni ipotecarie
- f) Comparativa atti di acquisto – indici omi

