

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ANTONIO CIRMA

**_OMISSIS_
CONTRO _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 483/2018 RGE**

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, **dott. Antonio Cirma**, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 18 maggio 2021, ha conferito al sottoscritto, **arch. Michele Broccoletti**, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 483/2018 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da _OMISSIS_, già _OMISSIS_, conferitaria del ramo d'azienda assicurativo Direzione per l'Italia di _OMISSIS_, con sede legale alla via _OMISSIS_, _OMISSIS_ _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_, contro il signor _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_, il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di **Sentenza n. 3156/2009**, emessa dal Giudice di Pace di Capua in data 20/05/2009, nella causa iscritta al n. 8271/08 R.G., munita di formula esecutiva in data 28/01/2006, con la quale venivano condannati in solido sia _OMISSIS_, sia _OMISSIS_, ma con la quale il Giudice, inoltre, accoglieva l'azione di regresso spiegata da _OMISSIS_.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 06/11/2018.

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, risultano depositate dal creditore precedente visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto e la data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione 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.

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati negli atti di acquisto.

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà delle unità immobiliari, riportate di seguito, facenti parte di un edificio a destinazione residenziale sito in Frignano (CE) alla via Massimo D'Azeglio, 27.

- **Appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.la 558, sub. 8**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita Catastale Euro 482,89, con annessa porzione di lastrico solare al piano secondo.
- **Locale autorimessa al piano seminterrato**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.la 558, sub. 10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 93 mq, superficie catastale 100 mq, Rendita Catastale Euro 196,92.

Al fine della corretta individuazione degli immobili di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati.



Alla luce di quanto sin qui riportato, l'unico lotto posto in vendita è costituito dagli immobili di seguito riportati, ubicati rispettivamente al piano primo e al piano seminterrato di un piccolo fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Frignano (CE) alla via Massimo D'Azeglio, 27.

- **Immobile n. 1: piena proprietà di appartamento al piano primo**, confinante a nord con scala comune (sub. 12) e con altro appartamento (sub. 7), a est con p.lla 5228, a sud con p.lla 563, a ovest con corte comune (sub. 12), censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 558, sub. 8**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita Catastale Euro 482,89, con annessa porzione di lastrico solare al piano secondo, avente i medesimi confini.
- **Immobile n. 2: piena proprietà di locale autorimessa al piano seminterrato**, confinante a nord con scala comune (sub. 12) e con area di manovra comune (sub. 11), a est con rampa carrabile comune (sub. 12), a sud e a ovest terrapieno, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 558, sub. 10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 93 mq, superficie catastale 100 mq, Rendita Catastale Euro 196,92.

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.

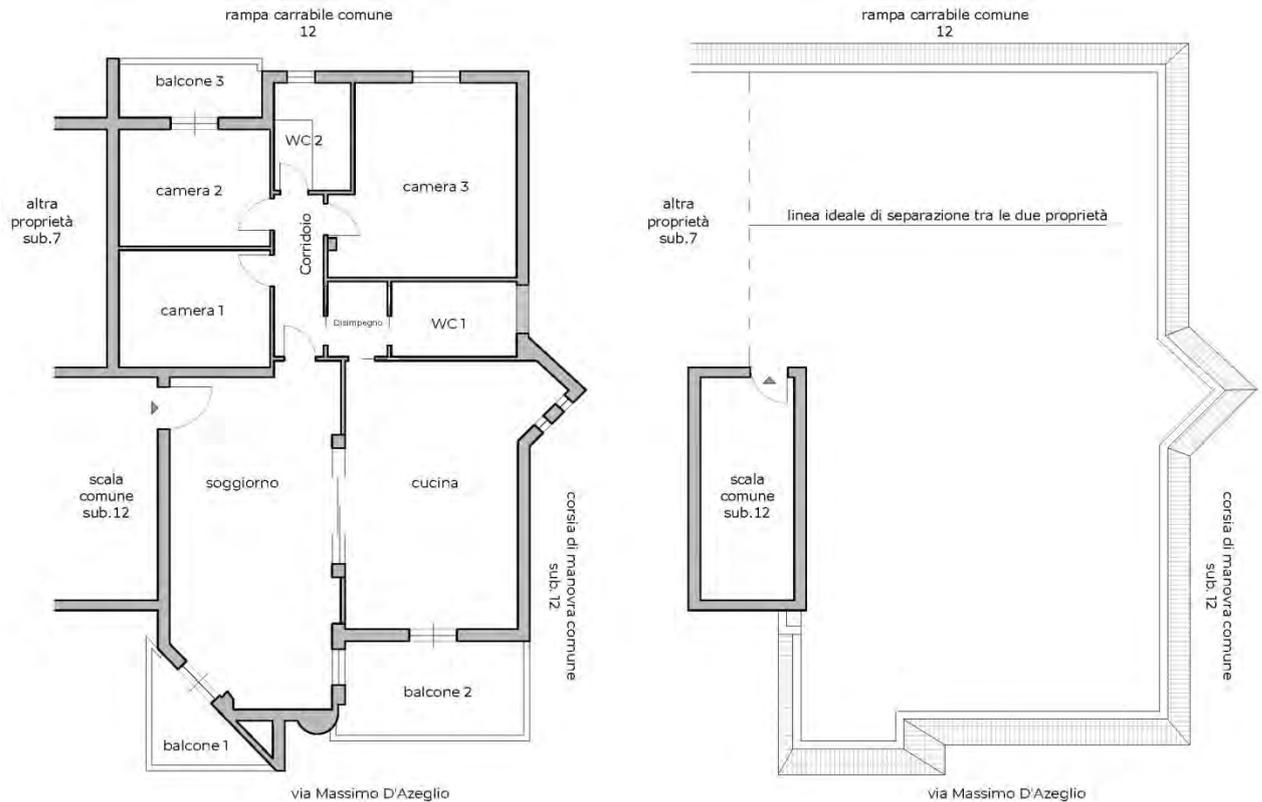
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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.

Come già anticipato, gli immobili, che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in un appartamento ad uso residenziale, ubicato al piano primo, con annesso soprastante lastrico solare al piano secondo, e locale autorimessa posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Frignano (CE) alla via Massimo D'Azeglio n. 27.

L'edificio è articolato su due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato. Esso è collocato in una zona periferica e dista circa 300 m dall'imbocco Frignano-Casaluce della Strada Provinciale SP335, cosiddetto 'asse mediano', circa 900 m dall'area mercato e dal supermercato di zona, circa 1,2 km dall'ufficio Poste Italiane, circa 1,5 km dal più

vicino istituto di credito, circa 1,7 km dall'Istituto Comprensivo Statale "Tozzi", circa 2 km dal Municipio. Nelle immediate vicinanze vi sono poche attività commerciali al dettaglio. Gli accessi pedonale e carrabile sono ubicati sul fronte ovest, da via Massimo D'Azeglio. L'edificazione del fabbricato risale agli anni '80. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è piana. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.



L'appartamento al piano primo è composto da soggiorno, cucina/pranzo, corridoio, due bagni, tre camere e tre balconi. Al riguardo si precisa che una delle tre camere non è dotata di illuminazione e aerazione diretta e, per tale ragione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia non può essere considerata un vano abitabile.

All'appartamento sopra descritto è annessa, inoltre, una porzione di lastrico solare, posta al di sopra di esso, avente accesso dalla scala comune.

L'appartamento presenta infissi in legno e vetro e persiane esterne anch'esso in legno a lamelle orientabili. Le bussole interne sono in legno e vetro. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, come pure pavimenti e rivestimenti dei due bagni e della cucina. La pavimentazione dei balconi è anch'essa in gres porcellanato.

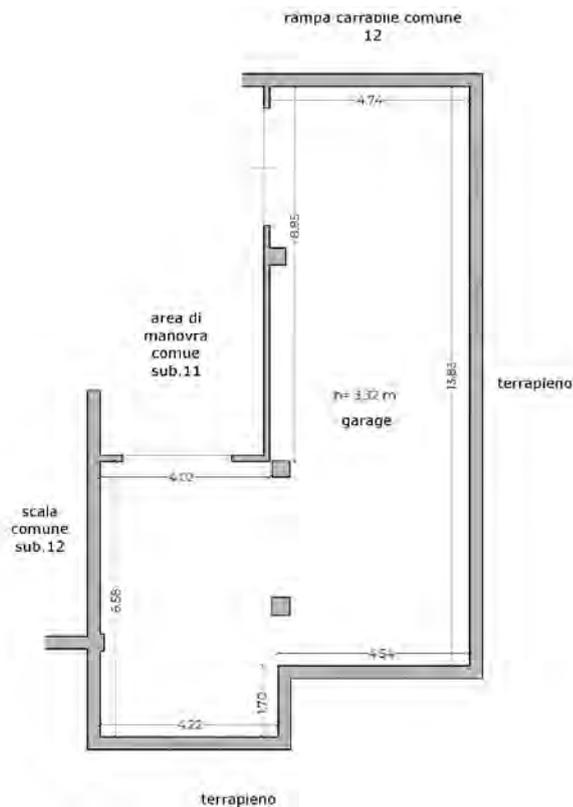


Vi sono impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e citofonico. Inoltre, vi è impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale, installata sul balcone esposto a est, e corpi scaldanti in ghisa.

La porzione di lastrico solare al piano secondo, di pertinenza dell'appartamento di nostro interesse, raggiungibile attraverso il vano scala comune, non presenta divisioni con la porzione di proprietà altrui. La copertura presenta impermeabilizzazione realizzata con guaina bituminosa, la quale, peraltro, sembra necessitare di interventi di manutenzione. Inoltre, non vi è alcun parapetto o comunque protezione contro il rischio di caduta dall'alto.

Il locale adibito ad autorimessa, posto al piano seminterrato, è raggiungibile internamente a piedi dalla scala condominiale. Esso è dotato di due ingressi carrabili con accesso dall'area di manovra comune, a sua volta raggiungibile dalla rampa carrabile comune.





L'altezza utile dell'appartamento al piano primo è pari a circa 2,82 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 131 mq, quella dei balconi è pari a circa 21 mq. La superficie calpestabile del lastrico solare al piano secondo è pari a circa 158 mq.

L'altezza utile dell'autorimessa è pari a circa 3,32 m. La superficie utile dell'autorimessa è pari a circa 93 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 192 mq.

Il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, sia all'esterno che all'interno, benché lo scrivente ha ravvisato la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria in copertura. Le finiture sono di livello medio.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica relativamente all'appartamento, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari (**Allegato n. 3**).

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.*

I beni immobili oggetto della presente procedura, così come menzionati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, entrambi facenti parte di un piccolo fabbricato residenziale sito in Frignano alla via Massimo D'Azeglio sono identificati catastalmente come segue:

- Appartamento al piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 558, sub. 8, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita Catastale Euro 482,89, con annessa porzione di lastrico solare al piano secondo.**

- **Locale autorimessa al piano seminterrato**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.IIa 558, sub. 10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 93 mq, superficie catastale 100 mq, Rendita Catastale Euro 196,92.

Gli immobili risultano intestati in Catasto a **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_**, il **_OMISSIS_**, C.F. **_OMISSIS_**, per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il **subalterno 8** deriva dai subalterni 3, 4 e 6 in virtù di variazione per divisione-fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni n. 10341.1/2013 prot. n. CE0077794.

Il **subalterno 10** deriva dal subalterno 5 in virtù di variazione per divisione n. 10344.1/2013 prot. n. CE0077795.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati negli atti di acquisto.

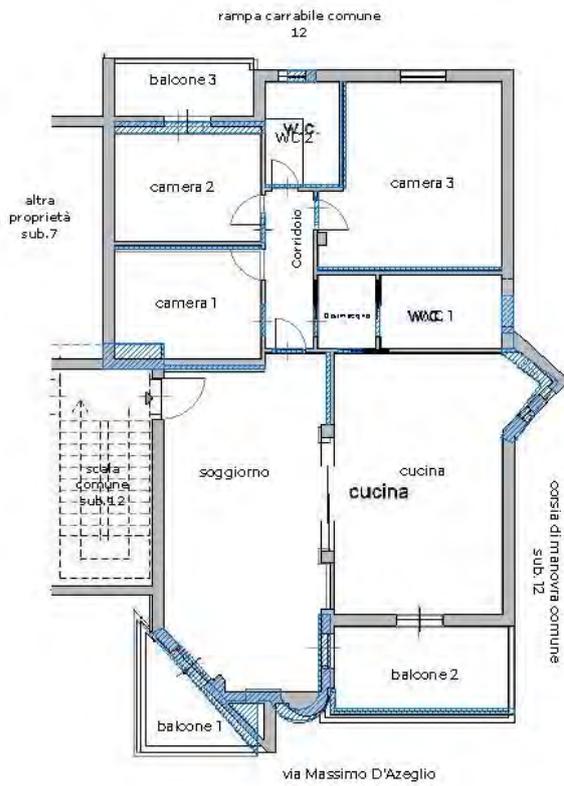
L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 7, p.IIa 558, estesa are 6,48, oggi ente urbano, in virtù di tipo mappale del 26/07/1985 prot. n. 229063, avente in precedenza la qualifica di seminativo arborato e derivante dalla medesima particella 558, della maggiore estensione di are 22,33, in virtù di frazionamento del 21/01/1982 prot. n. 302265.

Per quanto concerne, invece, le planimetrie catastali dei beni pignorati, dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto, si riscontrano le difformità di seguito riportate.

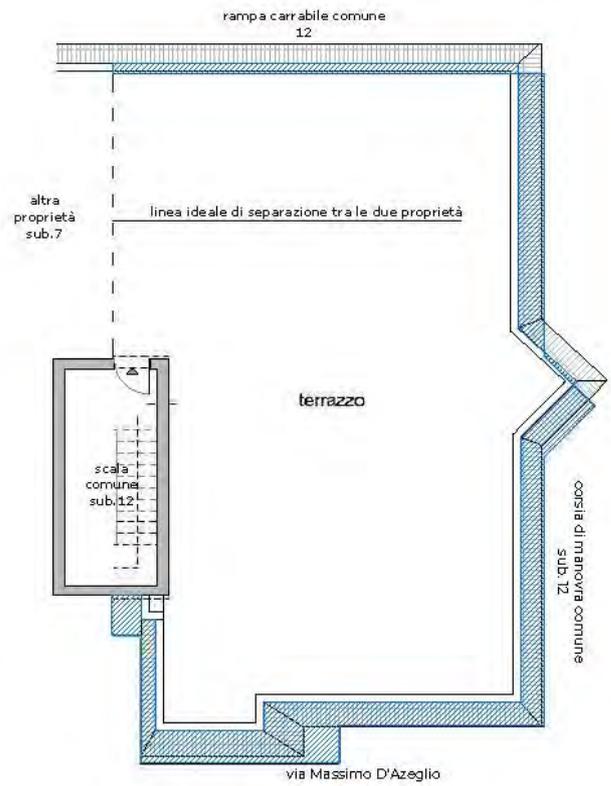
Per quanto attiene al sub. 8, si riscontrano lievissime difformità di distribuzione planimetrica interna, di posizione di alcune finestre e di sagoma perimetrale per l'appartamento; mentre leggermente più evidente appare la difformità di sagoma del lastrico solare annesso all'appartamento. Nell'insieme, tuttavia, tali difformità non incidono in maniera sostanziale sulla consistenza complessiva dell'immobile.

Per quanto attiene al sub. 10, si riscontrano lievissime difformità nella posizione di alcune finestre e dei pilastri ed una minima traslazione di una parete perimetrale. In questo caso, ancor più che nel precedente subalterno, le difformità non incidono in maniera sostanziale sulla consistenza complessiva dell'immobile.

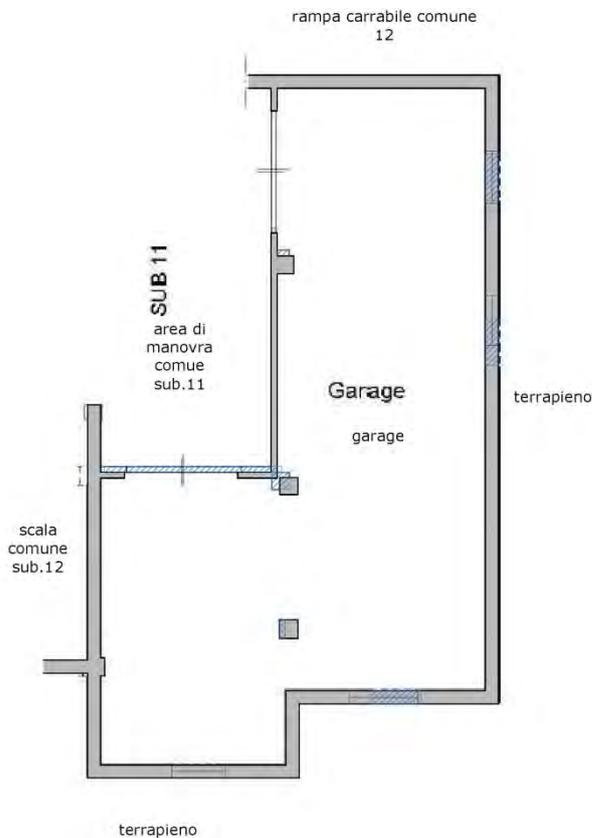
RELAZIONE DI STIMA - PROC. 483/2018
 OMISSIS CONTRO _OMISSIS_



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Per ogni più precisa indicazione di quanto descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

Alla luce di quanto sin qui descritto, lo scrivente ritiene che le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate anche se le difformità di sagoma (e quindi di consistenza) risultano di lieve entità.

Le variazioni sopra citate potranno avvenire attraverso la presentazione di procedura DOCFA, il cui costo è stimato dallo scrivente in **Euro 1.000,00** circa, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate, planimetrie catastali e planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

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 proprietà di **appartamento**, ubicato al piano primo, con annessa soprastante porzione di lastrico solare al piano secondo, e di **box-auto** doppio, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato residenziale, sito in Frignano alla via Massimo D'Azeglio n. 27.

L'appartamento al piano primo, cui si accede dal vano scala condominiale, si compone di soggiorno e cucina, entrambe dotate di balcone fronte strada, disimpegno, bagno, corridoio, tre camere, di cui una con balcone, ed un ulteriore bagno. La soprastante porzione di lastrico solare al piano secondo è raggiungibile anch'essa dalla scala condominiale ed occupa l'intera superficie dell'appartamento e dei relativi balconi sottostanti.

Sia l'appartamento che la porzione di lastrico solare confinano a nord con scala comune (sub. 12) e con altro appartamento (sub. 7), a est con p.lla 5228, a sud con p.lla 563, a ovest con corte comune (sub. 12).

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 558, sub. 8**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita Catastale Euro 482,89.

Il locale autorimessa al piano seminterrato, consiste in un ampio box auto doppio con duplice ingresso carrabile ed è accessibile dall'are di manovra comune.

Confina a nord con scala comune (sub. 12) e con area di manovra comune (sub. 11), a est con rampa carrabile comune (sub. 12), a sud con corsia di manovra comune (sub. 12), a ovest con via Massimo D'Azeglio.

È censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 558, sub. 10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 93 mq, superficie catastale 100 mq, Rendita Catastale Euro 196,92.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, tra cui la scala, la corte e la rampa.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – si riscontrano le seguenti difformità.

Per quanto attiene al sub. 8, si riscontrano lievissime difformità di distribuzione planimetrica interna, di posizione di alcune finestre e di sagoma perimetrale per l'appartamento; mentre leggermente più evidente appare la difformità di sagoma del lastrico solare annesso all'appartamento. Nell'insieme, tuttavia, tali difformità non incidono in maniera sostanziale sulla consistenza complessiva dell'immobile.

Per quanto attiene al sub. 10, si riscontrano lievissime difformità nella posizione di alcune finestre e dei pilastri ed una minima traslazione di una parete perimetrale. In questo

caso, ancor più che nel precedente subalterno, le difformità non incidono in maniera sostanziale sulla consistenza complessiva dell'immobile.

Vi è Permesso di Costruire n. 32 del 16/10/2003, rilasciato ai sensi della Legge 47/1985, cui non è conforme lo stato dei luoghi.

Per quanto attiene l'appartamento al piano primo, si rilevano lievissime difformità di sagoma e di partizioni interne. Per quanto attiene, invece, il locale autorimessa al piano seminterrato, esso risulta conforme per quanto attiene la sagoma complessiva. Tuttavia, la pratica di condono rileva la presenza di due vani autorimessa, che – invece – nella realtà sono stati uniti fisicamente, per ottenere un unico locale.

Per ogni più precisa indicazione di quanto descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle difformità urbanistico-edilizie, allegate alla relazione di stima.

A parere dell'esperto stimatore, relativamente alle citate lievi difformità, si può ottenere la sanatoria attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), il tutto come meglio precisato nel corpo della relazione di stima e rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Non risulta agli atti alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

PREZZO BASE euro 168.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

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

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta, di seguito, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risalendo, a ritroso, sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- La piena proprietà degli immobili oggetto di stima – così come catastalmente identificato ancora oggi, ovvero foglio 7 p.lla 558 sub. 8 e sub. 10 – è pervenuta al debitore, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, all'epoca degli atti coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 dal padre, _OMISSIS_ _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per atto di compravendite del 09/05/2013 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 110.384; Racc. n. 69.181), trascritto in data 14/05/2013 ai nn. 16495/12360, e per la restante quota di 1/2 dalla madre, _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per atto di donazioni del 06/05/2016 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 118.922; Racc. n. 76.265), trascritto in data 16/05/2016 ai nn. 16023/11819.
- Si precisa che i citati _OMISSIS_ e _OMISSIS_, già coniugati dal _OMISSIS_, avendo aderito al regime della comunione legale dei beni, hanno mutato il proprio regime patrimoniale in quello della separazione dei beni con atto del 16/01/2012 a rogito del notaio Ennio De Rosa (Rep. n. 70.584) e, dunque, prima della sottoscrizione degli atti di alienazione sopra menzionati.
- A loro volta, i coniugi _OMISSIS_ e _OMISSIS_, hanno acquistato dai signori _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, – per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni – la piena proprietà del terreno, censito in Catasto al foglio 7 p.lla 558/a della estensione di are 6,48, poi divenuta p.lla 558, della medesima estensione, sul quale risulta edificato abusivamente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate.
- Si precisa, infine, che l'edificio risulta successivamente condonato in virtù di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32 del 16/10/2003.

Si allegano copia dell'atto di compravendite del 09/05/2013, copia dell'atto di donazioni del 06/05/2016, nonché nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno del 20/09/1983 (**Allegato n. 5**).

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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, 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;*

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frignano, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, risulta realizzato su terreno di proprietà del sig. _OMISSIS_ e della sig.ra _OMISSIS_ in assenza di titolo edilizio abilitativo.
- Pertanto, in data 14/02/1986 con protocolli n. 1086 (intestato a _OMISSIS_), n. 1087 (intestato a _OMISSIS_), n. 1088 (intestato a _OMISSIS_) e n. 1089 (intestato a _OMISSIS_), venivano presentate quattro istanze di condono ai sensi della Legge n. 47/1985 per la sanatoria delle quattro porzioni immobiliari, costituenti nel complesso l'intero fabbricato residenziale, di cui fanno parte i due immobili oggetto della presente relazione.

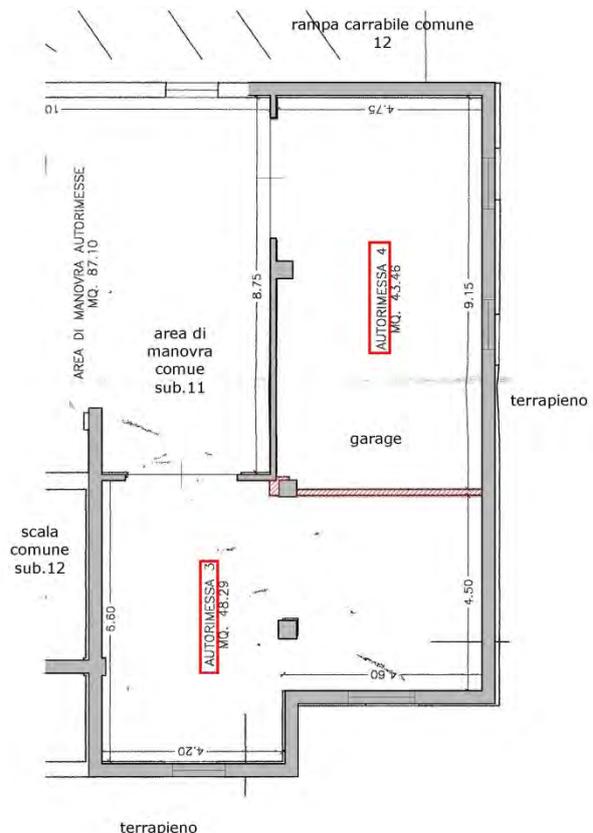
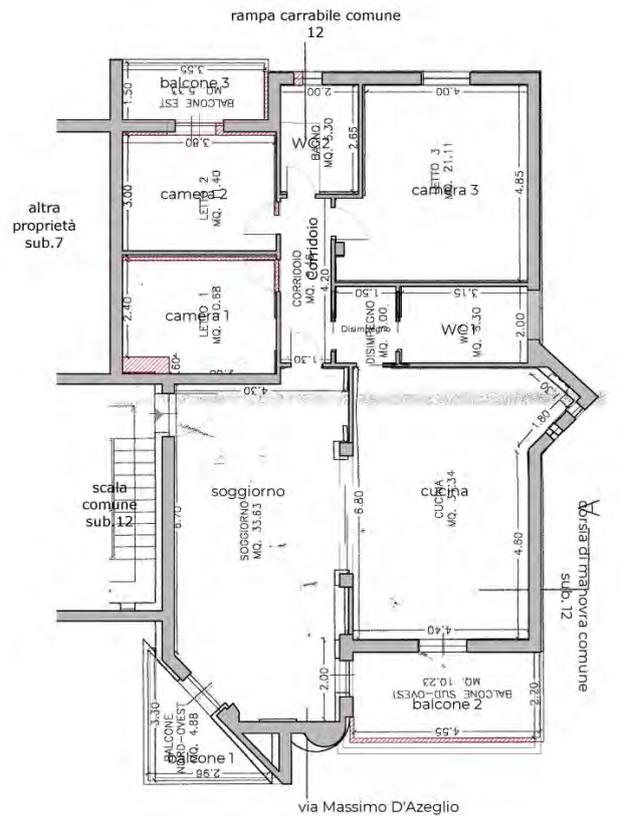
In particolare la pratica edilizia prot. n. 1086 (richiedente _OMISSIS_) aveva ad oggetto l'appartamento al piano primo di nostro interesse con soprastante porzione di lastrico solare, identificato quale sub. 8, mentre la pratica edilizia prot. n. 1089 (richiedente _OMISSIS_) aveva ad oggetto – oltre all'appartamento al piano rialzato, non rientrante tra i beni pignorati – anche l'intero piano seminterrato e, dunque, anche la porzione poi accatastata quale sub. 10.

- In ragione delle citate istanze di condono, in data 16/10/2003, il Comune di Frignano rilasciava – ai sensi della Legge n. 47/1985 – al signor _OMISSIS_ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32, per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sito in Frignano alla via Massimo D'Azeglio n. 29.
- Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32 del 16/10/2003, rilasciato ai sensi della Legge n. 47/1985, e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le difformità urbanistico-edilizie di seguito riportate.

■ Per quanto attiene l'appartamento al piano primo, si rilevano lievissime difformità di sagoma e di partizioni interne, che – a parere dello scrivente – incidono in maniera assolutamente marginale sulla conformità urbanistico-edilizia complessiva dell'immobile.

■ Per quanto attiene, invece, il locale autorimessa al piano seminterrato, esso risulta conforme per quanto attiene la sagoma complessiva. Tuttavia, la pratica di condono rileva la presenza di due vani autorimessa, che – invece – nella realtà sono stati uniti fisicamente, per ottenere un unico locale.

Per ogni più precisa indicazione di quanto descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle difformità urbanistico-edilizie, allegate alla presente relazione e sopra riportate.



- Alla luce di quanto sopra stante una sostanziale conformità, viziata da piccole variazioni di sagoma, lo scrivente ritiene che al fine di sanare le sopra evidenziate lievi difformità di natura urbanistico-edilizia, sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Al riguardo si precisa che i costi da sostenere per la sanatoria delle difformità ritenute sanabili dall'esperto sono stimati in via forfettaria **Euro 2.500,00** circa, per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale.

- Si precisa che, successivamente alla pratica di condono già citata, non risultano presentate altre istanze o rilasciati altri titoli edilizi relativi alle unità immobiliari pignorate.
- Inoltre, per gli immobili di nostro interesse, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.
- Non risulta agli atti alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.
- Infine, si precisa che gli immobili di nostro interesse ricade in zona omogenea "B1" - Zona residenziale satura - del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Si allegano copia del Permesso di Costruire in Sanatoria, con allegati il certificato di idoneità statica e gli elaborati grafici, nonché le planimetrie con evidenziazione delle difformità riscontrate (**Allegato n. 6**)

Si allegano, inoltre, certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frignano, con allegati estratto della zonizzazione e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente (**Allegato n. 7**).

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.).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 19/07/2021 e 07/10/2021 – insieme con il custode giudiziario, dott.ssa Barbara Bonafiglia – lo scrivente ha accertato che gli immobili risultano occupati sine titolo dai genitori del debitore, _OMISSIS_ e _OMISSIS_.

Dunque, in risposta al presente quesito, nonché al fine di evadere la richiesta già inoltrata allo scrivente dal custode giudiziario, l'esperto provvede ad effettuare la stima dell'indennità di occupazione dei beni pignorati.

Come già anticipato in risposta al quesito sub. 2), la superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 131 mq, quella dei balconi è pari a circa 21 mq, quella del lastrico solare al piano secondo è pari a circa 158 mq, mentre quella dell'autorimessa è pari a circa 93 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 192 mq.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al primo semestre 2021, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

RELAZIONE DI STIMA - PROC. 483/2018
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Frignano	B2/Centrale/CENTRO URBANO	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,3	3,5

In considerazione dello stato manutentivo, discreto, dello stabile all'interno del quale ricade l'unità pignorata, del contesto, della presenza di servizi e di altre attività commerciali al dettaglio e della posizione semicentrale rispetto al centro urbano, si ritiene opportuno adottare il valore di locazione unitario medio.

In tal modo otterremo, quale **canone di locazione di mercato**:

192 mq x 2,9 Euro/mq per mese = 556,80 Euro/mese

arrotondabili a **550,00 Euro/mese**

In conclusione – tenendo conto dei fattori che possono suggerire una **indennità di occupazione** in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio la precarietà dell'occupazione e la durata limitata nel tempo, e comunque al fine di assicurare una migliore conservazione dei beni pignorati – lo scrivente ritiene congrua una indennità di occupazione pari a **400 Euro/mese**.

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.*

- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso del bene.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- **Iscrizione contro:** nn. 30449/6206 del 27/07/2004. Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 capitale Euro 11.167,50.

RELAZIONE DI STIMA - PROC. 483/2018
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

C.F.: _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

- Immobili:
- 1 Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 1, vani 7,5, cat. A/2, piano T;
 - 2 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 2, vani 7,5, cat. A/2, piano T;
 - 3 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 3, vani 7,5, cat. A/2, piano T;
 - 4 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 4, vani 7,5, cat. A/2, piano 1;
 - 5 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 5, 271 mq, cat. C/6, piano S1;
 - 6 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 6, cat. L, piano 2.

*Si precisa che tale formalità riguarda – tra le altre – talune unità immobiliari dalle quali derivano quelle oggetto del pignoramento dal quale è scaturita la presente procedura esecutiva immobiliare. In particolare dal sub. 5 deriva il **sub. 10** e dai subb. 3,4 e 6 deriva il **sub. 8**. Si precisa altresì che non risulta notificato avviso al creditore iscritto _OMISSIS_, già _OMISSIS_.*

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 33863/26588 del 10/10/2018, verbale di pignoramento immobili del 12/07/2018.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

C.F.: _OMISSIS_.

- Immobili:
1. piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 8, vani 5,5, cat. A/2, piano 1-2;
 2. piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 10, 93 mq, cat. C/6, piano S1.

Trattasi del pignoramento da cui è scaturita la presente procedura esecutiva immobiliare.

- Trascrizione contro: nn. 21425/16157 del 29/07/2020, verbale di pignoramento immobili del 09/06/2020.

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
OMISSIS;
2. _OMISSIS_,
OMISSIS.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
OMISSIS.

Immobili: 1 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 8, cat. A/2;
2 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 10, cat. C/6.

Trattasi di un pignoramento – avente ad oggetto anche altri immobili oltre a quelli oggetto della presente relazione di stima – successivo a quello da cui è scaturita la presente procedura esecutiva immobiliare.

- Trascrizione contro: nn. 13603/10119 del 15/04/2021, verbale di pignoramento immobili del 01/04/2021.

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_;
2. _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_.

Immobili: 1 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 8, cat. A/2;
2 piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Frignano, foglio 7, p.lla 558, sub. 10, cat. C/6.

Trattasi di un pignoramento – avente ad oggetto anche altri immobili oltre a quelli oggetto della presente relazione di stima – successivo a quello da cui è scaturita la presente procedura esecutiva immobiliare.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo al debitore e relativo ai beni pignorati.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), si stimano i costi per la sanatoria delle lievi difformità urbanistico-edilizie riscontrate, comprensivi delle sanzioni amministrative, diritti di segreteria, compensi per l'affidamento degli opportuni incarichi tecnici, comprensivi di IVA e oneri previdenziali, in **Euro 2.500,00** circa.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a **Euro 1.000,00** circa, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

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.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono 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.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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.

Gli immobili consistono in un appartamento e locale autorimessa, facenti parte di un fabbricato per il quale non risulta costituito alcun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.*

*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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni immobili in oggetto è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:

- superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
- balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al primo semestre 2021, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Frignano	B2/Centrale/CENTRO URBANO	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	750	1100

Si consideri che per immobili della stessa tipologia – ovvero sia appartamento facente parte di fabbricato, in buono stato di conservazione – le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori unitari.

OMISSIS		
Euro 115.000	Superficie 120 mq	Valore unitario Euro/mq 958,33

OMISSIS		
Euro 186.000	Superficie 148 mq	Valore unitario Euro/mq 1.256,76

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo:

$$925,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.107,55 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = \mathbf{1.034,53 \text{ Euro/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Appartamento e box-auto.

Per l'UNICO LOTTO di vendita avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (15%)	S.N.R. (5%)
<i>Piano primo</i>					
<i>Appartamento</i>					
soggiorno	38,86				
balcone 1		5,76			
cucina	35,77				
balcone 2		12,43			
corridoio	5,68				
disimpegno	3,22				
WC 1	7,04				
camera 1	12,60				
camera 2	13,08				
balcone 3		5,81			
camera 3	24,83				
WC 2	6,55				
<i>Piano primo</i>					
Lastrico solare					
<i>Piano seminterrato</i>					
<i>Autorimessa</i>			104,20	25,00	141,58
TOTALE	147,63	7,20	26,05	3,75	7,08

TOTALE S.C. = 147,63 mq + 7,20 mq + 26,05 mq + 3,75 mq + 7,08 mq = 191,71 mq
arrotondabili a **192 mq**

Valore di mercato della **piena proprietà dell' appartamento:**

$$192 \text{ mq} \times 1.034,53 \text{ €/mq} = \mathbf{€198.629,76}$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la definizione degli abusi sanabili	Euro	2.500,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
- spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale	Euro	1.000,00

TOTALE	Euro	4.000,00
---------------	-------------	-----------------

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 198.629,76 - \text{Euro } 4.000,00 = \text{Euro } \mathbf{194.629,76}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Innanzitutto, si terrà conto della necessità di interventi di manutenzione ordinaria sul lastrico di copertura, atteso che lo stato di degrado dell'attuale impermeabilizzazione sta comportando lievi problemi di infiltrazioni al piano sottostante. È evidente che un mancato intervento in tempi ragionevoli potrebbe determinare un incremento delle infiltrazioni a discapito dello stato di manutenzione del sottostante appartamento. Tale circostanza, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 5% del valore complessivo del bene.

Inoltre – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore degli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Stato di manutenzione della copertura 0,95
 - Ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** *(0,95x0,90) =* **0,855**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 194.629,76 \times 0,855 = \text{Euro } 169.828,44 \text{ arrotondabili a Euro } 168.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 168.000,00

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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della 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.

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

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**.*

Il debitore esecutato, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, risulta residente in _OMISSIS_ sin dal 07/06/2013, come attestato dal certificato di residenza storico.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che egli – già coniugato in data _OMISSIS_ in regime di comunione legale dei beni – ha modificato il proprio regime patrimoniale in quello della separazione dei beni con atto del 01/07/2009 a rogito del notaio Giordana Francesca Parisi.

Pertanto, per quanto attiene l'acquisto della quota di 1/2 della piena proprietà dei beni pignorati con atto di compravendita del 2013 esso avveniva quando il debitore aveva già optato per il regime della separazione dei beni. Per quanto attiene, invece, l'atto di donazione del 2016 della restante quota di 1/2 dei medesimi beni, ai sensi dell'art. 179 c.c. comma 1 lettera b), il regime patrimoniale non rileva, poiché l'atto di provenienza è – appunto – una donazione.

Si allegano certificato di residenza storico e estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 9**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore
arch. Michele Broccoletti

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	2
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	10
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. .	13
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	15
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	18
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	22
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	28
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	28
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	29
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	29
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	33
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. .	34