

TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 279/2023

G. E. Dott. ssa Linda Catagna

FISSAZIONE DELL'UDIENZA ex ART. 569 C.P.C.:
14/11/2024 alle ore 12:00

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Vincenzo Piccone

CREDITORE PROCEDENTE:
Curatela del fallimento

Fall. n. 11/2019 del Tribunale di Napoli Nord, G.D. Dott. Rabuano,
(dichiarato in data 21/02/2019 con sentenza n. 11/2019),
con sede legale i,
in persona del curatore, Dott. Giovanni Armonioso,
rappr.to e difeso dall'Avv. Giuseppe Penta
pec: giuseppepenta2@avvocatinapoli.legalmail.it

DEBITORE ESECUTATO:
OMISSIS nato a il ,
CF. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un appartamento al piano secondo
con annesso sottotetto al piano terzo
in Santa Maria Capua Vetere (CE), via Antonio Gramsci n. 19,
NCEU foglio 14 particella 5877 sub 40*

Prezzo base € 78.000,00

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Via Luigi Salzano n.7, Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa	5
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	5
CONTROLLO PRELIMINARE:	6
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	22
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	27
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	28
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	31
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	35
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	36
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	38
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	38
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	39
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	39
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	42
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. ..	44

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di sopralluogo

Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto mappa catastale

Allegato n. 3 – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO

Allegato n. 4 – Regolamento di condominio

Allegato n. 5 – Tabelle millesimali

Allegato n. 6 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO

Allegato n. 7 – Visura catastale storica Santa Maria Capua Vetere NCEU f. 14 p.la 5877 sub 40

Allegato n. 8 – Visura catastale storica Santa Maria Capua Vetere NCT f. 14 p.la 5877

Allegato n. 9 – Visura catastale storica Santa Maria Capua Vetere NCT f. 14 p.la 1428

Allegato n. 10 – Planimetria catastale Santa Maria Capua Vetere NCEU f. 14 p.la 5877 sub 40

Allegato n. 11 – Descrizione grafica delle difformità catastali

Allegato n. 12 – Atto di compravendita del 24/05/2019 con nota di trascrizione del 21/06/2019 ai nn. 21396/16502

Allegato n. 13 – Atto di compravendita del 05/08/2011 con nota di trascrizione del 19/08/2011 ai nn. 30784/21375

Allegato n. 14 – Nota di trascrizione del 21/01/1975 nn. 1514/1354

Allegato n. 15 – Certificato di stato civile OMISSIS

Allegato n. 16 – Certificato di stato civile OMISSIS

Allegato n. 17 – Planimetria catastale Santa Maria Capua Vetere NCEU f. 14 p.la 1428 sub 14 risalente al 1939

Allegato n. 18 – SCIA prot. 43103 del 14/12/2011

Allegato n. 19 – Ordinanza di sequestro n. 123 prot. 23233 del 25/06/2014

Allegato n. 20 – PC in sanatoria n. 38/2020

Allegato n. 21 – Relazione allegata al PC in sanatoria n. 38/2020

Allegato n. 22 – Grafici allegati al PC in sanatoria n. 38/2020

Allegato n. 23 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 24 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 25 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 26 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 27 – Ispezione ipotecaria sui beni in Santa Maria Capua Vetere NCEU f. 14 p.lla 5877 sub 40

Allegato n. 28 – Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 09/08/2011 ai nn. 30749/4383

Allegato n. 29 – Nota di trascrizione costituzione di fondo patrimoniale del 21/11/2019 nn. 38741/29863

Allegato n. 30 – Nota di trascrizione della revoca della costituzione del fondo patrimoniale del 22/10/2020 nn. 30458/22781

Allegato n. 31 – Ordinanza Usi Civici

Allegato n. 32 – Comunicazione amministratore

Allegato n. 33 – Schede comparabili

Allegato n. 34 – Certificato di residenza storico OMISSIS

Allegato n. 35 – Certificato di famiglia OMISSIS

Allegato n. 36 – Estratto di matrimonio OMISSIS

Allegato n. 37 – Attestazione trasmissione perizia

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Santa Maria Capua Vetere al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 05/08/2024 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Linda Catagna del Tribunale Ordinario di S. Maria C.V., nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 09/08/2024 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato **la certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente (21/01/1975) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (02/11/2023);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggiata;
- in terzo luogo, che agli atti **non è presente l'estratto di matrimonio dell'esecutato**. Il nominato esperto ha provveduto a richiedere il certificato, verificando che al momento dell'acquisto della quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ (in data 05/08/2011), il sig. OMISSIS non era coniugato, mentre al momento dell'acquisto della restante quota di $\frac{1}{2}$ (in data 24/05/2019) lo stesso era coniugato in regime di separazione dei beni. Il debitore esecutato ha contratto matrimonio in Sant'Arpino in data 09/08/2015 in regime di separazione dei beni.

L'esperto stimatore segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 10/11/2023) e il deposito della relazione notarile (depositata in data 10/11/2023), avvenuto nel termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: *“piena proprietà dell'immobile – con i relativi diritti, pertinenze ed accessori ex art. 2912 c.c. – sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Gramsci n. 12 (già Via Vittorio Emanuele II n. 20), piano 2, con sovrastanti sottotetto e lastrico solare al piano 3, riportato nell'N.C.E.U. del Comune di S.M.C.V. con i seguenti estremi catastali: foglio 14, particella 5877, sub 40, cat. A/2, classe 4, vani 7, sup. cat. 206 mq, rendita catastale € 939,95”.*

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella certificazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione, ex art. 567c.p.c., depositato in data 09/09/2024, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E..

Nello stesso si evidenziava solo l'assenza della notifica ai creditori ipotecari: Cassa di risparmio di Parma e Piacenza.

In data 12/09/2024 si registrava l'intervento di CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., con sede sociale in Parma, e per essa quale mandataria speciale, INTRUM ITALY S.p.A., con sede legale a Milano, in virtù di contratto di mutuo fondiario e di erogazione a saldo e quietanza, rogato dal Notar Leopoldo Ivo Golia il 05/08/2011, derivante da morosità di pagamento.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, Avvocato Vincenzo Piccone, inviava raccomandata a/r al debitore esecutato, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, in data 06/09/2024. L'accesso veniva rinviato, su richiesta del debitore, in data 07/09/2024 alle ore 10:00. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva sui luoghi il padre del debitore esecutato, su delega del figlio, che consentiva il regolare espletamento delle attività ricognitive **[cfr. allegato n.1_Verbale di sopralluogo]**.

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

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

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

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:

a) 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

•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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la 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 SOGEL.

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.

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della **piena proprietà** di un appartamento al piano secondo e di un sottotetto al piano terzo in Santa Maria Capua Vetere (CE), via Antonio Gramsci n. 19.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquisito la quota di ½ del cespite pignorato con atto di compravendita per Notaio Ivo Leopoldo Golia del 05/08/2011, trascritto il 19/08/2011 ai nn. 30784/21375, e successivamente la restante quota di ½ con atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019, trascritto il 21/06/2019 ai nn. 21396/16502.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: *“piena proprietà dell'immobile – con i relativi diritti, pertinenze ed accessori ex art. 2912 c.c. – sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Gramsci n. 12 (già Via Vittorio Emanuele II n. 20), piano 2, con sovrastanti sottotetto e lastrico solare al piano 3, riportato nell'N.C.E.U. del Comune di S.M.C.V. con i seguenti estremi catastali: **foglio 14, particella 5877, sub 40, cat. A/2, classe 4, vani 7, sup. cat. 206 mq, rendita catastale € 939,95”***.

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione oggetto di lavori di manutenzione con sovrastante sottotetto, attualmente accessibile solo attraverso una scala a pioli in ferro precariamente collocata sul terrazzo al secondo piano, avente un unico ingresso dal piano secondo della scala comune, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Il LOTTO UNICO confina con:

- via Antonio Gramsci a nord;
- fabbricato p.lla 5878 ad est;
- corte comune a sud;
- appartamento sub 14 ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].



Figura n. 1 - Ortofoto



Figura n. 2 - Estratto mappa catastale

Segue la sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano secondo con sovrastante sottotetto al piano terzo, in Santa Maria Capua Vetere (CE) via Antonio Gramsci n.19, facente parte del Condominio "VIA GRAMSCI 19".

L'immobile è parte di un fabbricato storico, già esistente agli inizi del Novecento, tipologicamente identificabile "a corte centrale", costituito da tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

Superato l'ingresso dalla strada e avuto accesso all'androne, la scala comune è ubicata a destra; il LOTTO UNICO occupa l'ala est del fabbricato; l'ingresso all'appartamento pignorato al secondo piano è posto a destra per chi sale le scale. All'uopo si segnala il particolare pregio della scala comune che, sebbene non adeguatamente mantenuta, si caratterizza per la storica valenza architettonica.

L'ingombro planimetrico dell'appartamento è a forma di "elle"; è presente un vano principale che funge da ingresso e, separati da un disimpegno, due ulteriori vani a sinistra con affaccio sulla strada principale. Il detto disimpegno conduce altresì ad un vano privo di illuminazione diretta, posto sul confine est dell'appartamento, da ritenersi pertanto deposito.

A destra del vano principale sono presenti due vani presumibilmente da adibire a servizi (attualmente non sono definibili le destinazioni d'uso, essendo l'unità oggetto di opere di manutenzione) nonché un ulteriore ampio vano con affaccio sul terrazzo, quest'ultimo collegato al balcone che affaccia ad ovest sulla corte interna.

Sul terrazzo è presente una precaria scala in ferro a pioli che consente di accedere al terrazzo al terzo piano e alla loggia adiacente, che funge da ingresso all'unità ivi ubicata, quest'ultima sottoposta rispetto alla quota del terrazzo, cui è collegata da una rampa di scale.

L'unità al terzo piano si compone di un vano principale, prospiciente la loggia e il terrazzo, nonché di ulteriori tre vani a nord, oltre al disimpegno. Il vano principale presenta una copertura piana, mentre i restanti vano sono delimitati superiormente da una falda inclinata in legno, nella quale sono inseriti i lucernai che illuminano gli spazi.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Prospetto del fabbricato su via Gramsci – vista est/ovest



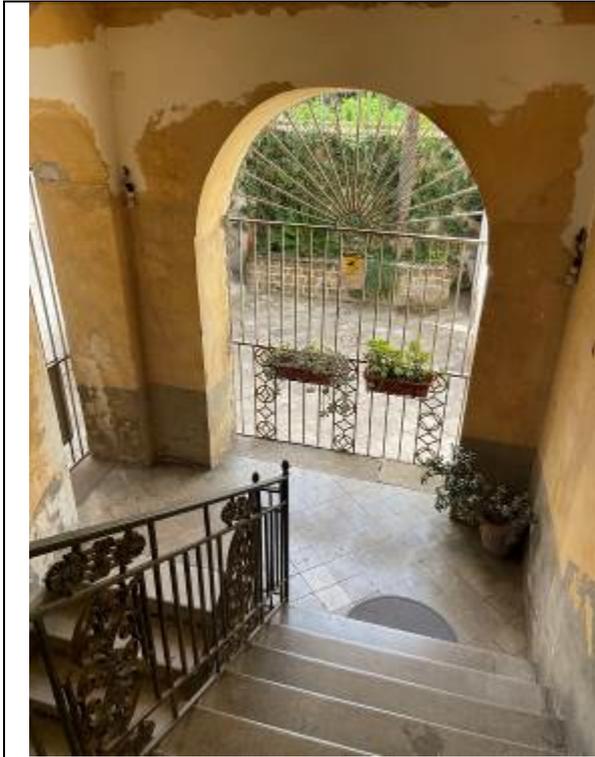
Fotografia n. 2 _ Prospetto del fabbricato su via Gramsci – vista ovest/est



Fotografia n. 3 _ Androne e scala comune



Fotografia n. 4 _ Ingresso alla scala comune



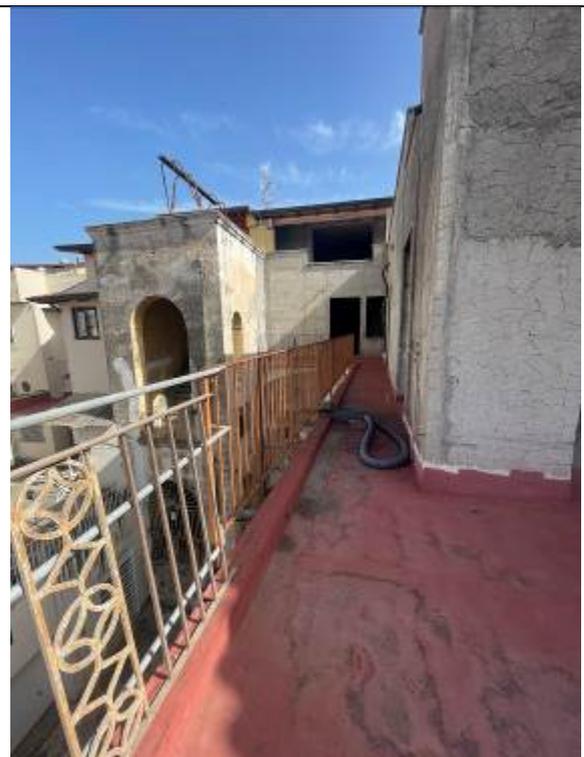
Fotografia n. 5 _ Scala comune



Fotografia n. 6 _ Corte comune



Fotografia n. 7 _ Terrazzo al piano secondo
(a sinistra si nota la scala in ferro
di accesso al terzo piano)



Fotografia n. 8 _ Collegamento tra balcone e
terrazzo al secondo piano



Fotografia n. 9 _ Terrazzo al terzo piano



Fotografia n. 10 _ Affaccio della loggia
al terzo piano



Fotografia n. 11 _ Ingresso al secondo piano



Fotografia n. 12 _ Vano di ingresso al piano
secondo



Fotografia n. 13 _ Vano con affaccio sul terrazzo al secondo piano



Fotografia n. 14 _ Disimpegno al secondo piano



Fotografia n. 15 _ Vano di ingresso al terzo piano



Fotografia n. 16 _ Collegamento tra vani al terzo piano



Fotografia n. 17 _ Vano al terzo piano



Fotografia n. 18 _ Disimpegno al terzo piano

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato nel cuore del Comune di Santa Maria Capua Vetere, alle spalle della storica Piazza Mazzini, a pochi passi dalla Basilica di Santa Maria Maggiore e dal Tribunale penale.

La strada di ingresso al fabbricato si diparte dal punto di innesto tra il principale Corso Garibaldi e la storica via Alessio Simmaco Mazzocchi.

L'intera zona ha vocazione residenziale, ma anche commerciale e terziaria, in virtù della presenza di uffici che ivi sono collocati; è caratterizzata da fabbricati pluripiano realizzati in epoca non recente, i cui piani terra hanno destinazione commerciale; fruisce di beni e servizi di prima necessità; sono presenti a poca distanza: chiese, uffici postali, banche, scuole e farmacie.

PARTI COMUNI

In base all'art. 6 del Regolamento di Condominio [cfr. allegato n. 4 _ **Regolamento di condominio**]:

“Costituiscono proprietà comune ed indivisibile tra tutti i condomini le cose e gli impianti comuni strutturalmente destinati al servizio ed al vantaggio comune del fabbricato, ed in particolare:

a) La muratura che delimita l'intera area, fatta salva l'eventuale quota di comunione spettante ai confinanti;

- b) la rete orizzontale delle fognature, dal punto in cui le condutture collettrici verticali delle acque e delle materie di rifiuto e le canalette pluviali si immettono nei pozzetti della verticale, fino al punto di attacco alla fogna cittadina;*
- c) la rete di alimentazione idrica, fino alle colonne montanti relative ai singoli alloggi;*
- d) l'impianto di illuminazione delle aree comuni e gli impianti citofonici;*
- e) le cose e gli impianti strutturalmente destinati al servizio dell'edificio, e cioè le fondazioni, le strutture in muratura, cemento armato, le murature perimetrali, le grondaie, i tubi che convogliano le acque piovane della copertura dell'edificio fino all'immissione nei pozzetti di raccolta sito alla loro base.*

Costituiscono, inoltre, proprietà comune ed indivisibile di tutti o parte dei condomini del fabbricato le cose e gli impianti in seguito indicati:

- a) il portone/cancello di ingresso e le finestre del vano scala;*
- b) scala e i pianerottoli;*
- c) le condutture collettrici verticali delle acque e delle materie di rifiuto, dalla diramazione negli appartamenti di proprietà dei singoli condomini dell'edificio, fino al punto di immissione nei pozzetti di raccolta, siti alla loro base;*
- d) l'impianto di illuminazione del cortile, della scala e della parte comune del piano terra;*
- e) l'eventuale antenna centralizzata per la ricezione delle emissioni televisive”.*

Non vi è elaborato planimetrico che identifichi le parti comuni.

Nell'atto di acquisto si indica:

“unità immobiliare viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza, azione e ragione, servitù attiva e passiva e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comproprietà sul cortile e su tutte le altre parti comuni, per legge e per destinazione, di detto fabbricato di cui la stessa unità immobiliare fa parte”.

In base alle tabelle millesimali, sono afferenti al LOTTO UNICO i seguenti millesimi di proprietà [**cf. allegato n. 5 _ Tabelle millesimali**]:

- 168,47 mill. Tabella A (*“generale della proprietà”*);
- 172,70 mill. Tabella A1 (*“da utilizzare per la manutenzione di cortile e androne”*);
- 266,12 mill. Tabella B (*“della scala”*).

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	
Sottotetti non abitabili* mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

I coefficienti di ponderazione previsti dal Sistema Italiano di Misurazione (Def. 4.1 - cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa) possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, della posizione, della qualità ambientale e della peculiarità dei mercati immobiliari locali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un appartamento al piano secondo, avente altezza interna pari a 2,85 ml, composto da quattro vani, un deposito e due servizi, attualmente oggetto di lavori di manutenzione; fruisce di un terrazzo scoperto a sud, collegato ad un balcone ad ovest, nonché di due affacci sulla strada;
- un sottotetto al piano terzo, avente in parte copertura piana - altezza interna pari a 3,00 ml - in parte copertura inclinata - l'altezza massima è pari a 3,20 ml, l'altezza minima pari a 1,10 ml - si compone di tre vani e un servizio, oltre ad una loggia, attualmente oggetto di lavori di manutenzione; fruisce di un terrazzo scoperto a sud.

Come anticipato, essendo entrambi i piani oggetto di opere di manutenzione, non sono definibili le destinazioni d'uso dei vani, pertanto si indicheranno nel prosieguo le superfici calpestabili complessive dei due piani.

Sup. commerciale	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile P2	155,00	100	155,00
Pareti divisorie interne P2	1,00	100	1,00
Pareti perimetrali e interne portanti P2	20,00	50	10,00
Lastrico solare P2	25,00	25	6,25
	25,00	10	2,50
Sup. calpestabile con copertura piana P3	40,00	100	40,00
Sup. calpestabile con copertura incl. P3	45,00	75	33,75
Pareti perimetrali e interne portanti P3	15,00	50*75	5,625
Lastrico solare P3	20,00	25	5,00
	40,00	10	4,00
Loggia P3	8,00	35	2,80
Tot.			265,925

ESPOSIZIONE

L'appartamento al piano secondo prospetta con due affaccia a nord, su via Antonio Gramsci, mentre gli altri vani prospettano a sud/ovest sul terrazzo e sull'adiacente balcone. Il vano posto sul confine nord, in fondo al disimpegno, ed il servizio successivo, sono privi di aria e luce diretta.

L'appartamento al piano terzo presenta due lucernai a nord e ampie aperture sulla loggia e sul terrazzo ad ovest.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO è soggetto a lavori di manutenzione; risulta assente la pavimentazione, analogamente agli infissi, agli impianti ed ad ogni finitura; al piano terzo, in analogo stato manutentivo, derivante dallo svellimento di pavimentazione e infissi, rimozione di intonaco e modifica delle murature interne, si registra il rifacimento della copertura con struttura in legno lamellare e sovrastante strato coibente. Sui terrazzi sono presenti delle guaine impermeabilizzanti.

Al momento i due piani sono collegati da una precaria scala in ferro a pioli, ancorata a ponteggi, che, come anticipato, è collocata sul terrazzo al secondo piano. Il fabbricato, di cui il LOTTO UNICO è parte, è realizzato in muratura di tufo, mentre le strutture orizzontali (solai) sono realizzate con putrelle e tavelloni. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce.

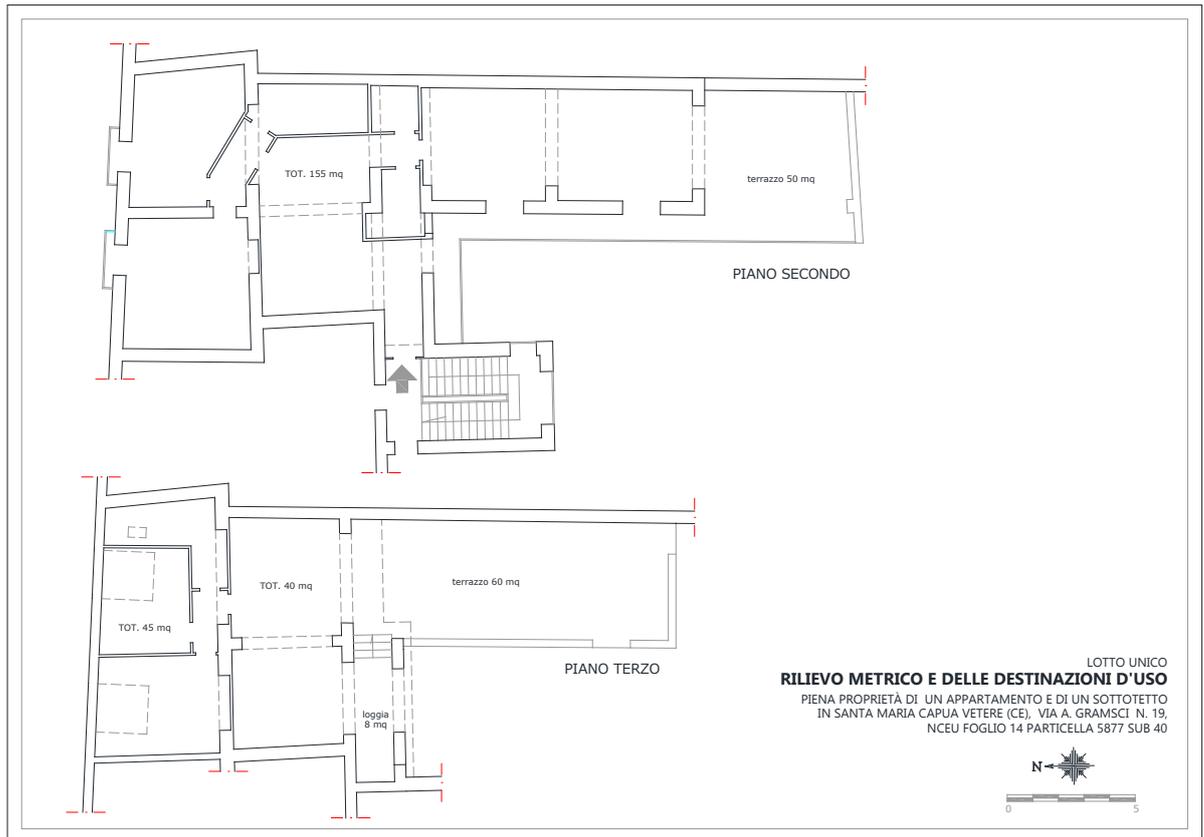
Il costo di ultimazione dei due piani, tenendo conto di finiture ordinarie, nonché della realizzazione di una scala interna di collegamento è presuntivamente pari ad **euro 140.000,00**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il LOTTO UNICO è dotato di attestato di prestazione energetica, così come allegato all'atto di vendita per notar Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019, emesso in data 16/04/2019 e avente scadenza in data 16/04/2029.

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 6_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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 accorpate 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.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente [**cf. allegato n.7_Visura catastale storica Santa Maria Capua Vetere NCEU F. 14 p.lla 5877 sub 40**]:

Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) Foglio 14 Particella 5877 Subalterno 40

Classamento:

Rendita: Euro 939,95

Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 7 vani

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II n. 20 Piano 2 - 3

Dati di superficie: Totale: 206 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 190 m²

dal 05/03/2007 al 13/07/2011

l'immobile è stato così classato:

Rendita: Euro 939,95

Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 7,0 vani

I dati identificativi essenziali coincidono con gli attuali:

Foglio **14** Particella **5877** Subalterno **40**

La variazione deriva da: AMPLIAMENTO del 13/07/2011 Pratica n. CE0389200 in atti dal 13/07/2011 (n. 26101.1/2011)

dal 05/03/2007 al 13/07/2011

l'immobile è stato così classato:

Rendita: Euro 939,95 Rendita: Lire 1.820.000

Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 7,0 vani

I dati identificativi essenziali coincidono con gli attuali:

Foglio **14** Particella **5877** Subalterno **40**

La variazione deriva dalla modifica identificativo per allineamento mappe del 05/03/2007 Pratica n. CE0087925 in atti dal 05/03/2007 (n. 6551.13/2007)

dall'impianto del 30/06/1987 al 01/01/1992

l'immobile è stato così classato:

Rendita: Lire 2.324

Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 7,0 vani

I dati identificativi essenziali erano i seguenti:

Foglio **14** Particella **1428** Subalterno **15**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

INTESTATI CATASTALI

dal 24/05/2019

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 05/08/2011 al 24/05/2019

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

- quota di 1/2

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il - quota di 1/2

dall'impianto al 05/08/2011

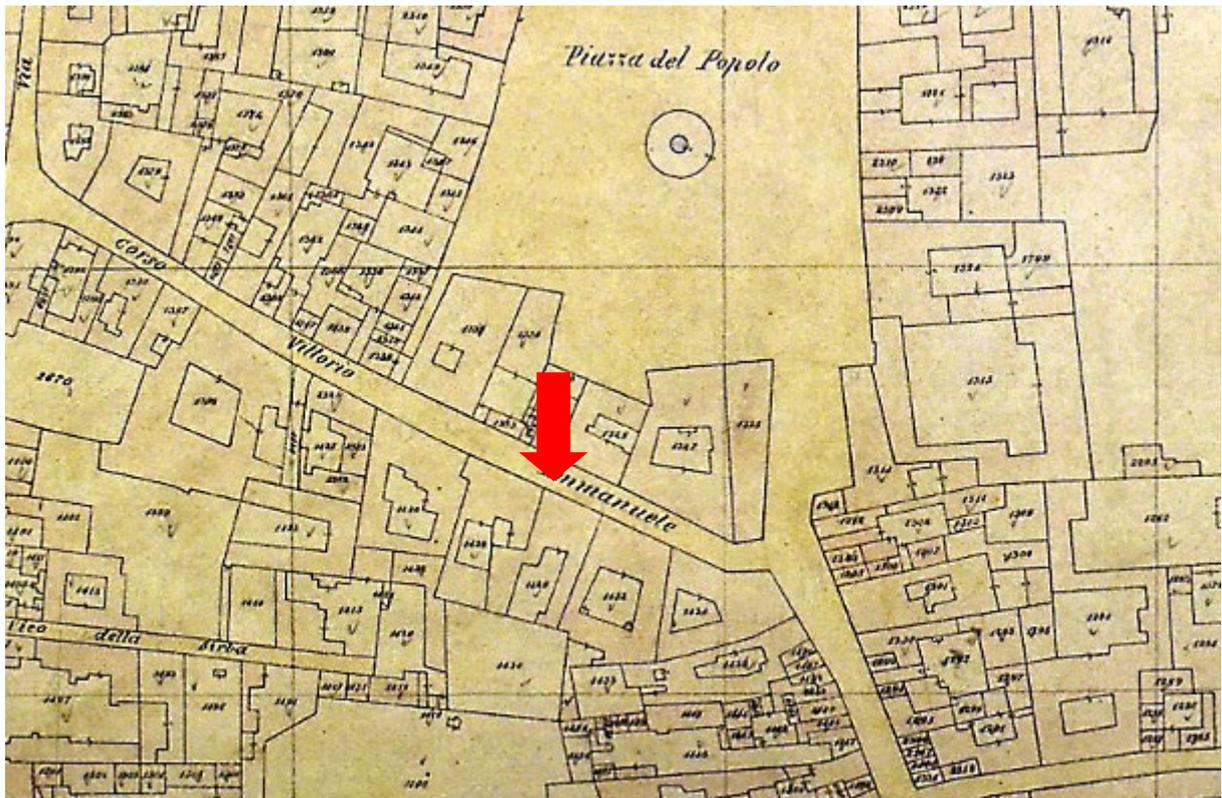
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

SEDIME

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 14 p.lla 5877, ente urbano di 976 mq, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 05/03/2007 Pratica n. CE0087924 in atti dal 05/03/2007 allineamento mappe (n. 657.1/2007) [cfr. allegato n.8_Visura catastale storica Santa Maria Capua Vetere NCT F. 14 p.lla 5877], sopprimendo la p.lla 1428.

Il terreno f. 14 p.lla 1428, ente urbano di 468 mq, è tale dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 [cfr. allegato n.7_Visura catastale storica Santa Maria Capua Vetere NCT F. 14 p.lla 1428].

Come si evince dall'estratto di mappa catastale storico, il fabbricato era esistente al 1913, data della redazione della mappa, con l'identificativo 1428, ricadente lungo la strada denominata via Vittorio Emanuele.



RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ per Notaio Ivo Leopoldo Golia del 05/08/2011, trascritto il 19/08/2011 ai nn. 30784/21375, nonché con quelli indicati nell'atto di acquisto della restante quota di $\frac{1}{2}$, a rogito Notaio Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019, trascritto il 21/06/2019 ai nn. 21396/16502: **foglio 14 p.lla 5844 sub 40**.

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari.

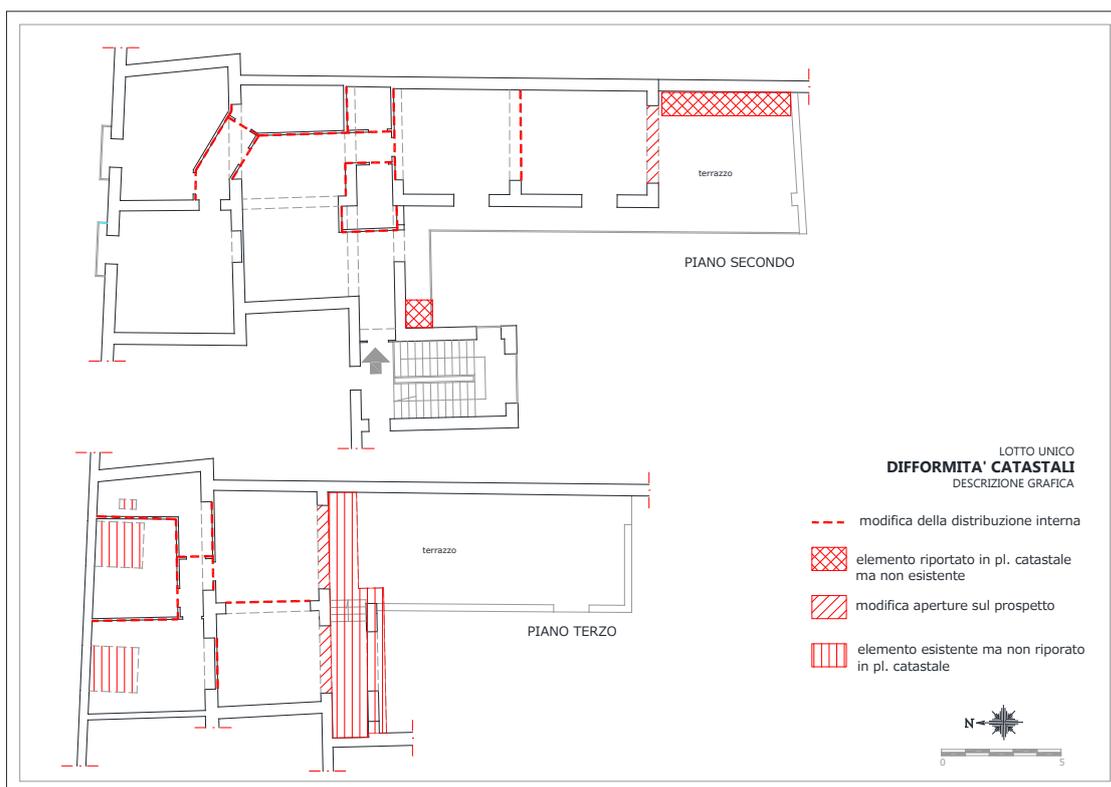
Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 18/10/2023 ed alla trascrizione del 02/11/2023.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale [cfr. allegato n.10 Planimetria catastale Santa Maria Capua Vetere NCEU F. 14 p.lla 5877 sub 40], in quanto:

- risultano variate le distribuzioni interne sia al piano secondo che al piano terzo;
- non sono presenti né la scala né il wc al piano secondo, rappresentati invece nella planimetria catastale;
- risultano realizzate una loggia e una tettoia al piano terzo non riportate nella planimetria catastale;
- risultano modificati i vani porta/finestra sul prospetto sud;
- non sono rappresentati i lucernai al piano terzo;
- non risultano coerenti le altezze interne.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 11_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA, per la quale è opportuno quantificare una spesa di **€ 1.000,00.**

Corre infine l'obbligo di segnalare che tale aggiornamento dovrà avvenire a valle dell'ultimazione delle opere, dovendo allo stato identificare l'unità in categoria F4, ovvero in corso di definizione, non potendosi stabilire il classamento.

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.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – piena proprietà di un appartamento al piano secondo e di un **sottotetto** al piano terzo, entrambi interessati da lavori di manutenzione, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, in Santa Maria Capua Vetere (CE), via Antonio Gramsci n. 19, condominio “via Gramsci 19”; l'appartamento si compone di quattro vani, un deposito e due servizi, fruisce di un terrazzo scoperto a sud, collegato ad un balcone ad ovest, nonché di due affacci sulla strada; il sottotetto ha in parte copertura piana e in parte copertura inclinata; si compone di tre vani e un servizio, oltre ad una loggia; fruisce di un terrazzo scoperto a sud; il piano terzo è attualmente raggiungibile solo attraverso una precaria scala a pioli in ferro ubicata sul terrazzo; confina con: via Antonio Gramsci a nord, fabbricato p.lla 5878 ad est, corte comune a sud, appartamento sub 14 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) Foglio 14 p.lla 5877 sub 40**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a modifiche distributive interne e prospettiche, nonché all'assenza della scala e del wc al piano secondo; non sono riportati: la tettoia e i lucernai al piano terzo; non sono coerenti le altezze interne; vi sono: SCIA prot. 43103 del 14/12/2011, ordinanza di sequestro n 123 prot. 23233 del 25/06/2013 e successivo provvedimento di dissequestro, PC in sanatoria n. 38/2020, con il quale sono state sanate le difformità esistenti e autorizzate le opere di

completamento, che tuttavia non risultano eseguite; il titolo è decaduto per decorrenza dei termini. Per l'ultimazione dell'immobile si rende necessario il rinnovo del Permesso di Costruire.

PREZZO BASE euro 78.000,00 (settantottomila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire

ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 02/11/2023), fino a risalire ad un atto di compravendita trascritto il 21/01/1975.

- Atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019 trascritto il 21/06/2019 ai nn. 21396/16502

OMISSIS, nata a il , vende a favore di OMISSIS, che accetta ed acquista, la piena proprietà della quota pari alla metà (1/2) sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Gramsci, n.12, già via Vittorio Emanuele II, n.20, composta da: *“appartamento al secondo piano con sovrastanti sottotetto e lastrico solare al piano terzo, di complessivi vani catastali sette (..) in catasto fabbricati al foglio 14, p.lla 5877 sub 40, cat. A/2, cl.4, v.7,0, sup. cat. tot. mq. 206, p.2-3, R.C.E. 939.95”* [cfr. **allegato n. 12 _ Atto di compravendita del 24/05/2019 con nota di trascrizione del 21/06/2019 ai nn. 21396/16502**].

- Atto di atto di compravendita per Notaio Ivo Leopoldo Golia del 05/08/2011 trascritto il 19/08/2011 ai nn. 30784/21375

OMISSIS, nato a il, vende a OMISSIS e OMISSIS, che in comune ed in parti uguali accettano, la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Gramsci n.12, già via Vittorio Emanuele II, n.20, composta da: *“appartamento per civile abitazione sito al secondo piano con sovrastanti sottotetto e lastrico solare al piano terzo, il tutto per complessivi vani sette catastali (..) in catasto fabbricati al foglio 14, p.lla 5877 sub 40 (ex subalterno 15 particella 1428), n. 20, p. 2 - 3, categoria A/2, classe 4, vani 7, R.C.E. 939,95”* [cfr.

allegato n. 13_ Atto di compravendita del 05/08/2011 con nota di trascrizione del 19/08/2011 ai nn. 30784/21375].

- Atto di compravendita per Notaio Umberto Caproraso del 23/12/1974 trascritto il 21/01/1975 ai nn. 1514/1354

OMISSIS acquista da OMISSIS, nata a il , l'appartamento al piano secondo del fabbricato in Santa Maria Capua Vetere via Vittorio Emanuele n. 20 con ingressi al centro e a destra del riposo della scala composto da sette vani, dei quali tre con balconi a strada, oltre a cucina e bagno e proprietà assoluta dei lastrici e dei suppeni di copertura in verticale all'appartamento, esclusi quelli che coprono i due vani che hanno accesso dal centro del ripiano delle scale, in catasto "foglio 14 p.lla 1828 sub 14 vani 2 e sub 15 vani 7" [cfr. **allegato n. 14 _ Nota di trascrizione del 21/01/1975 nn. 1514/1354].**

All'uopo si evidenzia che la nota di trascrizione allegata indica erroneamente la particella trasferita "1828" in luogo di "1428".

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 14 p.lla 5877, ente urbano di 976 mq, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 05/03/2007 sopprimendo la p.lla 1428.

Il terreno f. 14 p.lla 1428, ente urbano di 468 mq, è tale dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

Come si evince dall'estratto di mappa catastale storico, riportato a pagina 25 della relazione, il fabbricato era esistente al 1913, data della redazione della mappa, con l'identificativo 1428, ricadente lungo la strada denominata via Vittorio Emanuele.

Al momento dell'acquisto della quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ (05/08/2011), il debitore esecutato non era coniugato, mentre al momento dell'acquisto della restante quota di $\frac{1}{2}$ (24/05/2019) il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni. Il dante causa del debitore esecutato: OMISSIS, al momento della vendita, in data 21/06/2019 (così come all'attualità), era di stato civile libero [cfr. **allegato n. 15_Certificato di stato civile OMISSIS].** OMISSIS, al momento della vendita, in data 05/08/2011, era coniugato in regime di separazione dei beni [cfr. **allegato n. 16_Certificato di stato civile OMISSIS].**

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà di OMISSIS, nato a il , coniugato in regime di separazione dei beni, corrispondono a quelli trasferiti in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n.

- 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Santa Maria Capua Vetere. L'Ufficio tecnico riscontrava la richiesta e, in data 19/09/2024, l'esperto stimatore prendeva visione degli atti.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è stato realizzato antecedente al 1942, come da estratto di mappa catastale già richiamato e come documentato dalla planimetria catastale datata 30/12/1939 [**cf. allegato n. 17_Planimetria catastale 1939**].

Il LOTTO UNICO è stato soggetto ad interventi di manutenzione a seguito di SCIA prot. 43103 del 14/12/2011, su committenza di OMISSIS e OMISSIS; l'intervento aveva ad oggetto (si riporta descrizione dei lavori come indicati nella SCIA): *“lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare e del sottotetto; si prevede di*

consolidare ed eventualmente sostituire i solai esistenti in legno, mantenendone la stessa tipologia, di rifare la copertura a struttura lignea con gli stessi materiali e inclinazione delle falde, senza alterare prospetti e volumi. Redistribuzione degli ambienti, nuovi tramezzi, eventuali nuovi vani. Rifacimento intonaco, impianto elettrico ed idrico, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura interna ed esterna”, ai sensi della Legge 122/2010 e dell’art. 22 del DPR 380/2010 [cfr. allegato n. 18_ SCIA prot. 43103 del 14/12/2011 con grafici progettuali].

In data 13/06/2013, prot. n. 2946, a seguito di sopralluogo dell’Ufficio Tecnico, venivano riscontrate una serie di difformità su entrambi i livelli, rispetto ai grafici allegati alla SCIA, consistenti (si riportano le voci in maniera sintetica) al piano secondo in:

- abbassamento della quota di imposta dei nuovi solai;
- eliminazione non prevista dei setti murari;

al piano terzo in:

- gli ambienti nella zona nord presentano altezze maggiorate e una diversa inclinazione della falda a seguito della modifica della quota di colmo;
- la porzione di copertura verso l’interno si presenta modificata con il solaio piano non previsto;
- realizzazione di una pensilina in struttura lignea;
- eliminazione non prevista dei setti murari.

Rilevata altresì l’esistenza di una “notevole situazione fessurativa”, veniva disposta Ordinanza di sequestro n. 123 prot. n. 23233 del 25/06/2013, poi revocata a seguito di esecuzione di sentenza n. 4033/2018 [cfr. allegato n. 19 _ Relazione prot. n. 2946 + Ordinanza di sequestro n. 123 e dissequestro].

Veniva successivamente rilasciato il PC in sanatoria n. 38/2020: “Accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 38/2001 in difformità dalla SCIA prot. 43103 del 14/12/2011, per un intervento di ristrutturazione edilizia di un’unità abitativa al piano secondo di un fabbricato ubicato alla via Gramsci n. 19 e contestuale progetto di completamento per interventi di restauro e risanamento igienico funzionale con recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge 15/2000” [cfr. allegato n. 20 _ PC in sanatoria n. 38/2020]; ella cui premessa si richiama la mentovata Ordinanza n. 123.

Come si legge dalla relazione allegata al detto PC in sanatoria n. 38/2020: “Stante quanto sopra descritto si ha che le difformità operate dai richiedenti attengono sia all’ambito urbanistico che a quello strutturale. Per quanto concerne quest’ultimo, si

ritiene che le opere eseguite... possano ricondursi nella fattispecie degli interventi locali. Ad ogni modo (...) verranno approntate le opportune verifiche statiche che saranno depositate presso l' Ufficio del genio Civile di Caserta per il rilascio dell' Autorizzazione Sismica. In ordine all'ambito urbanistico, si ritiene che le difformità riscontrate possano essere assentite in sanatoria in conformità delle prescrizioni del vigente P.RG ..”.

Il progetto sanava le difformità urbanistiche ed edilizie realizzate in corso d’opera, secondo una dettagliata analisi contenuta nella relazione allegata [cfr. allegato n. 21 _ **Relazione allegata al PC in sanatoria n. 38/2020**] e prevedeva una serie di opere di completamento sia al piano secondo che al piano terzo [cfr. allegato n. 22_ **Grafici allegati al PC in sanatoria n. 38/2020**], così descritte per relazione:

PIANO SECONDO

Prolungamenti dei paramenti murari interni con realizzazione di nuovi setti in tufo e/o in cemento armato;

Modifica di alcune tramezzature interne al fine di ridefinire la distribuzione funzionale degli ambienti in rapporto alle esigenze abitative della committenza e realizzazione di una scala interna in ferro di collegamento ai vani sovrastanti;

Completamento delle opere di finitura con realizzazione delle dotazioni impiantistiche, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli intonaci, attintature, e posa in opera di infissi interni ed esterni;

Realizzazione di una pensilina in vetro e ghisa a copertura dell'intero passetto antistante i vani lato cortile;

PIANO TERZO

Prolungamenti dei paramenti murari interni con realizzazione di nuovi setti in tufo e/o in cemento armato;

Completamento delle opere di finitura con realizzazione delle dotazioni impiantistiche, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli intonaci, attintature, e posa in opera di infissi interni ed esterni;

Realizzazione, sul terrazzo, di una botola per garantire la aero-illuminazione del sottostante locale w.c. al secondo piano;

Realizzazione, sul terrazzo, di una scala in ferro per ripristinare il collegamento al lastrico solare sovrastante il vano est lato cortile;

Realizzazione di manto di copertura sovrastante il vano ovest lato cortile”.

L’Ente comunale, esaminata la documentazione allegata al Permesso di Costruire in sanatoria, tenuto conto dell’ordinanza emessa, ha ritenuto completa la fase istruttoria in data 16/07/2014, rilasciando poi il PC in sanatoria n. 38/2020 anzi citato.

Nel fascicolo tuttavia non vi è la Dichiarazione di inizio lavori, né alcuna opera di completamento risulta eseguita; il titolo edilizio, in riferimento alle opere a farsi, inoltre, non è più valido per sopraggiunta decorrenza dei termini.

Ad oggi, pertanto, occorrerà implementare un nuovo permesso di costruire per il completamento delle opere, con il relativo pagamento degli oneri; nel progetto sarà necessario, in prim'ordine, prevedere un collegamento interno dei piani, in difetto del quale il sottotetto non sarebbe raggiungibile. La spesa all'uopo necessaria è pari ad **euro 15.000,00**.

Il LOTTO UNICO risulta essere incluso in ambito ATO A [Ambito di recupero e valorizzazione (zona A/D.M. 1444/68 di cui all'art.32 (ATO A) delle N.T.A)] il cui si indica la città storica e le parti del territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico e di particolare pregio architettonico, come da PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023 [**cf. allegato n. 23 Certificato di destinazione urbanistica**].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data della sentenza n. 7626/2022 (R.G. 11189/2020) emessa dal Tribunale di Napoli a favore del creditore procedente è il 02/08/2022, pertanto successiva all'ultimo condono.

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.).

Il LOTTO UNICO non è occupato.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. allegato n. 24 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) il bene è soggetto ad amministrazione condominiale; il regolamento di condominio non è trascritto;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Le ispezioni sono state condotte anche relativamente ai danti causa del debitore esecutato: OMISSIS, nata a il , **[cfr. allegato n. 25 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]** e OMISSIS, nato a il **[cfr. allegato n. 26 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]**.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[cfr. allegato n. 27 _ Ispezione ipotecaria sul bene in Santa Maria Capua Vetere (CE) NCEU f. 14 p.lla 5877 sub 40]:**

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 09/08/2011 ai nn. 30749/4383 **a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa** con sede in Parma (creditore intervenuto), nascente da atto di mutuo per notar Ivo Leopoldo Golia del 05/08/2011 contro OMISSIS (debitore esecutato) e OMISSIS (dante causa del debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) NCEU f. 14 p.lla 5877 sub 40 **[cfr. allegato n. 28 _ Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 09/08/2011 ai nn. 30749/4383];**
- costituzione di **fondo patrimoniale** del 21/11/2019 ai nn. 38741/29863 **a favore di OMISSIS**, nato a il , (debitore esecutato) **e OMISSIS**, nata a il ,

nascente da atto per notar Francesco Paolo Pelosi del 24/10/2019 contro OMISSIS (debitore esecutato) avente ad oggetto piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) NCEU f. 14 p.lla 5877 sub 40 [cfr. allegato n. 29 _ Nota di trascrizione fondo patrimoniale del 21/11/2019 nn. 38741/29863]

- o annotato di inefficacia in data 30/05/2023 ai nn. 21108/2546 [cfr. allegato n. 30 _ Nota di trascrizione revoca del 22/10/2020 nn. 30458/22781];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 02/11/2023 ai nn. 40935/32394 **a favore di Curatela del fallimento**
COOP. a r. l. (C.F. (creditore precedente), contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) NCEU f. 14 p.lla 5877 sub 40;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 15.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 1.000,00**;
- il costo per l'ultimazione del LOTTO UNICO è pari ad **euro 140.000,00** sottratto dal prezzo base d'asta in quanto il cespite è stato stimato come nuovo, detraendo le spese necessarie al completamento.

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

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Santa Maria Capua Vetere NCEU f.14 p.lla 5877 sub 40, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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 **sogetto 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 **sogetto 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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si legge nella nota rilasciata dalla Direzione generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, foreste e clima, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Campania e in Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativi al Comune di Santa Maria C.V., nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da usi civici [**cf. allegato n. 31 _ Nota Ufficio Usi Civici**].

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

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

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

Il bene è soggetto ad amministrazione condominiale.

Come da comunicazione resa dall'amministratore [**cf. allegato n. 32 _ Comunicazione amministratore**]:

- 1) il condominio non ha spese fisse di gestione;
- 2) non vi sono spese straordinarie deliberate;
- 3) gli importi per i quali il sig. OMISSIS è debitore del condominio sono i seguenti:
 - € 84,24 annualità 2022;
 - € 1.001,33 annualità 2023;
 - € 1.052,60 annualità 2024;

per un totale di **euro 2.138,17** oltre spese a maturarsi.

- 4) non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**),

secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** 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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari

occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che “*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato*”.

Inoltre la “*funzione comparativa estimativa*” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L’idea che l’offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un’offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all’assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 33 _ **Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall’Agenzia OMISSIS e OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima. Il LOTTO UNICO è stato considerato in buono stato di manutenzione e successivamente, nella determinazione degli adeguamenti, sono state sottratte le spese per il completamento.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: € 132.000,00
- Mesi all’attualità del valore di mercato noto = 6 mesi

- Superficie commerciale: 160,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 2° piano
- Livello di manutenzione: 5

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: € 50.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 8 mesi
- Superficie commerciale: 65,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 1° piano
- Livello di manutenzione: 5

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 190.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 8 mesi
- Superficie commerciale: 230,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 2° piano
- Livello di manutenzione: 6

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 265,925 mq
- Numero servizi igienici: 3 bagni
- Livello del piano: 2° piano
- Livello di manutenzione: 8

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 132.000,00	€ 50.000,00	€ 190.000,00	?
dati del contratto	6 mesi	8 mesi	8 mesi	0
superficie utile interna	160,00	65,00	230,00	265,925
numero servizi igienici	2	1	2	3
numero di piano	2	1	2	2
livello di manutenzione	5	5	6	8

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 132.000,00	€ 50.000,00	€ 190.000,00
dati del contratto	-€ 2.178,00	-€ 1.093,33	-€ 418,00
superficie utile interna	€ 86.602,42	€ 164.272,75	€ 29.371,65
numero servizi igienici	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00
numero di piano	€ 0,00	€ 1.500,00	€ 0,00
livello di manutenzione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00
valore di mercato corretto	€ 251.424,42	€ 254.679,41	€ 243.953,65

✓ **Variazione < 10%**

SINTESI DI VALUTAZIONE

$(€ 251.424,42 + € 254.679,41 + € 243.953,65) / 3 = € 250.019,16$

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

€ 15.000,00 per oneri concessori e permesso di costruire per il completamento dei lavori

€ 1.000,00 per regolarizzazione catastale
€ 140.000,00 per ultimazione fabbricato
€ 2.138,17 per insoluti condominiali
Per un totale di € 158.138,17

Si avrà: € 250.019,16 – € 158.138,17 = € 91.880,99

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 10 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro € 78.098,84 arrotondato a **euro 78.00,00**

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, OMISSIS è residente in OMISSIS dal 02/01/2000 [cfr. allegato n. 35 _ **Certificato storico di residenza OMISSIS**] unitamente al proprio nucleo familiare [cfr. allegato n. 36 _ **Certificato storico di stato di famiglia**]; l'indirizzo risulta invariato dalla data del pignoramento alla data di redazione della perizia.

Il debitore esecutato è coniugato dal 09/08/2015 con OMISSIS, nata il a), in regime di separazione dei beni, come da estratto per riassunto rilasciato dal OMISSIS [cfr. allegato n. 37 _ **Estratto di matrimonio**].

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Linda Catagna con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale