

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

*III Sezione Civile*

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

[REDACTED] *creditore,*

contro

[REDACTED] *, debitore*

fascicolo R.G. 173/2016

Giudice : Dr. Alessandro Auletta

## ***RELAZIONE DI STIMA***



## Sommario

1. Premessa.....	pag. 3
2. Descrizione sintetica dei quesiti del mandato .....	pag. 5
3. Risposta al quesito n° 1 .....	pag. 6
4. Risposta al quesito n° 2 .....	pag. 10
5. Risposta al quesito n° 3 .....	pag. 14
6. Risposta al quesito n° 4 .....	pag. 18
7. Risposta al quesito n° 5 .....	pag. 19
8. Risposta al quesito n° 6 .....	pag. 21
9. Risposta al quesito n° 7 .....	pag. 25
10. Risposta al quesito n° 8 .....	pag. 25
11. Risposta al quesito n° 9 .....	pag. 26
12. Risposta al quesito n° 10 .....	pag. 26
13. Risposta al quesito n° 11 .....	pag. 27
14. Risposta al quesito n° 12 .....	pag. 27
15. Risposta al quesito n° 13 .....	pag. 33
16. Risposta al quesito n° 14 .....	pag. 33
Allegati.....	pag. 34



## ***1.Premessa***

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Garofalo, con studio tecnico in Trentola Ducenta (CE) alla via Caduti in Guerra (angolo via Adda), iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 3550 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord al n° 509 dal 13/12/2013, quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] creditore, contro [REDACTED], debitori, procede alla stesura della seguente relazione di stima al fine di assolvere all'incarico ricevuto da parte del Dr. Alessandro Auletta, Giudice presso il Tribunale di Napoli Nord – terza sezione civile.

Ricevuto l'incarico e accettato il medesimo, il sottoscritto verificava preliminarmente la documentazione depositata agli atti, inviando entro i termini previsti dal mandato il modulo controllo. All'interno dello stesso il sottoscritto confermava la presenza dell'atto di pignoramento, nonché la completezza ed idoneità della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente in relazione al bene pignorato di cui all'oggetto. Inoltre, dalla documentazione ipocatastale allegata dal creditore ex art. 567 comma 2 c.p.c., con riferimento all'immobile espropriato, si evinceva che i certificati delle iscrizioni si estendevano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro risalivano all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Si confermava che, sempre nel certificato notarile sostitutivo, il creditore procedente aveva depositato l'estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Sarà cura dell'Esperto, in ogni caso, produrre nel corpo della presente Relazione di stima i documenti e le certificazioni aggiuntive e aggiornate presso gli uffici competenti (documenti derivanti dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola (CE) – Settore Urbanistica, nonché derivanti dalla ricerca presso il N.C.E.U. della Provincia di Caserta e presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere).

Il sottoscritto inviava deposito telematico in Cancelleria del **modulo per il controllo della documentazione relativo alla procedura R.G. 173/2016**, compilato nella stesura provvisoria, riportante rispettivamente :

- *Nominativo del creditore procedente,* [REDACTED]
- *Nominativo del debitore,* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- *Titolo esecutivo posseduto,* atto di pignoramento del 17/02/2016;
- *Data di notifica del pignoramento,* 29/02/2016 ;
- *Data trascrizione del pignoramento,* 15/03/2016 ;
- *Data di deposito di istanza di vendita,* 29/03/2016 ;
- *Data di deposito della documentazione ipocatastale,* 25/05/2016 ;
- *I dati catastali dell'immobile,* N.C.E.U. del comune di Teverola (CE) al foglio 7 p.lla 473 subalterno 7 ;
- *Nominativo degli altri intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento,* dal  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## ***2.Descrizione sintetica dei quesiti del mandato***

L'incarico chiede di :

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;*
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ;*
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) Verificare la regolarità del bene e/o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico ;*
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile ;*
- 8) Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene ;*
- 9) Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale ;*
- 10) Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo ;*
- 11)Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso ;*
- 12) Procedere alla valutazione dei beni ;*
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
- 14) Acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio ;*



### 3. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento (Quesito n°1)

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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 SOGEI.

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. **In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.**

L'oggetto del pignoramento riguarda un locale a piano terra di un fabbricato sito in Teverola (CE) al

Corso Garibaldi n° 104. Tale locale è adibito attualmente ad attività commerciale. Esso si presenta



di forma irregolare con accesso diretto da via Garibaldi. Lo stesso è accatastato al N.C.E.U. del comune di Teverola (CE) al foglio 7 p.lla 473 subalterno 1 e 7 (allegato n°1 - visura catastale storica).

<i>n°ordine</i>	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza(mq)</i>	<i>rendita (€)</i>
1	7	473	7	C1	2	58	781,81
2	7	473	1	C1	2	140	1887,13

Foto 3.1 : identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento

Il sottoscritto Esperto Stimatore, espletati gli opportuni accessi presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio – acquisiva visura dell'immobile oggetto di pignoramento, individuando quali attuali proprietari i seguenti :

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>data di nascita</i>	<i>luogo di nascita</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota di proprietà</i>
1						1/2
2						1/2

Foto 3.2 : identificazione degli attuali proprietari e quote di proprietà

Al fine di ottemperare al primo quesito del mandato, il sottoscritto attesta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, trascritto presso gli uffici del registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 15/03/2016 al nn. 8377/6395, corrisponde esattamente ai diritti reali indicati in foto 3.2.

Inoltre, per la corretta individuazione dell'immobile si riporta di seguito mappa catastale della zona e foto estratta da Google Earth con relativa individuazione dell'immobile. A tal proposito si precisa che l'intero fabbricato, seppur accatastato e censito al N.C.E.U., non è presente in mappa (è presente in mappa la p.lla 473 terreni). Tuttavia la sua individuazione è possibile semplicemente affiancando la mappa catastale e l'immagine satellitare di Google eEarth (per maggiori dettagli vedi di seguito).





Foto 3.3 : mappa catastale con identificazione dell'immobile



Foto 3.4 : Immagine satellitare di Google Earth della zona con individuazione dell'immobile

Considerata l'entità modesta del bene pignorato e la sua indivisibilità, il sottoscritto procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** per la vendita del bene in questione, ovvero :



<i>n°ordine</i>	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza(mq)</i>	<i>rendita (€)</i>
1	7	473	7	C1	2	58	781,81
2	7	473	1	C1	2	140	1887,13

Foto 3.4 : formazione lotto per la vendita

Inoltre, in risposta al quesito posto, si precisa che il bene pignorato confina a nord con p.lla 451, a sud con p.lla 332, a est con p.lla473 sub 1, a ovest con via Garibaldi ( per maggiori dettagli vedi foto 3.5).

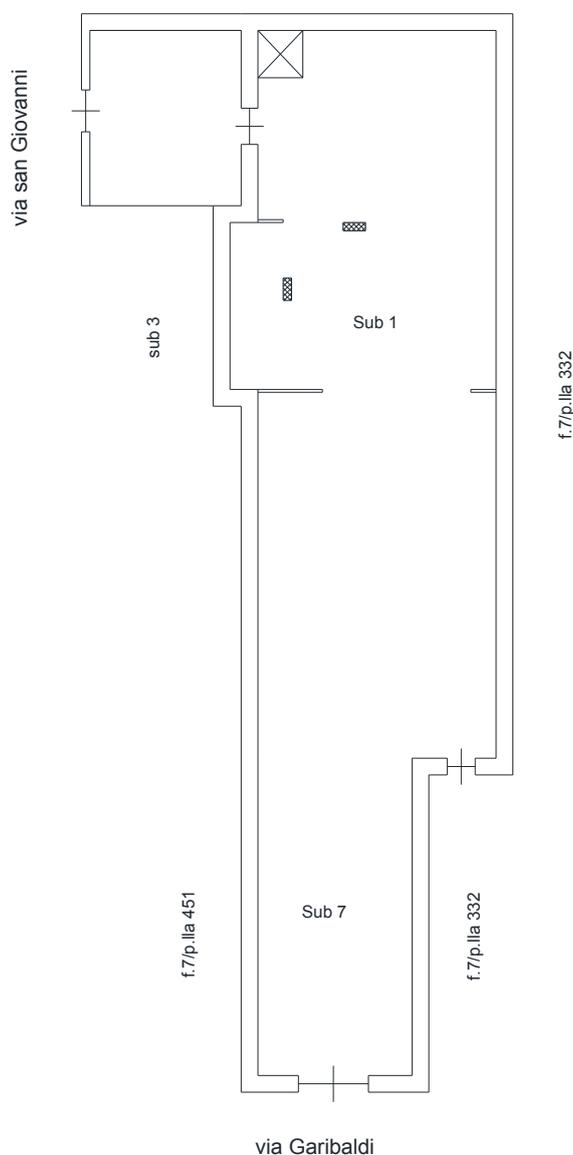


Foto 3.5 : Planimetria dell'immobile con confini catastali



**A conclusione del presente paragrafo si mette in evidenza che presso l'agenzia dell'entrate – ufficio del territorio - è presente la planimetria dei subalterni (allegato n° 2 – planimetria sub 7 e 1 ) anche se il subalterno 7 non è riportato in elaborato planimetrico ( allegato n° 3 – elaborato planimetrico). Si precisa ulteriormente che la planimetria del subalterno 1 non corrisponde allo stato di fatto, per la presenza in planimetria di alcuni locali di deposito che non esistono sui luoghi per abbattimento dei muri. In pratica gli stessi sono stati accorpati al subalterno 1 come si evince dal progetto architettonico allegato, anche se tale variazione non è stata poi dichiarata al catasto fabbricati con l'aggiornamento della relativa planimetria.**

#### **4.Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (Quesito n°2 )**

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

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

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

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

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



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

Come già evidenziato al paragrafo precedente il bene pignorato è costituito da un unico locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Teverola (CE) alla via Garibaldi n° 104. Tale locale commerciale si presenta di forma irregolare a cui si accede da via Garibaldi e/o da via san Giovanni . Si riporta di seguito rappresentazione planimetrica con coni ottici delle foto effettuate e rilievo fotografico dell'immobile.

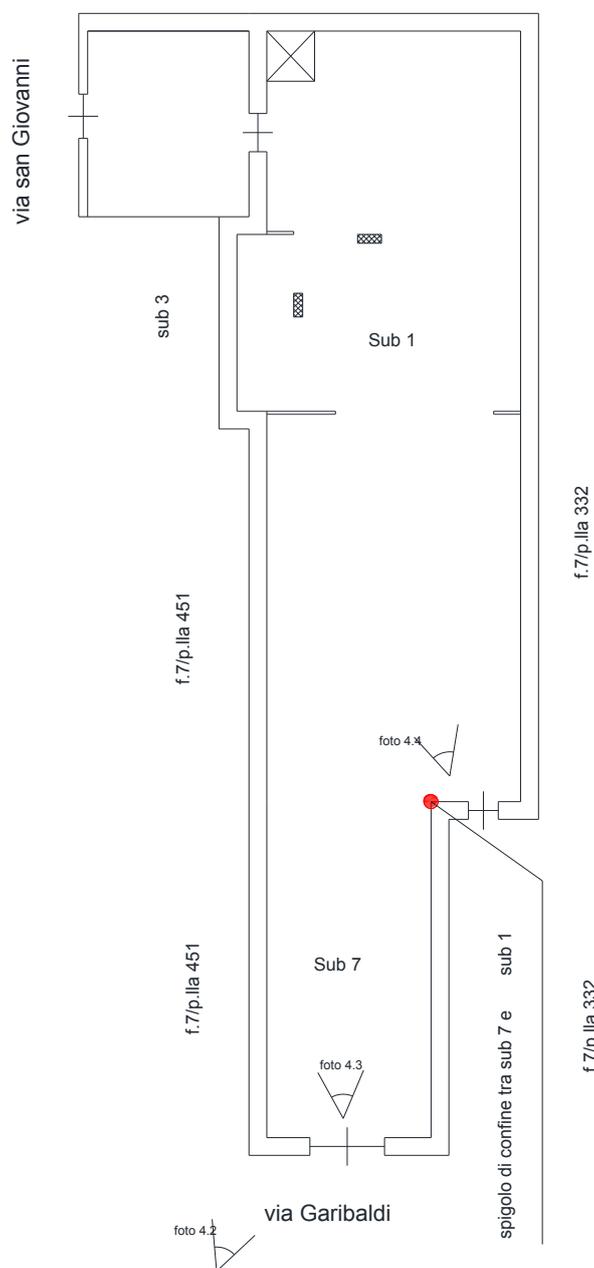


Foto 4.1 : Planimetria del subalterno 7 e 1 oggetto di pignoramento





Foto 4.2 : Vista dell'ingresso del bene pignorato da via Garibaldi



Foto 4.3 : Vista del subalterno 7 oggetto di pignoramento





Foto 4.4 : Vista del subalterno 1 oggetto di pignoramento

*Si precisa che nell'ultimo sopralluogo effettuato il subalterno 1 risulta dismesso da attività commerciale (supermercato) e i due subalterni sono stati separati tra loro con materiali facilmente rimovibili.*



### 5.Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (Quesito n° 3 )

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 risultanti catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. A 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 sottoscritto Esperto stimatore, acquisita la visura storica dei due subalterni (allegato n°1 - visura storica) procede alla ricostruzione catastale dell'immobile, rimandando al paragrafo 7 la ricostruzione dei passaggi di proprietà di detto immobile. Dalla documentazione acquisita si evince che (per il subalterno 7) :

*Situazione originaria : impianto meccanografico del 30/06/1987*

n°ordine	foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza (mq)	rendita (€)
1	7	717		C1	1	61	705,69

*Variazione del 26/10/2010 n. 27761.1/2010 : Bonifica identificativo catastale (cambio p.lla e attribuzione sub)*

n°ordine	foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza (mq)	rendita (€)
1	7	473	6	C1	1	61	705,69

*Divisione del 28/10/2010 n. 28076.1/2010 : Divisione ( cambio sub)*

n°ordine	foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza (mq)	rendita (€)
1	7	473	7	C1	1	58	670,98



## Variazione del classamento del 23/06/2011 n. 24666.1/2011 : Variazione di classamento

n°ordine	foglio	p.lla	sub	categoria	classe	consistenza(mq)	rendita (€)
1	7	473	7	C1	2	58	781,81

A conclusione si precisa l'esatta corrispondenza formale dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Inoltre, sussiste conformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale, riportando di seguito il loro confronto. Si precisa ulteriormente che la diversa consistenza catastale riscontrata tra la situazione originaria e quella attuale (da 61mq a 58mq) non è dovuta a frazionamenti e/o quant'altro, ma a una maggiore precisione dei tecnici intercorsi nella redazione delle schede catastali.

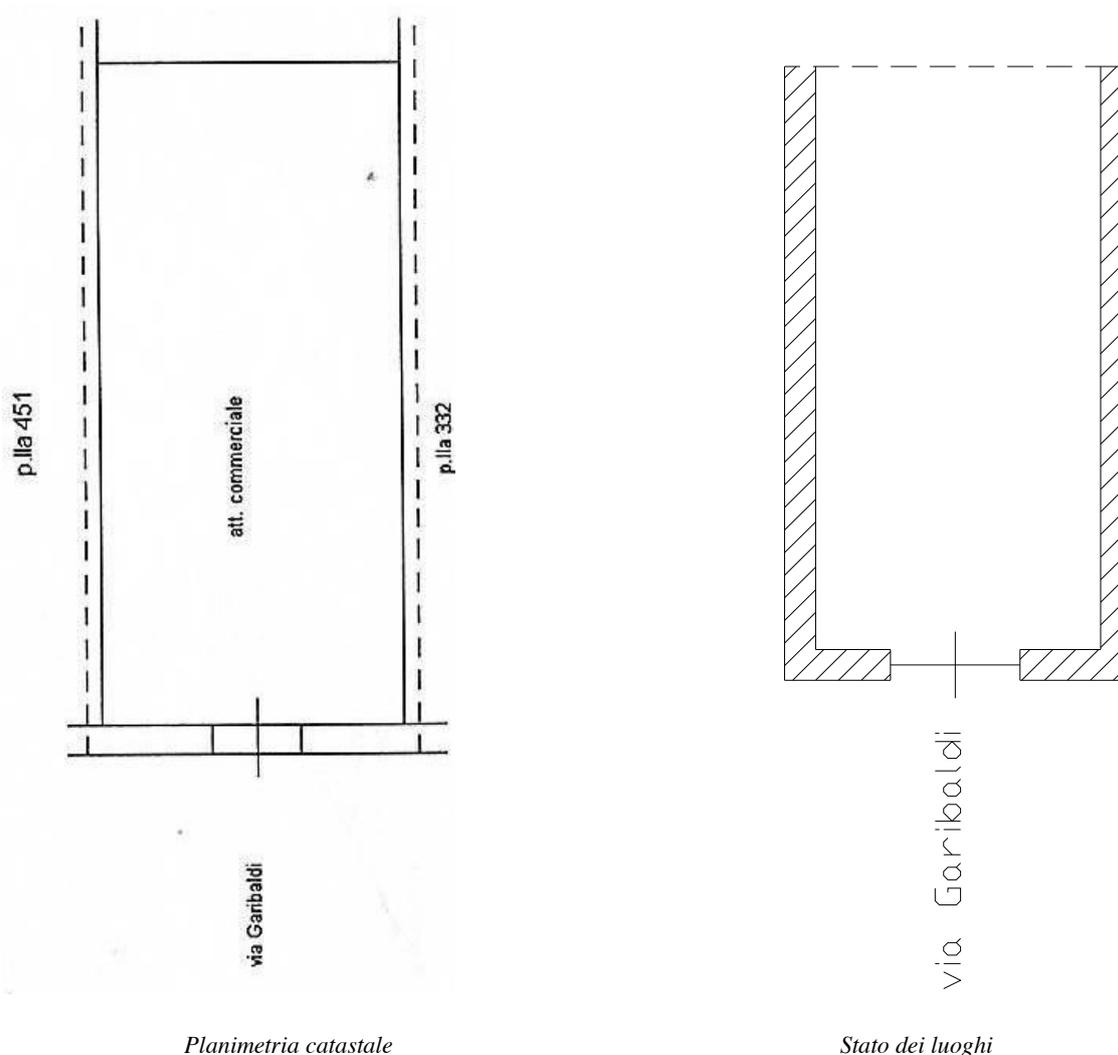


Foto 5.1 : Confronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi (subalterno 7)

Dalla documentazione acquisita si evince che (per il subalterno 1) :

*Situazione originaria : impianto meccanografico del 30/06/1987*

<b>n°ordine</b>	<b>foglio</b>	<b>p.lla</b>	<b>sub</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>rendita (L)</b>
1	7	473		C2	1	120	480

*Variazione del 15/06/1990 in atti dal 23/01/1998: Variazione e classamento (cambio destinazione d'uso)*

<b>n°ordine</b>	<b>foglio</b>	<b>p.lla</b>	<b>sub</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>Consistenza (vani)</b>	<b>rendita (L)</b>
1	7	473	1	A4	1	2,5	315

*Variazione e ampliamento da civile abitazione a attività commerciale del 04/02/2000*

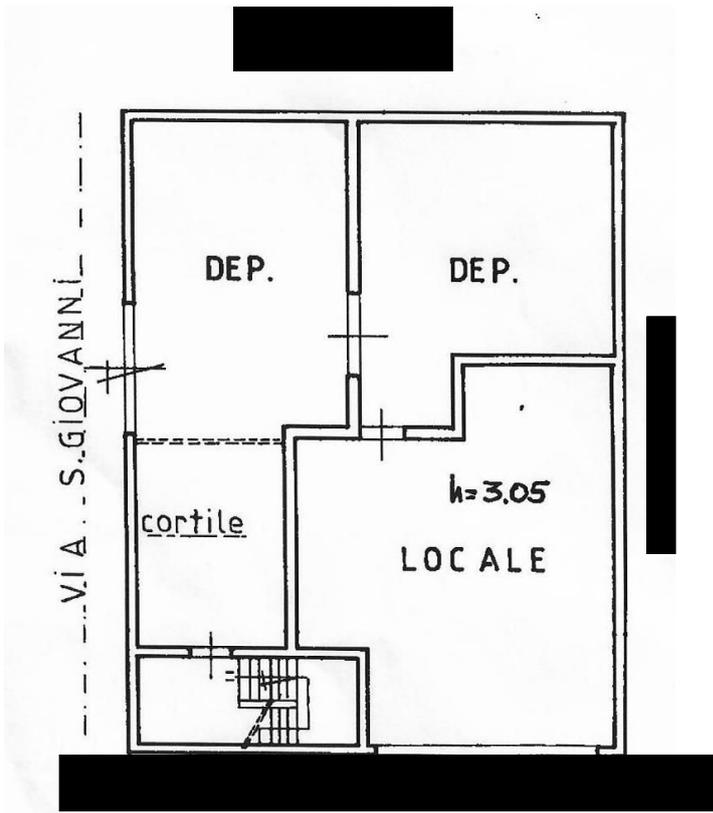
<b>n°ordine</b>	<b>foglio</b>	<b>p.lla</b>	<b>sub</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>rendita (L)</b>
1	7	473	1	C1	2	140	3654,00

*Variazione del 21/02/2019 : aggiornamento planimetrico dati di superfice*

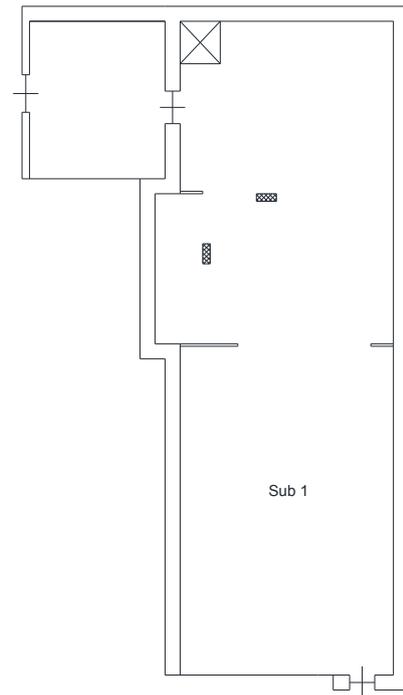
<b>n°ordine</b>	<b>foglio</b>	<b>p.lla</b>	<b>sub</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>consistenza(mq)</b>	<b>rendita (€)</b>
1	7	473	1	C1	2	140	1887,13

A conclusione si precisa l'inesatta corrispondenza formale tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Si riporta di seguito confronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi.





Planimetria catastale



Sub 7

Stato dei luoghi

Foto 5.2 : Confronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi (subalterno 1)



**6.Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto (quesito n°4)**

**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, \_\_\_\_\_ d 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 all'istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ per il terreno);  
**PRZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;  
**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

**LOTTO UNICO** - quote di 1/2 di un immobile adibito ad attività commerciale sito in Teverola (CE) alla via Garibaldi n° 104; è composto da un unico locale aperto confinante a nord con p.lla 451, a sud con p.lla 332, a ovest con via Garibaldi; è riportato al catasto fabbricati del comune di Teverola (CE) al foglio 7 p.lla 473 subalterno 7 e subalterno 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n°106 anno 2000 ex legge 47/85 art.13 per cambio di destinazione d'uso di locali da uso deposito a uso commerciale e realizzazione di wc (concessione in sanatoria che non riguarda la sanabilità dell'immobile pignorato ma solo il loro cambio destinazione d'uso), cui è conforme lo stato dei luoghi;

**PREZZO BASE euro 225.000,00 .€**



## 7.Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (quesito

n°5 )

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Originariamente i beni pignorati (subalterno 1 e 7) erano di esclusiva proprietà di :

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>data di nascita</i>	<i>luogo di nascita</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota di proprietà</i>
1	[REDACTED]					1000/1000

Foto 7.1 : situazione originaria del bene pignorato

Alla morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] (allegato n°4 – certificato di morte di [REDACTED], con dichiarazione di successione n° [REDACTED] vol. [REDACTED] (dichiarazione di morte citata nell'atto notarile del 19/11/1990 - allegato n° 5) , il bene cadeva in successione, ereditato dalla coniuge [REDACTED] e dai germani [REDACTED] secondo le quote (1/3 alla coniuge e 2/3 da dividersi in parti uguali tra i germani) :

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>data di nascita</i>	<i>luogo di nascita</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota di proprietà</i>
1	[REDACTED]					2/6
2	[REDACTED]					1/6
3	[REDACTED]					1/6
4	[REDACTED]					1/6
5	[REDACTED]					1/6

Foto 7.2 : quote di possesso a seguito di successione di morte di [REDACTED]

*N.B.* 1/3 corrisponde a 2/6 mentre 2/3 da dividersi in quattro corrisponde a 1/6 per ogni germano.

Successivamente, con atto notarile del 19/11/1990, redatto presso lo studio notarile [REDACTED] [REDACTED] rep. n° 9013 raccolta n° 1590 e registrato all'ufficio del registro di Caserta n°7070 del 10/12/1990 (allegato n° 5 – atto notarile di donazione e divisione), veniva stipulato atto di donazione e divisione tra le parti. Ragion per cui il bene pignorato diveniva di proprietà :

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>data di nascita</i>	<i>luogo di nascita</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota di proprietà</i>
1	[REDACTED]					1/2
2	[REDACTED]					1/2

Foto 7.3 : quote di possesso a seguito di atto di donazione e divisione del 19/11/1990. [REDACTED]



Successivamente, con atto notarile del 20/10/2015, redatto presso lo studio notarile [REDACTED] rep. n° 1405 raccolta n° 1081 e registrato presso l'ufficio del registro di Teano n°3485 del 23/10/2015 (allegato n° 6 – atto di donazione), veniva stipulato atto di donazione tra i coniugi [REDACTED]. Ration per cui la quota di possesso del Sig. [REDACTED] passava per donazione alla propria coniuge [REDACTED]. Pertanto, la situazione attuale è la seguente :

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>data di nascita</i>	<i>luogo di nascita</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota di proprietà</i>
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/2

Foto 7.4 : quote di possesso a seguito di atto di donazione del 20/10/2015. Notai [REDACTED] Situazione attuale

## 8. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico (quesito n°6)

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 autorizzativi.**

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo):

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 :**

- **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo :

- **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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):

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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 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 ed. 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 ed. 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 sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili ignorati 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. art. 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 remissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

In data 23/04/2018 prot. 3101 (allegato n° 7 – richiesta di legittimità urbanistica) il sottoscritto esperto stimatore protocollava esplicita richiesta di regolarità urbanistica del bene pignorato presso il locale ufficio tecnico comunale, ricevendo copia di concessione edilizia in sanatoria ex legge n°47/85 art. 13 ( allegato n°8 - concessione in sanatoria n° 106 del 04/12/2000) riguardante il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da deposito a locali commerciali e realizzazione di un wc. Si evidenzia che tale concessione in sanatoria non riguarda la sanabilità del



bene pignorato, ma solo un cambio di destinazione d'uso da locali di deposito a locali commerciali e la realizzazione di un wc. Ulteriori licenze edilizie antecedenti, riguardanti il bene pignorato, non sono presenti negli archivi del comune di Teverola (CE), così come comunicato dall'ufficio tecnico comunale. A fini della datazione della realizzazione dell'immobile il sottoscritto non ha consultato aerofotogrammetrie e/o mappe catastali datate, reperibili presso uffici pubblici e/o società private, in quanto l'intero fabbricato, allo stato attuale, non è presente in mappa catastale (vedi foto 3.3). Ragion per cui lo stesso è assente da mappe catastali datate. Si presume, comunque, che l'immobile sia antecedente al 1942 in quanto lo stesso sorge nel centro storico della città e realizzato in muratura di tufo, tipico dell'epoca. Si evidenzia, in ultimo, che nella concessione anzi menzionata il subalterno 7 non è fisicamente diviso dagli altri subalterni, ma costituisce un tutt'uno con gli altri subalterni del piano terra dell'edificio (vedi grafici architettonici - allegato n°8). A conclusione del presente paragrafo, si porta a conoscenza che negli archivi comunali sono presenti istanze di condono edilizio ai sensi della legge n°724/94, riguardanti altri subalterni del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato.

In ultimo, si precisa che l'ufficio tecnico comunale ha rilasciato stralcio del PRG con relativa legenda della zona di ubicazione dell'immobile ( allegato n°9 – stralcio del PRG e legenda). Ebbene, l'immobile oggetto del pignoramento ricade in ZONA A residenziale a tutela (restauro conservativo – risanamento conservativo). Si riporta di seguito stralcio del PRG con legenda.



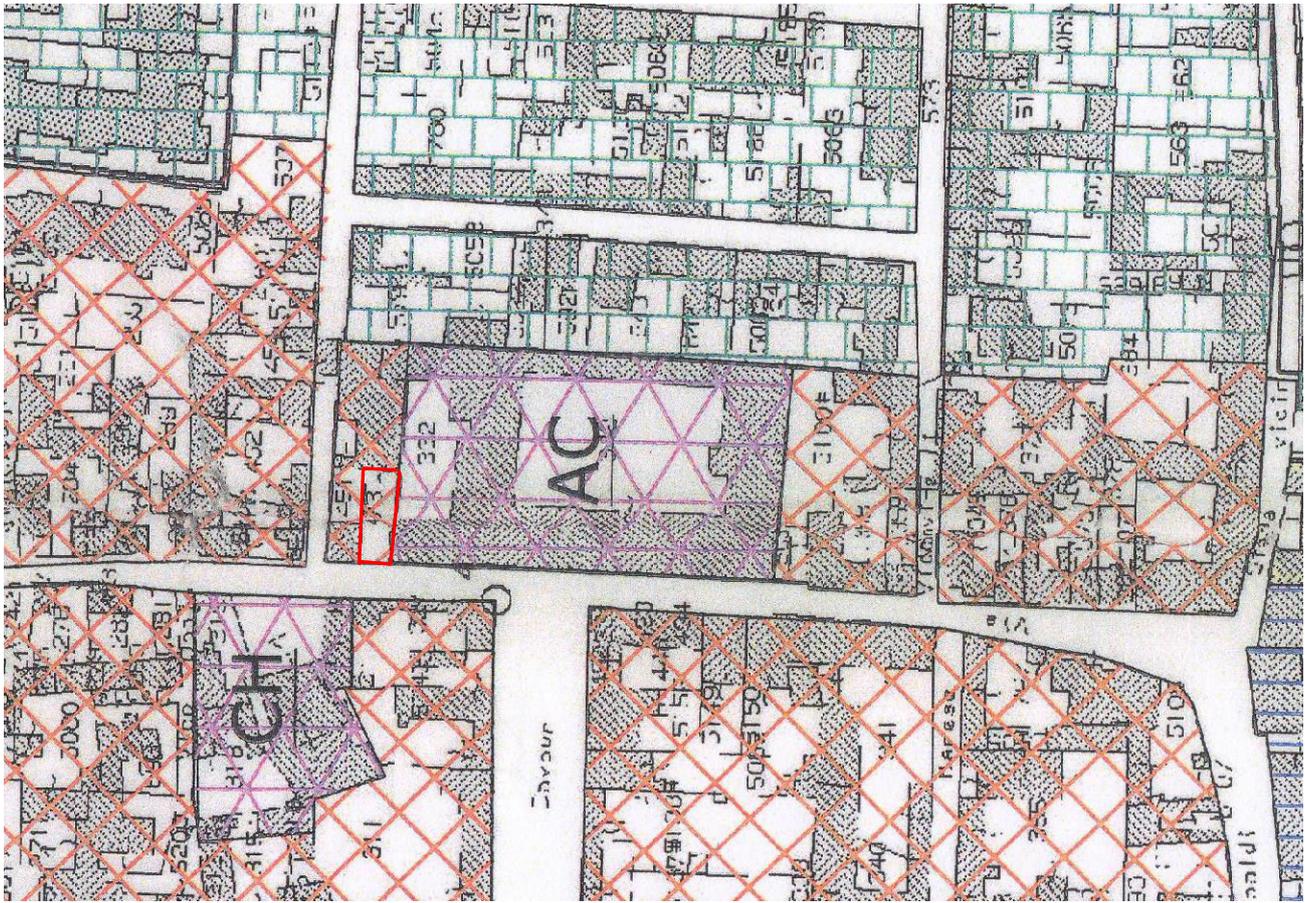


Foto 8.1 : Stralcio del PRG con individuazione dell'immobile

zone omogenee	DESTINAZIONE DI ZONA
	A <sup>1</sup> Residenziale a Tutela Restauro architettonico - Risanamento Conservativo
	A <sup>2</sup> Residenziale a Tutela
	B <sup>1</sup> Residenziale Attuale
	B <sup>2</sup> Residenziale Attuale Saturata
	B <sup>3</sup> Residenziale Attuale
	C <sup>1</sup> Edilizia Economica e Popolare
	D <sup>PIP</sup> Zona P.I.P. esistente
	D Insiediamenti produttivi industriali (Zona A.S.I.)
	E Verde Agricolo
	F Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico
	G Servizi ed impianti di uso collettivo
	Distributore di carburante

Foto 8.2 : Legenda del PRG comunale



## 9. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile (quesito n°7)

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.).

L'immobile, ad uso commerciale, è occupato dai [REDACTED], coniuge di [REDACTED], i quali gestiscono il locale commerciale adibito a supermercato. Dall'ultimo sopralluogo è emerso che il subalterno 1 è dismesso da attività commerciale. La stessa attività persiste solo per il subalterno 7.

## 10. Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene (quesito n°8)

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

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

- i. 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).
- ii. 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;
- iii. 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;
- iv. acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- v. acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- vi. verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- vii. 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 del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il GE**, 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Sull'immobile oggetto della presente procedura espropriativa non gravano vincoli ed oneri giuridici di alcun genere. Per lo stesso non sussistono provvedimenti impositivi di vincolo storico – artistico e non sussistono atti impositivi di servitù.

**11. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (quesito n°9)**

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

**12. Verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro genere (quesito n° 10)**

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 sui beni del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Il bene in questione non è gravato da censo, livello e usi civici nel Comune di Teverola (CE)



### **13. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso (quesito n° 11)**

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.

Trattandosi di un piccolo locale commerciale le spese di gestione o manutenzione ordinarie sono inique ;

### **14. Procedere alla valutazione dei beni (quesito n° 12)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle

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

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



Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima. Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che



si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima. Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

***Nel caso in esame il sottoscritto non è riuscito a rilevare dati certi di compravendite di beni simili effettuate in zona sia perchè il mercato immobiliare nel comune di Teverola (CE) è un mercato fermo, sia perché il bene in questione rappresenta un bene alquanto singolare per la sua ubicazione, per la metratura e per le sue caratteristiche intrinseche.***

Ragion per cui la valutazione degli immobili oggetto del presente lavoro sarà formulato ricorrendo al metodo di stima sintetico-comparativo in base al più probabile valore di mercato.

Dopo i necessari rilievi effettuati, indagini di mercato presso operatori del settore (agenzia immobiliare MEDIA CASA IMMOBILIARE strada provinciale Teverola-Casaluce n°151 Teverola) e riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si hanno i seguenti risultati :



- Periodo riferimento : Anno 2019 – semestre 1 (ultimo valore disponibile banca dati agenzia delle entrate)
- Provincia : Caserta
- Comune : Teverola
- Fascia/zona : Centrale/ centro storico
- Tipologia prevalente : Abitazioni di tipo economico
- Destinazione : Commerciale

Tali valori sono consultabili sul sito dell'agenzia delle entrate - banca delle quotazioni immobiliari (allegato n° 10 - valori della banca delle quotazioni immobiliari).

		<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>		
		€/mq	€/mq	
tipologia	stato conser	min	max	Sup (Lorda/Netta)
Negozi	normale	1.000,00	1.800,00	L

Foto 14.1 : valori unitari di beni immobiliari simili nella stessa zona. Banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate

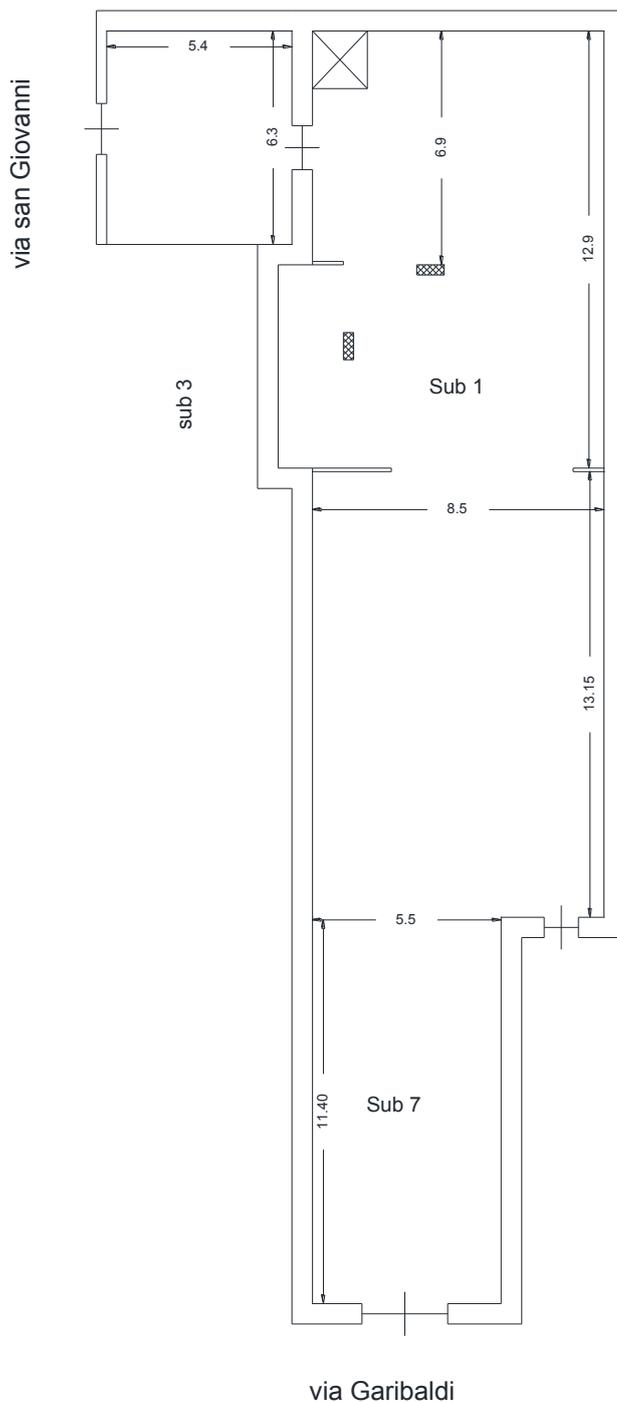
Tuttavia, il bene in questione è ubicato in posizione non eccellente in quanto si espone su una strada priva di marciapiedi, nonché priva di qualsiasi parcheggio o spazio per la sosta momentanea. Pertanto, il valore immobiliare unitario è da considerarsi inferiore al minimo indicato in foto 14.1. In conclusione, si considererà un valore immobiliare unitario pari a :

**850 €/mq**



così come indicato nella certificazione rilasciata dall'operatore immobiliare consultato (allegato n° 11 - certificazione rilasciata da MEDIA CASA IMMOBILIARE).

*Sviluppo planimetrico, calcolo delle superfici e del valore di mercato. foglio 7 p.lla 473 sub 7 attività commerciale*



Dallo sviluppo planimetrico risulta la seguente superficie lorda (subalterno 7) :

- Area lorda : 73,20 mq

<b>foglio 7 p.lla 473 sub 7</b>					
	Superficie lorda	coefficiente	Sup. commerciale	Prezzo unitario	Prezzo
	mq	adim	mq	€/mq	€
	$S_l$	C	$S_c = S_l \times C$	$V_u$	$P = S_c \times V_u$
attività commerciale	73,20	1,00	73,20	850,00	62.220,00
					<b>62.220,00</b>

Dallo sviluppo planimetrico risulta la seguente superficie lorda (subalterno 1) :

- Area lorda : 220 mq
- Area esterna : 34 mq

<b>foglio 7 p.lla 473 sub 1</b>					
	Superficie lorda	coefficiente	Sup. commerciale	Prezzo unitario	Prezzo
	mq	adim	mq	€/mq	€ x mese
	$S_l$	C	$S_c = S_l \times C$	$V_u$	$P = S_c \times V_u$
	34	0,1	3,4	850,00	2.890,00
attività commerciale	220,00	1,00	220,00	850,00	187.000,00
					<b>189.890,00</b>

Per un totale di :

$$\underline{62.220,00 \text{ €} + 189.890,00 \text{ €} = 252.110,00 \text{ €}}$$

*Al fine di rendere appetibile l'immobile si applica una riduzione pari al 10%. Pertanto, si ha :*

$$\underline{252.110,00 \text{ €} - 10\% = 226.899,00 \text{ €} = 225.000,00 \text{ €}}$$



**15.Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota****(quesito n° 13)**

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 bene pignorato non è divisibile in natura e è vendibile in un unico lotto

**16.Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (quesito n° 14)**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché la 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**

In data 23/04/2018 prot. 3100 (allegato n° 13 – richiesta documentazione stato civile) il sottoscritto esperto stimatore protocollava esplicita richiesta di certificazione al fine di espletare al presente quesito. Dalla documentazione ricevuta (allegato n°14 – certificato di morte [redacted] Stato di Famiglia [redacted], Certificato di matrimonio di [redacted] [redacted] si evince che entrambi i debitori sono in comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi, non essendoci a margine del certificato di matrimonio annotazione. Inoltre, dal certificato di residenza storico acquisito (allegato n° 15 – Certificato di residenza storico dei debitori) si evince che la [redacted] è domiciliata in [redacted] dal 05/05/1966 a tutt'oggi, mentre il Sig. [redacted] è domiciliato in [redacted] dal 10/03/1958 a tutt'oggi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Si allega:

- Visura storica dell'immobile (allegato n° 1) ;
- Planimetria catastale (allegato n°2);
- Elaborato planimetrico (allegato n°3);
- Certificato di morte [REDACTED] (allegato n°4) ;
- Atto notarile di donazione e divisione del 19/11/1990 (allegato n°5) ;
- Atto di donazione del 23/10/2015 (allegato n°6) ;
- Richiesta di legittimità urbanistica del bene (allegato n°7) ;
- Concessione in sanatoria ex legge 47/85 art. 13 (allegato n° 8) ;
- Stralcio del PRG con legenda (allegato n°9) ;
- Valori immobiliari unitari agenzia delle entrate (allegato n°10) ;
- Certificazione agenzia immobiliare MEDIA CASA IMMOBILIARE (allegato n°11) ;
- Richiesta di documentazione stato civile (allegato n° 13) ;
- Certificato di morte [REDACTED] Stato di famiglia [REDACTED] (allegato n°14) ;
- Certificato di residenza storico debitori (allegato n°15) ;
- Rilievo planimetrico del bene pignorato in scala 1 : 100 (allegato n°16) ;
- Verbale di accesso (allegato n°17) ;
- Compact disc con copia relazione in PDF sottoscritta dal perito, relazione in PDF e WORD senza riferimenti ai dati del debitore, planimetria catastale in formato PDF, foto del bene in formato JPEG ;

Trentola Ducenta (CE), Li .....

L'Esperto Stimatore

