

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 304/2017 del RGE
GIUDICE: dott.ssa Maria Rosaria Pupo

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PARTE RICORRENTE (Creditore): CHEBANCA S.p.A.

CONTROPARTE (Debitore):

Esperto incaricato:

arch. Marisa Rauccio

Iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 331
Indirizzo: via Ponte di Sala 61 - 81100 Caserta
Indirizzo mail: marisarau57gmail.com - pec: marisarau57pec.it

Premessa

- 1) Completezza della documentazione acquisita
- 2) Organizzazione e svolgimento delle operazioni peritali
- 3) Identificazione dei Beni oggetto del pignoramento
 - 3.1) Confini dell'immobile
- 4) Descrizione della zona ed inquadramento territoriale ed urbanistico
- 5) Descrizione dell'unità immobiliare pignorata
 - 5.1) Stato di conservazione
 - 5.2) Dati metrici e consistenza dell'immobile
 - 5.3) Vani principali ed accessori diretti
 - 5.4) Superficie Omogeneizzata
 - 5.6) Calcolo delle superfici dell'immobile
- 6) Identificazione Catastale
 - 6.1) Difformità riscontrate
- 7) Passaggi di proprietà
- 8) Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio
- 9) Destinazione Urbanistica ed estremi delle concessioni edilizie
- 10) Stato di occupazione
- 11) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 12) Stato Civile
- 13) Verifica se il bene ricade sul suolo demaniale e se è gravato da censo, livello o uso civico
- 14) Spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali ordinarie, straordinarie, scadute non pagate, cause in corso
- 15) Verifica della pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati e stato delle stesse
- 16) Valutazione complessiva del bene
- 17) Criteri:
 17. 1) Valutazione sulla base dei prezzi di mercato - Procedimento Sintetico

17.2) Valore di mercato

17.3) Valore di Stima

17.5) Decurtazione del valore di stima – Prezzo base

18) Divisibilità del pignorato

19) Riepilogo sintetico

20) Conclusioni

21) Elenco Allegati

ex art. 567

c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di Controllo Documentazione.

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.

Laddove l'esperto troverà la documentazione completa lo comunicherà al G.E.

In caso contrario l'esperto segnalerà al Giudice, analiticamente, i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

- 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 accatastrato 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.

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.

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.la 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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

Inrisposta 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.

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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** 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 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.

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

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

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

economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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.

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.).

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) 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).

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.

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

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

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

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

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

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato

del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____)

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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**.

1) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

L'esperto successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione:

- 1) Decreto di fissazione di udienza del procedimento n. 304/2017 al 20/09/2018 e nomina del perito per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta.
- 2) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n° 302/1998 redatta dal notaio Francesco Merola con sede in Capua alla via Fuori Porta Roma n. 24. In tale atto il notaio specifica:

Diritti Reali:

in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere e presso i competenti uffici catastali, il notaio relaziona che alla data del 25/07/2017, il seguente bene immobile, rilevato in Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Castelvoturno (CE), Località Pineta Grande, è censito al foglio 34, particella 828 (già particella 248), sub I, cat. A/2, piano T, vani 6,

E' Pervenuto

§ DA:

Mediante atto di **Compravendita** stipulato dal notaio

rep./racc. N. _____ nota di trascrizione _____ del

in data 19/01/2012,

il bene è pervenuto

§ DA:

I _____ - (quota di 50/300)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

Mediante atto di **Compravendita** stipulato dal notaio , in data

Ai venditori il bene è pervenuto

§ DA:

Mediante **Certificato di Denunciata Successione**, Ufficio del Registro di Napoli(NA) del 27/12/1994

ne era pervenuto

§ DA:

al nato ad , proprietario del terreno urbano censito

foglio 34, part. 248, mq. 600, are 6, catastalmente intestato all'impianto meccanografico come segue:

Comune di Castelvoturno: "diritto del concedente fino al 2270271988" a nato ad

"livellatario fino al 22/02/1988",

Mediante atto di **Compravendita**, stipulato dal notaio Luigi D'Anna del 19/02/1976 - rep./racc. trascritto i

Il bene è gravato dalle seguenti iscrizioni e formalità:

Verbale di Pignoramento notificato il 08/07/2017 – rep. n. 06/07/2017.iscrizione del 25/07/2017 NN. 24.717/18.934

A FAVORE:

CHEBANCA! S.p.A. con sede legale in Milano (MI)

CONTRO:

ni, per la piena proprietà gravante sul bene sito in Castelvoturno(CE), viale Francesco Solimena n. 39, censito al catasto fabbricati al foglio 34, part.lla 828 sub. 1, cat. A/2, piano T, vani 5

Ipoteca Volontaria, atto del notaio Antonietta Miano del 19/01/2012 - rep./racc. N. 8.718/7.018,

A FAVORE:

CHEBANCA! S.p.a., con sede legale in Milano(MI). Iscrizione del 13/02/2012 NN. 5.430/402

CONTRO:

Esposito Michela, nata a Torre del Greco(NA) il 28/04/1977,

3) ORGANIZZAZIONE E SVOLGIMENTO DEL OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio con l'esame dei documenti contenuti nel fascicolo onde poter verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c e con la conseguente redazione del modulo di controllo depositato agli atti della Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari tramite firma digitale.

Il primo sopralluogo agli immobili, come concordato con il custode giudiziario incaricato, è avvenuto il 10/05/2018. Una volta identificato il cespite, sono stati gli eseguiti, a consentire l'accesso. In detta occasione si è effettuato il rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico dei beni pignorati al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali. Si allegano alla relazione di perizia le minute di rilievo.

Parallelamente ai sopralluoghi la sottoscritta si recava:

§ presso l' Agenzia delle Entrate di Caserta – Servizio Catasto, per effettuare visure e ricerche, richiedere certificati e per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati e richiederne successivamente copia.

§ presso l' Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere(CE) per l'effettuazione di ispezioni e per richiedere le rispettive note di trascrizione.

§ presso gli immobili staggiti, per effettuare i rilievi metrici e fotografici.

§ presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castelvoturno(CE) per acquisire documentazione, certificati ed informazioni relativi alle autorizzazioni edificatorie e alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

§ presso gli uffici del Comune di Castelvoturno(CE) per acquisire certificati anagrafici, di residenza e di matrimonio.

§ presso gli Uffici Regionali, "Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici

4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1) I beni oggetto del procedimento di esecuzione, come descritti nell'atto di pignoramento emesso su istanza della **CheBanca! S.p.A.**, con sede legale in Milano (MI), C.F. 10359360152

e residenti nel bene pignorato, alla via Francesco

Solimena 39, sono identificati catastalmente in NCEU al foglio 34, p.la 828, sub 1, cat A/2, classe 6, euro 604,25.

2) Dall' **Atto di compravendita del 19 gennaio 2012**, trascritto il 13 febbraio 2012 ai NN., 5.429/4.142, a rogito del notaio Angela Antonietta Miano, si legge: Il signor Iannotti Paolo, nato a Napoli il 21/08/1972, vende

acquistano il diritto di proprietà su quanto segue in Castelvoturno(CE), indirizzo Francesco Solimena n. 39: fabbricato urbano censito al foglio 34, particella 828 sub. 1, ctg. A/2, piano T, vani 6:

– unità immobiliare posta al piano terra, composta da saloncino, due camere, cucina, due bagni, un porticato anteriore, un terrazzo posteriore, giardino su quattro lati. Il tutto confinante a sud con via Francesco Solimena, e est con p.la 559, ad ovest con p.la 162, a nord con p.lle 583 e 597.

In esito al primo quesito del verbale di incarico, è stato individuato un unico lotto, così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale numero di vani, consistenza e destinazione d'uso, così come riscontrato in sede di sopralluogo.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castelvoturno(CE) alla via Francesco Solimena n. 39. Il bene è costituito da una villetta svilupantesi su un unico piano con ingresso autonomo su via Francesco Solimena; da detto ingresso, attraversando un ampio cortile, in parte pavimentato e in parte lasciato a verde, che circonda tutta la proprietà, si arriva ad un porticato dove è ubicato il portoncino di ingresso che immette in un ingresso che separa la zona giorno, composta da saloncino, cucina e bagno, dalla zona notte formata da due ampie camere da letto, un bagno e un corridoio. La cucina, affaccia su un terrazzo. Il tutto come da rilievo fotografico. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvoturno(CE) al foglio 34, particella 828, sub. 1, via Francesco Solimena n. 39, piano terra, cat A/2, classe 6, consistenza vani 6, rendita catastale euro 604,25

4.1) CONFINI DELL' IMMOBILE

L' immobile, posto al piano terra, confina a sud con via Francesco Solimena, a est con p.la 559, ad ovest con p.la 162, a nord con p.lle 583 e 597.

5) Descrizione della zona ed inquadramento territoriale ed urbanistico

L'immobile pignorato è ubicato in via Francesco Solimena, una vialetto un pò stretto facente parte dell' ex "Parco Pica". Uscendo da detto vialetto, ci si immette, su una strada ampia e lunga: viale Lenin, che collega tutti i viali secondari di questa zona denominata "Pineta Grande". A circa 1,1 km c'è il mare, con spiagge attrezzate e con lidi, bar e ristoranti. Dalla parte opposta, a circa 500 m ci si immette sulla Domiziana che rende raggiungibile in poco tempo la città di Napoli. Nel raggio di circa 800 m si trovano il "Pineta Grande Hospital" e l'"Oasi dei Variconi" (una riserva di notevole valore naturalistico), a circa 2 km

l'"Ecoparco del Mediterraneo"(un'oasi naturale di circa 30 ha). Il centro di Castelvolturno(Municipio, scuole primarie e secondarie) dista 2,5 km. Purtroppo la zona in cui è collocato l'immobile è ricca di contraddizioni, da una parte tante bellezze, dall'altra la poca cura e manutenzione del territorio.

6) Descrizione dell'unità immobiliare pignorata - stato di conservazione

La villetta è composta da un soggiorno, cucina, due stanze da letto e 2 bagni. Un ingresso separa la zona notte dalla zona giorno. Non c'è un garage ma l'ampio cortile consente il parcheggio di più automobili.

Il fabbricato presenta una certa usura sia all'esterno che all'interno, dovuta all'uso ed è evidente che non sono stati realizzati recentemente lavori di manutenzione. La struttura portante è in muratura mista con muri in tufo di 50 cm di spessore e cordoli in cemento armato, i solai sono in laterocemento, e la copertura è a terrazza piana. L'esterno è rifinito da intonaco "arricciato" bianco in modeste condizioni. I muri interni sono rifiniti ad intonaco ma presentano fenomeni di umidità sui soffitti. Gli infissi esterni sono in legno, oscurati da comuni tapparelle di plastica e protetti da cancellate in ferro anti intrusione. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità, non esiste l'impianto di riscaldamento, nel soggiorno è presente un camino a legna. I pavimenti costituiti da comuni mattonelle, sono vecchi e obsoleti, sono stati sostituiti solo in cucina. La recinzione è continua ed è realizzata sul lato strada da un muretto di circa 1 metro sormontato da inferriata in ferro, su questo lato si trovano i due cancelli di ingresso: quello pedonale e quello carrabile. Sugli altri tre lati il cortile è sempre delimitato da un muretto (circa 50 cm) sormontato da una semplice ringhiera in ferro.

Dal Viale Francesco Solimena, varcato il cancello d'ingresso pedonale riparato da una tettoia a doppio spiovente coperta con tegole in laterizio, si percorre il cortile pavimentato con mattonelle in cemento che si presentano tutte sconnesse, si arriva al porticato che ripara l'ingresso. E' presente, in fondo al cortile del lato ovest, una piccola costruzione abusiva adibita a ripostiglio (vedi foto).

6.1 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione all'esterno è modesto, con finiture di media qualità e con normale usura così come l'interno che presenta fenomeni di umidità su tutti i soffitti causata da una cattiva conservazione della guaina bituminosa del tetto piano.

Sono presenti i seguenti impianti. Elettrico sottotraccia, impianto idrico- sanitario, fogna comunale, acquedotto comunale.

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né il certificato energetico.

6.2 Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta. Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti. Ovvero loro porzioni, aventi altezza

utile inferiore a m. 1,50, non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La superficie netta è costituita dalla somma delle superfici di pavimento dell'alloggio e dei locali accessori ed è misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie commerciale è pari alla somma:

§ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

§ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc).

6.3 Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature esterne ed interne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

6.4 Superficie omogeneizzata:

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

-al 35% della superficie, fino a 25mq

-al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

§ qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 35%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- § qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

a) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

(dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare-allegato 2)

6.5 Calcolo delle superfici dell'immobile oggetto di perizia

Altezza	ml 31
---------	-------

Superficie netta appartamento:		
Ingresso	mq	9,52
Cucina	mq	13,67
Soggiorno	mq	22,95
WC -1	mq	6,00
L-1	mq	16,92
L-2	mq	17,97
WC-2	mq	5,58
TOTALE	Mq	92,61

Area scoperta esterna di proprietà esclusiva:		
Porticato anteriore	mq	26,16
Terrazzo posteriore	mq	17,39
Cortile	m	354,85

Superficie commerciale più superficie omogeneizzata		
Appartamento	mq	92,61
Porticato = (25,00 mq x 35%) + (1,16 mq x 10%)	mq	8,87

Terrazzo = 17,39 mq x 35%	mq	6,08
Cortile = (25,00 mq x 25%) + (329,85 mq x 2%)	mq	12,85
Totale	mq	120,41

7) Identificazione catastale

§ Visura storica per immobile:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno(CE), in data 08/03/2018 l'immobile al foglio 34, particella 828 sub. 1, cat. A/2 classe 6, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 161 mq, totale escluse aree scoperte: 133 mq, via Francesco Solimena n. 39 piano T, risulta intestato

Intestatari dal 19/01/2012, ognuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 19/01/2012, rogante notaio Miano Angela Antonietta con sede in Acerra, Registrazione: Sede: Compravendita(n.4142.1/2012).

Precedentemente:

Dal 19/12/2011, intestatario **Iannotti Paolo** nato a Napoli(NA) il 21/08/1972. In questa data ci fu una variazione del numero dei vani che da 5 passarono a 6 grazie ad un AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE(n. 81403.1/2011).

Dal 11/11/2004, intestatario d'Ufficio del _____ protocollo n. _____, Voltura in atti dal 18/03/2008 Repertorio n. 160410, Rogante notaio Alfonso Monda con sede in Napoli. Registrazione: sede: COMPRAVENDITA (n. 6476.1/2008).

Dal 07/01/1980, intestatario _____ proprietà per 1000/1000. COSTITUZIONE del 07/01/1980 in atti derivanti dal 30/06/1987.217/1980.

§ Visura storica:

Al Catasto Terreni del Comune di Castelvolturno(CE), in data 20/10/2004, la particella 828, foglio 34 è censita come ENTE URBANO con la superficie di ha are ca 06 00, partita 1. Questa situazione censuaria risale al 22/02/1988.

Precedentemente, nell'impianto meccanografico del 26/03/1985, i dati identificativi dell'immobile erano: foglio 34 p.lla 248 qualità classe Pascolo 3 superficie ha are ca 06 00, reddito Dominicale L. 360 Reddito Agrario L. 180, Partita 7761.

L'immobile fu costruito senza autorizzazione e poi sanato il 20/04/2006

7.1 Difformità riscontrate : Nessuna

C'è congruenza tra i dati catastali attuali, i dati catastali di pignoramento, i dati catastali

dell'atto di compravendita

8) Passaggi di proprietà

Dall'ispezione presso la Direzione Provinciale di Caserta, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che l'immobile sito in Castelvoturno, via Francesco Solimena n. 39, foglio34 particella 828 sub. 1 è pervenuto

(quota di 1/2)

(quota di 1/2)

§ DA:

! (bene personale)

Mediante atto di **Compravendita** stipulato dal notaio Angela Antonietta Miano in data 19/01/2012, rep./racc. N. 8.717/7.017, nota di trascrizione 5.429/4.142 del 13 febbraio 2012-

§ DA:

- (quota di 50/300)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

(quota 100/1500)

Mediante atto di **Compravendita** stipulato dal notaio Alfonso Monda in data 11/11/2004, rep./racc. N.

60.410/24.466, trascritto ai NN. 55.437/40.785 del 23 /11/2004.

Ai venditori il bene è pervenuto

§ DA:

Mediante **Certificato di Denunciata Successione**, Ufficio del Registro di Napoli(NA) del 27/12/1994

den. N. 2.879/3.527, trascritto ai NN. 27.104/20.932 del 27/08/2003

bene era pervenuto

§ DA:

al

proprietario del terreno urbano censito

foglio 34, part. 248, mq. 600, are 6, catastalmente intestato all'impianto meccanografico come segue:

Comune di Castelvoturno: "diritto del concedente fino al 2270271988".

"livellatario fino al 22/02/1988",

Mediante atto di **Compravendita**, stipulato dal notaio Luigi D'Anna del 19/02/1976 - rep./racc. 34.101/2.916, trascritto il 05/05/1976 ai NN. 5.199/4.531.

Il bene è gravato dalle seguenti iscrizioni e formalità:

Verbale di Pignoramento notificato il 08/07/2017 – rep. n. 06/07/2017. iscrizione del 25/07/2017 NN. 24.717/18.934

A FAVORE:

CHEBANCA! S.p.A. con sede legale in Milano (MI)

CONTRO:

per la piena proprietà gravante sul bene sito in Castelvoturno(CE), viale Francesco Solimena n. 39, censito al catasto fabbricati al foglio 34, part.lla 828 sub. 1, cat. A/2, piano T, vani 5

Ipoteca Volontaria, atto del notaio Antonietta Miano del 19/01/2012 - rep./racc. N. 8.718/7.018,

A FAVORE:

CHEBANCA! S.p.a., con sede legale in Milano(MI). Iscrizione del 13/02/2012 NN. 5.430/402

CONTRO:

9) Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

10) Destinazione urbanistica, estremi delle concessioni edilizie.

Nell'atto di compravendita redatto dal notaio Miano Angela Antonietta, repertorio 8717/7017 del 19/01/2012, registrato presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio di Napoli il 21 ottobre 2005 al numero 10851/1T e trascritto il 13/02/2012, Registro Generale n. 5429, Registro Particolare n. 4142, si legge: Ai sensi del 2° comma dell'articolo 40 della legge 28

febbraio 1985 n. 47 e del T.U. 380/01 e successive modifiche, la parte venditrice, assumendosi ogni responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara e garantisce:

Che l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di autorizzazione e che, a seguito della domanda di sanatoria presentata al Comune di Castelvoturno il 22 novembre 1985, protocollo n. 22512, è stato rilasciato dal predetto Comune di Castelvoturno il 20 aprile 2006 il permesso di costruire in sanatoria n. 86/06.

La sottoscritta CTU si è recata all'Ufficio tecnico di Castelvoturno(CE) per esaminare la licenza edilizia e per ottenere le copie degli elaborati (vedere allegati) e ha verificato la veridicità di quanto asserito dal venditore sig. Iannotti Paolo.

11) Stato d' occupazione

Come ho personalmente constatato, il bene oggetto di stima è occupato da

Dal Certificato Contestuale Stato di Famiglia- Residenza si evince che in tale data in Viale Francesco Solimena 39 sono residenti:

12) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vengono riportati, in ordine cronologico, gli elenchi sintetici delle formalità gravanti sui beni (aggiornati al 08/06/2017) successive all'atto di acquisto, relative al debitore esecutato.

Ipoteca Volontaria, atto del notaio Antonietta Miano del 19/01/2012 - rep./racc. N. 8.718/7.018,

A FAVORE:

CHEBANCA! S.p.a., con sede legale in Milano(MI). Iscrizione del 13/02/2012 NN. 5.430/402

CONTRO:

Verbale di Pignoramento notificato il 08/07/2017 – rep. n. 06/07/2017. iscrizione del 25/07/2017 NN. 24.717/18.934

A FAVORE:

CHEBANCA! S.p.A. con sede legale in Milano (MI)

CONTRO:

per la piena proprietà gravante sul bene sito in
Castelvoturno(CE), viale Francesco Solimena n. 39, censito al catasto fabbricati al foglio 34,
part.lla 828 sub. 1, cat. A/2, piano T, vani 5

13) Stato civile

Dal Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune CastelVolturno, l'Ufficiale di Stato Civile in data 19/06/2018, si certifica che:

Il giorno 24 giugno millenovecento99, contrassero matrimonio in Castel Volturno:

Nell'Estratto di Matrimonio non compaiono annotazioni.

14) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

In seguito ad accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Castel Volturno è emerso che il bene oggetto di perizia non ricade su suolo demaniale e non è gravato da censo.

Il Certificato dell' Unità Operativa Dirigenziale, Ufficio Centrale Foreste e Caccia, Sezione Usi Civici, rilasciato in data 06/04/2018, certifica che risulta:

l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada Pineta Grande, distinto in catasto al Foglio 34, Particella 2 part. di Ettari 2.25.00, Canone annuo di Lire 90, in favore di Russo Rocco di Scipione, indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 163, quota n. 169, gruppo A.

Che nel Provvedimento del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 28/01/1963 si può leggere tra l'altro che Dichiara Affrancata dal canone la quota 169 del demanio Pineta Grande del Comune di Castel Volturno(CE) assegnata alla ditta Russo Rocco, nato a Castel Volturno(CE).

15) Spese fisse di gestione, manutenzione, straordinarie, scadute, non pagate, cause in corso.

Si decurta della percentuale del 10% il valore di stima per eventuali spese occulte non dichiarate.

16) Verifica della pendenza di altre procedure esecutive ai medesimi beni pignorati e stato delle stesse.

Si è accertato che, per i beni staggiti, alla data del 16/05/2018 (data dell'ispezione ipotecaria), non sono emersi altri pignoramenti oltre a quello già citato nella certificazione notarile. Non vi è quindi la pendenza di ulteriori procedure esecutive.

17) Valore di Mercato

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati, si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore viene poi decurtato delle spese.

17.1 Valutazione sulla base dei prezzi di mercato – Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, la sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso acquisizione dei dati ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate-Servizio Catasto della Provincia di Caserta.

Dai dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, è risultato che il valore di mercato, per l'area in cui ricade l'immobile pignorato, oscilla da un minimo di euro 520 e un massimo di euro 780.

Risultato Banca Dati OMI			
Anno 2017		Semestre 2	
Provincia		Caserta	
Comune		Castel Volturno	
Fascia/zona		Periferica/Pineta Grande	
Codice zona		D8	
Microzona catastale	0		
Tipologia prevalente		Abitazioni civili	
Destinazione		Residenziale	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Superficie(L/N)	
Abitazioni civili	NORMALEe	Min	Maxi
		410	530
1			L
Lo STATO CONSERVATIVO		indicato con le lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più	
frequente di ZONA			
II VALORE di MERCATO		è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero	
LORDA (L)			

17.2 Valore di mercato

Date le condizioni di vetustà e di poca manutenzione della villetta, dati i problemi di umidità proveniente da infiltrazioni attraverso il manto di copertura, date le condizioni della corte circostante che presenta pavimentazione sconnessa,

Si assume come riferimento il **VALORE MEDIO** = $(410,00 + 530,00) / 2 = 470,00$ euro

$$V_{(\text{mercato})} = 120,41 \text{ mq} \times 470,00 = 56.592,7 \text{ euro}$$

$$\text{Arrotondando} = 56.600,00 \text{ euro}$$

17.3 Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%

$$V_{(\text{di stima})} - 5\% V_{(\text{di stima})} = 56.600,00 - 2.830,00 = 53.770,00 \text{ euro}$$

Prezzo Base = euro 53.770,00 (Cinquantatremilasettecentosetta,00)

18) Divisibilità del bene pignorato

Il bene non è divisibile

19) Riepilogo sintetico:

Lotto unico: Piena ed intera proprietà della villetta con giardino, situata nel comune di Castel Volturno, Viale Francesco Solimena 39. L'immobile è situato al piano terra ed è composto da un' ampio soggiorno, cucina e due camere e due bagni, un porticato, un terrazzino ed un'ampia corte.

Il lotto è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 34, particella 828, sub. 1, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 6, rendita catastale euro 604,25.**

Non ci sono difformità che ne inficiano la vendita.

PREZZO BASE euro 53.770,00 (cinquantatremilasettecentosettanta/00)

20) CONCLUSIONI

L'Esperto ha effettuato i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati, assunto informazioni ed esaminato documenti. Tutti i dati ricavati sono riportati nella relazione integrata, con allegate, planimetrie, fotografie e tutti i dati ricavati dalle visure al Catasto e dalle ispezioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, invia la seguente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con Osservanza

l'esperto

Arch. Marisa Rauccio

21) Elenco allegati

Allegato A: minute dei rilievi

Allegato B: visure catasto, planimetrie degli immobili pignorati

Allegato C: ispezioni

Allegato D: copia titolo di provenienza dell'immobile pignorato e note di trascrizione.

Allegato E: Documentazione acquisita all' Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno:

Concessione in Sanatoria

Planovolumetria del fabbricato e ubicazione dell'immobile

Piante, prospetti.

Allegato F: Rilievo dello stato dei luoghi

Allegato G: Documentazione fotografica

Allegato H: Certificato di residenza, Stato di famiglia, e Certificato negativo di matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Castel Volturno

Allegato I: Certificazione del decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici.

Allegato L: Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Si trasmette separatamente istanza di liquidazione con nota spese.

Caserta 08/08/2018

