

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.137/2020 RGE

G. E. Dott. ssa Elmelinda Mercurio

PROSSIMA UDIENZA: 02/12/2021 ore 10:45

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Sabatino Madonna

CREDITORE PROCEDENTE: UBI BANCA S.p.A.
società con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto 8,
codice fiscale, partita IVA e iscrizione al
Registro delle Imprese di Bergamo n. 03053920165

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS
nato a il (C.F. OMISSIS)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà di
locale commerciale con spazio scoperto pertinenziale
in S. Tammaro via Nazionale Appia n. 150
NCEU foglio 4 particella 27 sub 1
Prezzo base € 195.000,00*

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Antonia GIOVENALE

Via Salzano 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati.....	3
<i>Premessa</i>	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	5
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	25
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	26
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	29
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	31
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	32
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	34
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	34
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	35
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	35
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	40
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. ..	40

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Elaborato planimetrico
- Allegato n. 5** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 6** – Modello catastale n.55 con cui è stato costituito il fabbricato p.lla 27
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica San Tammaro NCT f. 4 p.lla 27
- Allegato n. 8** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 9** – Visura catastale storica San Tammaro NCEU f. 4 p.lla 27 sub 1
- Allegato n. 10** – Planimetria catastale San Tammaro NCEU f. 4 p.lla 27 sub 1
- Allegato n. 11** – Atto di compravendita per notar M. Matano del 05/07/1993 con nota di trascrizione del 13/07/1993 ai nn. 16098/12970
- Allegato n. 12** – Estratto di matrimonio OMISSIS
- Allegato n. 13** – Licenza Edilizia n. 45/73 con grafici progettuali
- Allegato n. 14** – Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/95 con grafici progettuali
- Allegato n. 15** – Concessione Edilizia n. 9/95 con grafici progettuali
- Allegato n. 16** – Permesso di Costruire n. 30/2010 con grafici progettuali
- Allegato n. 17** – Dichiarazione agibilità
- Allegato n. 18** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 19** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 20** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 21** – Ispezione ipotecaria sui beni in San Tammaro NCEU f. 4 p.lla 27 sub 1
- Allegato n. 22** – Iscrizione ipotecaria di privilegio speciale industriale del 15/03/1991 ai nn. 8090/571
- Allegato n. 23** – Iscrizione ipotecaria volontaria del 03/03/2014 nn. 14741/487
- Allegato n. 24** – Dati Borsino Immobiliare
- Allegato n. 25** – Nota Usi civici
- Allegato n. 26** – Certificato di residenza storico OMISSIS
- Allegato n. 27** – Estratto di matrimonio OMISSIS
- Allegato n. 28** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 29** – Dati fiscali creditore precedente

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 27/04/2021 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Elmelinda Mercurio del Tribunale Ordinario di Santa Maria C.V., nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 28/04/2021 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire,

rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

- in primo luogo, che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo (compravendita) trascritto in data antecedente (13/07/1993) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (27/04/2020);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio dell'esecutato**. Lo scrivente esperto ha provveduto a richiedere il detto certificato, allegandolo alla presente relazione, rilasciato dal Comune di San Tammaro, dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che al momento dell'acquisto della proprietà, il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 27/07/2020) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 11/09/2020), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento un locale adibito ad uso commerciale in San Tammaro, Località

Epitaaffio, via Nazionale, riportato nel catasto fabbricati al foglio 4 p.lla 27 sub 1, categoria C/1, classe 3, mq 285.

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

In data 11/10/2021 è stato registrato l'intervento da parte di E.CO.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza s.c.p.a., in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 15331/2019 (Rg. n. 45295/2019) del 24/07/2019 emesso dal Tribunale di Roma, dichiarato esecutivo ex art. 648 c.p.c. in data 19/11/2019 e munito della relativa formula il 04/01/2021 e Decreto n. 9787/2020 (Rg. n. 26558/2020) del 16/07/2020 emesso dal Giudice di Pace di Roma, dichiarato esecutivo ex art. 647 c.p.c. il 16/12/2020 e munito della relativa formula in pari data.

In data 14/10/2021 è stato registrato altresì l'intervento da parte di Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli, in virtù di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1882/2021, reso dal Tribunale di S. Maria C.V. il 07/07/2021, rilasciato in forma esecutiva in data 21/07/2021.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 24 maggio 2021, avente esito positivo, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, avv. Sabatino Madonna, ha inviato raccomandata al debitore esecutato comunicando che il primo accesso al bene si sarebbe svolto, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 16.30 del 3 giugno 2021. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva sui luoghi il debitore esecutato, che consentiva il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1_Verbale di sopralluogo].

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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:

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di un locale ad uso commerciale con pertinenziale spazio scoperto in San Tammaro, località Epitaffio, via Nazionale n. 150.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquisito lo stesso con atto di compravendita per notar Mario Matano del 05/07/1993 trascritto il 13/07/1993 ai nn. 16098/12970.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: *"locale adibito ad uso commerciale sito in San Tammaro alla località Epitaffio via Nazionale con annesso cortile pertinenziale di circa 1000 mq rubricato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 4, particella 27, sub 1**, categoria C1, classe 3, mq 285"*.

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'unità commerciale la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Il LOTTO UNICO confina con:

- terreno foglio 4 p.la 3 a nord;
- fabbricato f. 4 p.la 5009 ad est;
- fabbricato foglio 4 p.la 53 e p.la 5021 a sud;
- via Nazionale ad ovest.

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



Figura n. 1 – Ortofoto



Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione dell’ortofoto alla mappa catastale

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un locale commerciale, unitamente al pertinenziale spazio scoperto, in San Tammaro, località Epitaffio, via Nazionale Appia n. 150.

Il cespite è ubicato alla distanza di circa un chilometro dal ponte adiacente la fabbrica PIERREL ed è posto a destra della Strada Statale 7 bis, per chi la percorre in direzione sud/nord.

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale è perimetrato da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro; fruisce di due cancelli carrabili e due pedonali.

Superato lo spazio scoperto, il fabbricato è posto di fronte al visitatore. Il locale commerciale è allocato al piano terra e prospetta sul mentovato spazio scoperto con tre aperture, chiuse da saracinesca metallica.

Il locale si compone di un vano principale, da cui si accede a tre ulteriori spazi: un ufficio, un ripostiglio ed un wc con antiwc; nel retro è presente un deposito che prospetta con una saracinesca metallica a nord, sullo spazio scoperto.

Il confine sud del deposito definisce idealmente la quota di spazio scoperto ad uso esclusivo del locale commerciale, separandola dalla quota di corte comune all'intero fabbricato.

A nord del locale commerciale è presente uno spazio porticato che conduce ad una seconda scala, il cui accesso non può che avvenire attraverso lo spazio esclusivo del LOTTO UNICO, che inevitabilmente resta gravato dal passaggio, sebbene tale servitù non sia in nessun modo indicata.

RILIEVO FOTOGRAFICO

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



**Fotografia n. 1 _ Prospetto ovest
Vista nord/sud**



**Fotografia n. 2 _ Prospetto ovest
Vista sud/nord**



Fotografia n. 3 _ Prospetto nord



Fotografia n. 4 _ Prospetto nord
Collegamento del deposito con lo spazio scoperto



**Fotografia n. 5 _ Area scoperta pertinenziale
al sub 1 posta a nord**



Fotografia n. 6 _ Prospetto sud



**Fotografia n. 7 _ Area scoperta pertinenziale
al sub 1 posta a nord**



**Fotografia n. 8 _ Area scoperta
comune all'intero fabbricato**



**Fotografia n. 9 _ Area scoperta pertinenziale
al sub 1 posta ad ovest**



**Fotografia n. 10 _ Area scoperta pertinenziale
al sub 1 posta ad ovest**



**Fotografia n. 11 _ Ingresso centrale al locale
commerciale**



**Fotografia n. 12 _ Interno del locale
commerciale**



Fotografia n. 13 _ Interno del locale commerciale – zona anteriore



Fotografia n. 14 _ Interno del locale commerciale – zona anteriore



Fotografia n. 15 _ Interno del locale commerciale – zona posteriore



Fotografia n. 16 _ Ingresso all'ufficio



**Fotografia n. 17 _ Finestra dell'ufficio interno
al locale commerciale**



**Fotografia n. 18 _ Deposito interno al locale
commerciale**



**Fotografia n. 19 _ wc interno al locale
commerciale**



**Fotografia n. 20 _ Collegamento tra il locale
commerciale e il deposito retrostante**



Fotografia n. 21 _ Deposito retrostante al locale commerciale



Fotografia n. 22 _ Deposito retrostante al locale commerciale

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO ricade lungo via Nazionale Appia o anche Strada Statale 7 bis, alla periferia del comune di San Tammaro, ma a ridosso dell'adiacente comune di Capua.

L'arteria viaria si configura di grande importanza in quanto consente rapidi ed agevoli collegamenti: a nord con i comuni dell'alto casertano (Teano, Caianiello), ad est con i comuni costieri, in virtù dell'innesto con la Strada Provinciale 333, a sud con il centro di San Tammaro nonché con Santa Maria Capua Vetere. La circostanza rende particolarmente pregevoli le caratteristiche posizionali dell'immobile.

Il LOTTO UNICO ricade in una zona a vocazione residenziale, sebbene caratterizzata da densità abitative non elevate, ove sono presenti beni e servizi di prima necessità o comunque facilmente reperibili nel vicinissimo comune di Capua, distante circa un chilometro. Il tratto di arteria veicolare ove ricade il bene è privo di parcheggi, ma l'attività commerciale, da insediarsi nel locale costituente il LOTTO UNICO, potrebbe sicuramente beneficiare della possibilità offerta dall'ampio spazio scoperto pertinenziale.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di acquisto, è comune sia al locale commerciale al piano terra che alle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, il viale posto a sud, largo circa 7,50 metri, che dalla strada porta alla scala che dà accesso ai piani superiori. Tale spazio, rappresentato anche nella planimetria catastale, ma non nell'elaborato planimetrico **[Allegato n. 4_Elaborato planimetrico]**, costituente Bene Comune non Censibile, non è dotato di autonomo identificativo catastale.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

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

ville e villini		
-----------------	--	--

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un locale commerciale, avente altezza pari a 3,40 ml, a cui sono annessi: un ufficio, un ripostiglio e un wc con anti- wc;
- un deposito collegato al locale commerciale;
- uno spazio scoperto esclusivo.

Le superfici dei vani sono le seguenti:

Sup. calpestabile	Superficie mq
Locale commerciale	155,00
ufficio	11,00
Wc	6,00
Rip.	11,00
Tot.	183,00

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	183,00	100	183,00
Pareti divisorie interne	2,10	100	2,10
Pareti perimetrali	17,00	50	8,50
Area scoperta esclusiva	885,00	**	46,75
Porticato	14,00	35	4,90
Deposito	77,00	50	38,50
Tot.			283,75

ESPOSIZIONE

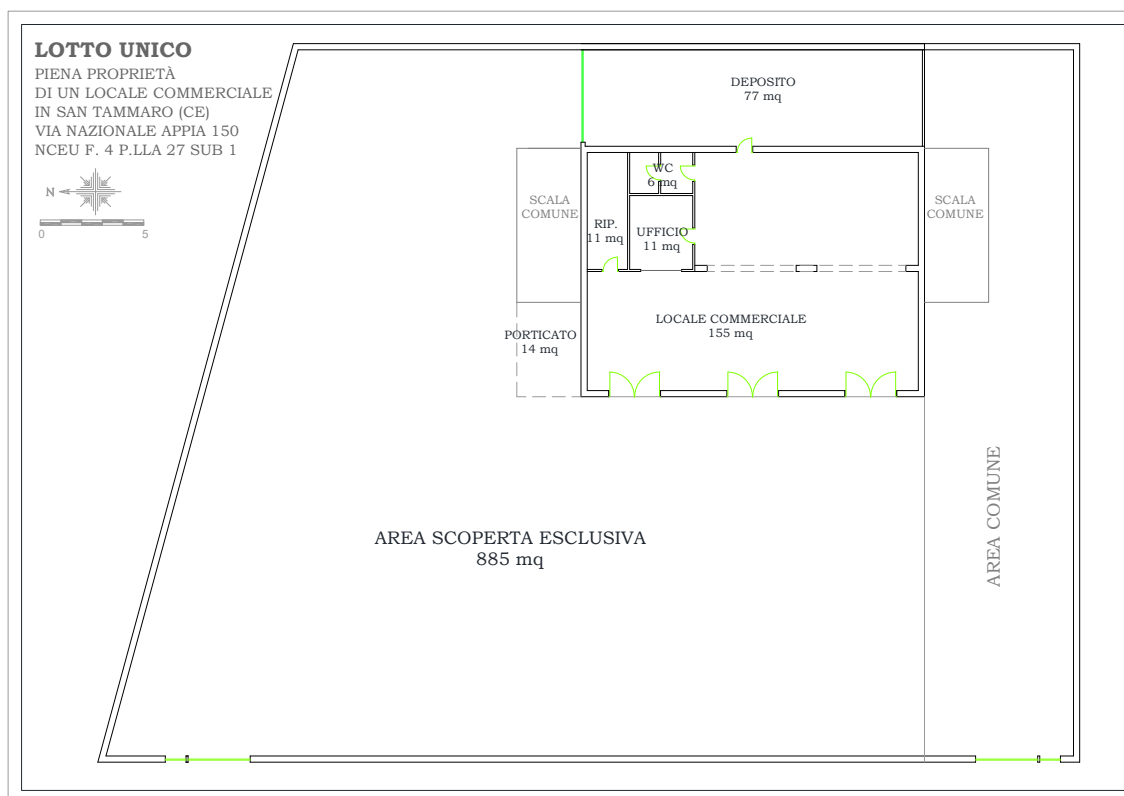
Il locale commerciale presenta le tre uniche aperture principali, coincidenti con gli ingressi, rivolte ad ovest; a nord e a sud sono presenti due finestroni che consentono l'ingresso di luce. Il deposito presenta una apertura delimitata da saracinesca metallica a nord, due finestre alte sul confine est ed un'analoga finestra alta a sud.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti condizioni manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere; tuttavia lo stato di abbandono in cui lo stesso attualmente versa potrebbe repentinamente accelerare il processo di deperimento. Il fabbricato è realizzato in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica, analogamente ai pavimenti ed ai rivestimenti del bagno; anche le pareti dei ripostiglio sono parzialmente rivestite in ceramica; la pavimentazione del locale deposito è costituita da calcestruzzo industriale. Circa la pavimentazione esterna si evidenzia che: il porticato e il marciapiede sono pavimentati con ceramiche antigelive, mentre lo spazio scoperto è pavimentato in calcestruzzo industriale. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio chiuse da saracinesche metalliche; anche il locale deposito, come anticipato, è chiuso da saracinesca in alluminio.

Il LOTTO UNICO è dotato di impianto di elettrico non conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); i costi necessari all'adeguamento dello stesso sono pari ad **€ 4.000,00.**

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 5_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente:

- Comune di San Tammaro **NCEU Foglio 4 p.lla 27 sub 1**, Strada Statale 7 Appia snc, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, superficie catastale 356 mq, RC € 3.341,22.

Gli identificativi catastali essenziali sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico, come si evince dal confronto della visura attuale con il modello catastale n.55, con cui il fabbricato è stato costituito [**cfr. allegato n. 6 _ Modello catastale n.55 con cui è stato costituito il fabbricato p.lla 27**].

Il tutto come meglio sintetizzato nella tabella che segue:

Unità immobiliare dal 17/10/2018					
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	ANNOTAZIONI
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, sup. catastale 356 mq, RC € 3341,22. Strada Statale 7 Appia snc piano T.	VARIAZIONE del 17/10/2018 protocollo n. CE0128413 in atti dal 17/10/2018 aggiornamento planimetrico (n. 28916 .1/2018)	Correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n. ce 0094783/2016
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2016					
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, sup. catastale 362 mq, RC € 3341,22. Strada Statale 7 Appia snc piano T.	Variazione toponomastica del 30/05/2016 protocollo n. CE0094783 in atti dal 30/05/2016 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 43504.1/2016)	
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015					
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, sup. catastale 362 mq, RC € 3341,22. Strada Statale 7 bis snc piano T.	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2014					
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	

4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, RC € 3341,22. Strada Statale 7 bis Appia snc piano T.	VARIAZIONE del 22/09/2014 protocollo n. CE0190300 in atti dal 22/09/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 62384.1/2014)
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, RC € 3341,22, L. 6.469.500.	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1989				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 285 mq, RC L. 2.251	VARIAZIONE del 29/12/1989 in atti dal 13/05/1999 FRAZ (n. 4177.1/1989)
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1989				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 314 mq, RC L. 1.727, SS 7 BIS di Terra di Lavoro, piano T.	VARIAZIONE del 29/12/1989 in atti dal 12/03/1992 variazione interne frazionamento (n. 4177-B/1989)
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1989				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	1	cat. C/1, classe 3, consistenza 314 mq, RC L. 1.727, SS 7 BIS, piano T.	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/12/1989 in atti dal 13/01/1992 (n. 4177/B/1989)
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	1	SS 7 BIS piano T.	Impianto meccanografico del 30/06/1987)

INTESTATI CATASTALI

dal 05/07/1993 alla attualità

OMISSIS nato a il Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1993 Voltura in atti dal 01/03/1997 Repertorio n.: 73454 Rogante: MATANO Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5699.1/1993)

dal 07/05/1993 all'impianto meccanografico

OMISSIS nata a il , fino al 05/07/1993

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 4, p.lla 27, ente urbano costituito con TIPO MAPPALE del 10/12/1985.

Il terreno p.lla 27, qualità seminativo di classe 2, avente estensione 15,37 are, è stato frazionato dalla p.lla 66, in data 13/09/1990.

Il terreno p.lla 27, qualità seminativo di classe 2, avente estensione pari a 2474 mq è tale dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 [cfr. allegato n. 7_ Visura catastale storica Comune di San Tammaro NCT f. 4 p.lla 27].

Il tutto come meglio sintetizzato nella tabella che segue:

Area di enti urbani e promiscui dal 22/11/2002			
FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	Ente Urbano are 15 ca 37	TIPO MAPPALE del 10/12/1985 n. 139005.1/1995 in atti dal 22/11/2002 (n. 314759)
Situazione dell'Immobile dal 13/09/1990			
FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	Seminativo, classe 2, are 15 ca 37, RD € 33,74 L. 65.323, RA € 16,67 L. 32.277	FRAZIONAMENTO 1887 in atti dal 19/09/1990)
Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico			
FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
4	27	Seminativo, classe 2, are 24 ca 74, RD L. 105.145, RA L. 51.954	Impianto meccanografico del 26/03/1985

INTESTATI CATASTALI

Dall'impianto meccanografico

OMISSIS nata a il , fino al 10/12/1985

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di compravendita per notar Mario Matano del 05/07/1993 trascritto presso la C. RR. II. il 13/07/1993 ai nn. 160698/12970, in cui si indica che il LOTTO UNICO, sito nel Comune di San Tammaro (CE), è censito nel NCEU del detto comune al **F. 4, P.la 27, Sub. 1.**

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

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 15/06/2020 ed alla trascrizione del 24/07/2020.

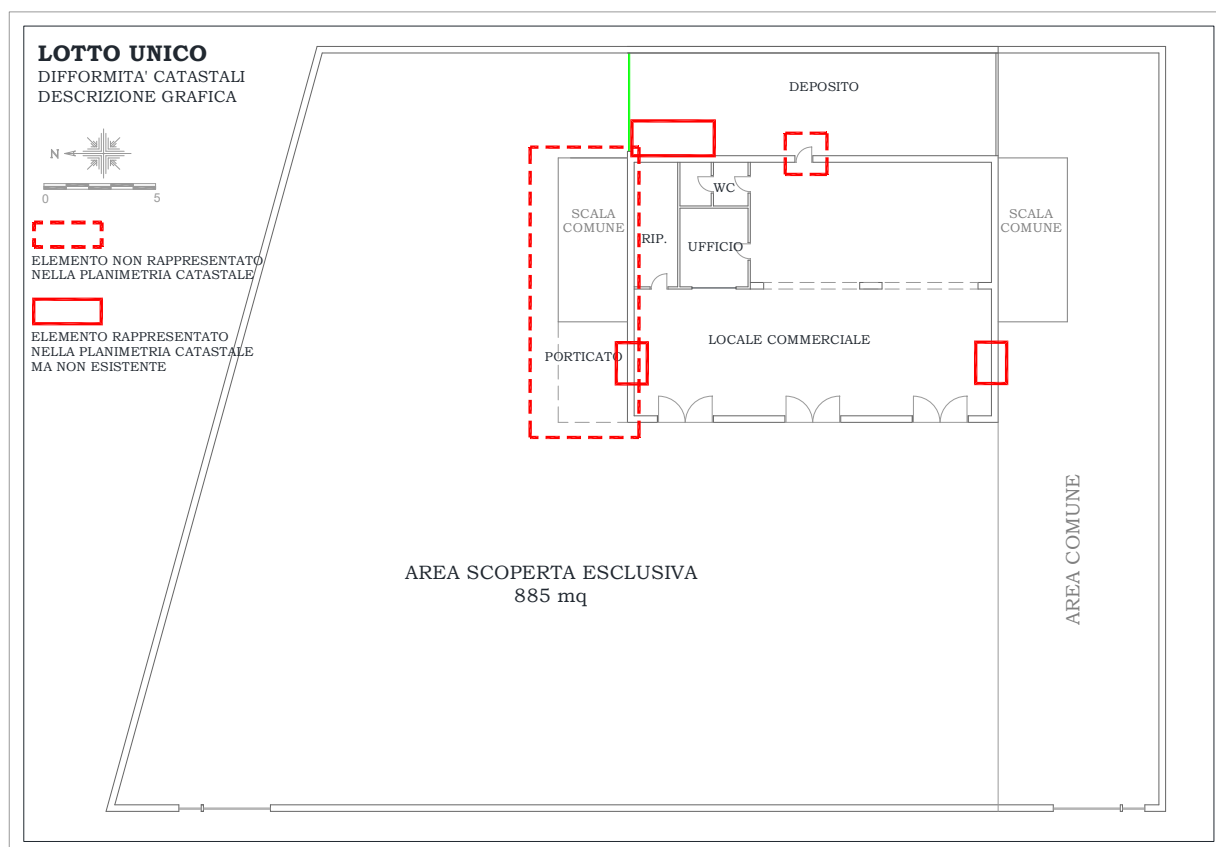
**DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE
RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, in quanto:

- nello stato di fatto non sono presenti le aperture a nord e a sud del locale commerciale, riportate invece nella planimetria catastale;
- nello stato di fatto è presente una porta che collega il locale commerciale al deposito retrostante, non riportata nella planimetria catastale;
- nello stato di fatto non è presente il wc nel deposito, riportato invece nella planimetria catastale;
- ciò che occorre maggiormente evidenziare è che, a nord del locale commerciale, sullo spazio scoperto esclusivo, è stata realizzata una scala, che accede ai piani sovrastanti del fabbricato, e un porticato antistante la detta scala. Alla nuova realizzazione (benchè rappresentata nell'elaborato planimetrico) non è corrisposto l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 1, in cui è riportato lo spazio scoperto a nord senza l'ingombro né della scala né del porticato.
- Inoltre, sarebbe opportuno rendere Bene Comune non Censibile l'area scoperta a sud, al fine di poter distinguere la quota di spazio scoperto comune a tutti i subalterni costituenti il fabbricato dall'adiacente spazio esclusivo del sub 1.

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA, per la quale è necessario quantificare una spesa di **€ 400,00**. Preliminarmente occorrerà modificare la mappa catastale in funzione del corpo scala e del porticato a nord, in quanto non rappresentati. Il detto aggiornamento potrà essere espletato mediante pratica catastale di PREGEO, per la quale è possibile stimare una spesa di **€ 1.500,00**, essendo necessario il rilievo mediante strumentazione topografica.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. **8_Descrizione grafica delle difformità catastali**], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

L'esperto ha acquisito sia le visure catastali storiche relative ai beni costituenti il LOTTO UNICO [cfr. allegato n.9_Visura catastale storica San Tammaro NCEU F. 4 p.lla 27 sub 1] che la planimetria catastale attuale [cfr. allegato n. 10_Planimetria catastale San Tammaro NCEU F. 4 p.lla 27 sub 1], allegandole alla presente relazione.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

LOTTO UNICO – **piena proprietà di un locale commerciale** al piano terra e del pertinenziale spazio scoperto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in San Tammaro (CE), località Epitaffio, via Nazionale Appia n. 150; è costituito da un locale principale da cui si accede: ad un ufficio, ad un wc con antiwc e ad un ripostiglio, e da un deposito retrostante; tot. sup. commerciale 283,75 mq; confina con: terreno foglio 4 p.lla 3 a nord; fabbricato f. 4 p.lla 5009 ad est; fabbricato foglio 4 p.lla 53 e p.lla 5021 a sud; via Nazionale ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U del Comune di San Tammaro (CE) Foglio 4 p.lla 27 sub 1**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla realizzazione di una scala e del porticato sull'area esterna esclusiva, all'assenza del wc nel deposito, alla incoerenza di alcuni infissi; risultano rilasciate: Licenza Edilizia n. 45/73, Concessione in sanatoria n. 1/95, Concessione edilizia n. 9/95 e PC n. 30/10, cui è conforme lo stato dei luoghi. **PREZZO BASE euro 195.000,00** (centonovantacinquemila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 24/07/2020) fino a risalire ad un atto di compravendita anteventennale a titolo derivativo trascritto il 13/07/1993.

Atto di compravendita per notar Mario Matano del 05/07/1993 trascritto presso la C. RR. II. il 13/07/1993 ai nn. 16098/12970.

Ciarlone Anna, nata a il , vende alla ditta OMISSIS che a mezzo del suo omonimo titolare accetta, la seguente porzione immobiliare: *“locale adibito ad uso commerciale, composto da due vani, ripostiglio, bagno e antibagno, nonché da un*

retrostante deposito, con annesso cortile pertinenziale di circa 1000 mq, che costituisce la residua consistenza dell'originaria zona di terreno su cui insiste l'intero fabbricato (...) in catasto f. 4 p.lla 27 sub 1" [cfr. allegato n. 11 _ Atto di compravendita del 05/07/1993 con nota di trascrizione del 13/07/1993 ai nn. 16098/12970].

Risulta verificata la corrispondenza tra le volture catastali e la continuità delle trascrizioni; gli intestatari catastali nel ventennio risultano infatti:

dal 05/07/1993 alla attualità

OMISSIS nato a il Proprietà per 1000/1000

dal 07/05/1993 all'impianto meccanografico

OMISSIS nata a il , fino al 05/07/1993

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 4, p.lla 27, ente urbano costituito con TIPO MAPPALE del 10/12/1985.

Si allega estratto della mappa al catasto terreni con evidenziazione del terreno sedime del LOTTO UNICO.



**Figura n.4 Estratto della mappa catastale
su cui è evidenziato il terreno sedime del LOTTO UNICO**

Al momento dell'acquisto della proprietà, il debitore esecutato, legale rappresentante della ditta individuale acquirente, era coniugato in regime di separazione dei beni. Il dante causa del debitore esecutato, OMISSIS, al momento della vendita era vedova [cfr. allegato n. 12_Estratto di matrimonio OMISSIS].

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà della ditta individuale OMISSIS corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto stimatore ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di San Tammaro, con protocollo n. 4947 del 06 maggio 2021; in data 20 maggio 2021 prendeva visione della documentazione edilizia afferente al LOTTO UNICO, da cui è emerso quanto appresso riportato.

Il LOTTO UNICO è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 45/73 del 27/05/1974, su committenza di OMISSIS; il progetto prevedeva la "Costruzione di un piano terra da adibire a negozio e di un piano primo per civile abitazione" [**cfr. allegato n. 13_ L. E. n. 45/73 con grafici progettuali**].

Con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/95 del 24/04/1995, ai sensi della L. 47/85, venivano sanate le opere eseguite in difformità dalla mentovata Licenza Edilizia n. 45/73 [cfr. allegato n. 14_ C. E. in sanatoria n. 1/95 con grafici progettuali].

Con Concessione Edilizia n. 9/95 del 24/04/1995, la committente OMISSIS veniva autorizzata alla trasformazione del piano primo, alla creazione di una scala e alla realizzazione di una mansarda al fabbricato alla via Nazionale S.S. 7/bis n. 150 [cfr. allegato n. 15_ C. E. n. 9/95 con grafici progettuali].

Infine, veniva rilasciato a OMISSIS divenuto nelle more proprietario dell'immobile, il Permesso di Costruire n. 30/2010 del 21/12/20210 per gli interventi di: "Manutenzione straordinaria e sanatoria per variazioni interne e lievi variazioni esterne" [cfr. allegato n. 16_ P. C. n. 30/2010 con grafici progettuali].

Nell'ultima autorizzazione si indicavano le seguenti variazioni al piano terra: *"sono state chiuse ovvero trasformate in finestre alcune aperture prospicienti sui porticati che permettono l'accesso alla scala; sono state praticate delle aperture per permettere la comunicazione del locale commerciale con il deposito retrostante; sono state altresì modificate le aperture del deposito stesso ed una suddivisione interna del vano scala"*.

Lo stato di fatto è conforme a quanto autorizzato.

Il locale commerciale, sanato ai sensi della L. 47/85, per il quale è stato emesso certificato di idoneità statica, è da ritenere agibile, come da comunicazione resa dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Tammaro [cfr. allegato n. 17_ Comunicazione agibilità].

Il fabbricato ricade in zona B3 – zone urbane residenziali di saturazione - del vigente PUC, approvato con delibera di CC n. 38 del 21/12/2017 pubblicato sul Burc n. 2 del 08/01/2018 (zona di completamento di secondo grado), e non risulta sottoposto a vincoli [cfr. allegato n. 18_Certificato di destinazione urbanistica].

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il LOTTO UNICO è occupato unicamente da beni tenuti a deposito, di proprietà del debitore esecutato.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[Allegati nn. 19 – 20 _ Ispezione ipotecaria sui nominativi OMISSIS e OMISSIS]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[Allegato n. 21 _ Ispezione ipotecaria sul bene in San Tammamo f. 4 p.lla 27 sub 1]:**

- iscrizione di **ipoteca di privilegio speciale industriale** del 15/03/1991 ai nn. 8090/571 **a favore di Sezione di Credito Industriale del Banco di Napoli** (creditore ipotecario) con sede in Napoli e domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Caserta, nascente da atto di concessione a garanzia di finanziamento per notar Mario Matano del 25/02/1991 contro OMISSIS, nata a il (creditore ipotecario), e OMISSIS nato a il (debitore non datore di ipoteca) gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di San Tammamo NCEU f. 4 p.lla 27 sub 1 e NCT f. 4 p.lla 27, annotata di conferma del privilegio speciale industriale in data 15/12/1993 nn. 27335/2390 **[cfr. allegato n. 22_Ipoteca trascritta il 15/03/1991 ai nn. 8090/571];**
- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 03/03/2014 ai nn. 14741/487 **a favore di Banca Popolare di Ancona spa** (creditore procedente) con sede in Jesi, nascente da atto di mutuo per notar Mario Matano del 28/02/2014 contro OMISSIS nato a il (debitore esecutato) e contro OMISSIS con sede in San Tammamo (debitore non datore di ipoteca), gravante sulla piena proprietà dei

beni censiti nel NCEU del Comune di San Tammaro f. 4 p.lla 27 sub 1 [cfr. **allegato n. 23_Ipoteca volontaria trascritta il 03/03/2014 ai nn. 14741/487**];

- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 24/07/2020 ai nn. 20647/15512 **a favore di UBI BANCA SPA** (creditore procedente) con sede in Bergamo contro OMISSIS nato a il (debitore esecutato) gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di San Tammaro f. 4 p.lla 27 sub 1;
- non sono presenti difformità edilizie;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 1.900,00**.
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**; i costi necessari all'adeguamento a norma dell'impianto elettrico sono pari ad **€ 4.000,00**; entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della 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.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in San Tammaro f. 4 p.lla 27 sub 1 non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Dalla nota trasmessa dal competente Ufficio regionale si evidenzia che nel Decreto del Regio Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di chiusura operazioni demaniali del 9 aprile 1932, relativo all'ex Comune di San Tammaro (all'epoca frazione del Comune di Santa Maria Capua Vetere), si può leggere che nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di San Tammaro (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici [Allegato n. 24 _ Nota trasmessa dall'Ufficio Usi civici].

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

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

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

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

Non sussistono cause in corso.

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 ALLA 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.

In particolare, il valore di mercato è stato determinato applicando sia il metodo "comparativo - sintetico" che il "metodo del costo".

METODO "COMPARATIVO - SINTETICO"

Il metodo determina il valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto delle quotazioni del Borsino Immobiliare relativamente alle zone in esame.

In riferimento ai negozi, ricadenti sulla via Nazionale Appia in San Tammaro, il Borsino Immobiliare definisce un valore commerciale compreso tra un minimo di 535,68 €/mq e un massimo di 1.140,80 €/mq. Si stabilisce che ai beni oggetto di

stima, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, si attribuisca il seguente valore commerciale medio 838,24 €/mq [cfr. allegato n. 25_Valori di vendita Borsino Immobiliare].

Si avrà:

$$283,75 \text{ mq} * 838,24 \text{ €/mq} = 237.850,60 \text{ €}$$

Il valore di mercato del bene secondo il metodo “comparativo - sintetico” è pari a

237.850,60 €

METODO “DEL COSTO”

Il valore del lotto è stato anche determinato unendo al valore di mercato dell’area su cui insiste il manufatto, il valore di costo del manufatto stesso.

Si precisa che per valore di mercato si intende: *“la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto alla data della valutazione, fra un venditore ed un acquirente, entrambi interessati alla transazione, dopo un’adeguata commercializzazione, assumendo che le parti agiscano in modo informato, prudentemente e senza costrizioni”* e per valore di costo: *“la somma delle spese che vengono sostenute da un imprenditore ordinario per produrlo”*.

Area di sedime

Al fine di determinare il valore dell’area di sedime, si è tenuto conto del valore di mercato di beni analoghi e di prezzo noto con cui eseguire il confronto, considerando i parametri estrinseci, legati, in particolare, alla zona in cui ricade il bene e alla destinazione urbanistica dell’area. Nel caso di specie, il LOTTO UNICO risulta ricompreso nella perimetrazione del vigente PUC in zona B3 *ovvero in zona urbana residenziale di saturazione*.

Ai fini della stima del terreno si è tenuto conto dei valori di terreni simili in vendita, ricadenti nella medesima zona del LOTTO UNICO, proposti dalle agenzie locali. In linea con i valori definiti dal Borsino Immobiliare il valore del terreno è stato posto pari 110,00 €/mq.

Tenendo conto della superficie del fondo su cui è stato edificato il bene, escludendo dal conteggio l’area comune, si avrà un valore del terreno pari a:

$$1200 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq} = 132.000,00 \text{ €}$$

Costo di costruzione

Il costo parametrico di costruzione - C.C. - è stato desunto da:

- Stima parametrica del costo di Costruzione –Politecnico di Milano;

- La valutazione degli immobili e la relazione di stima- Edizioni DEI;
- Prezzario dei LL. PP. Regione Campania edizione 2018;
- Prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Si precisa che i parametri indicati in perizia sono stati aggiunti gli oneri concessori e di urbanizzazione (7% del costo di costruzione), gli oneri finanziari e del profitto dell'imprenditore ordinario (10% del costo di costruzione), spese tecniche (8% del costo di costruzione).

Il coefficiente di deprezzamento

Il valore del deprezzamento - *D* - è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei coefficienti considerati.

La prima colonna riporta l'età dell'edificio, o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria; la seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino).

Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

La vita del locale commerciale è stata considerata pari a 11 anni, facendo riferimento al tempo intercorso tra la data del rilascio dell'ultimo titolo edilizio e la data di redazione della presente relazione di stima (2021), pertanto è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,89.

SCHEMA DI CALCOLO
COSTO DI COSTRUZIONE

Descrizione	Superficie mq	CC unitario €/mq	Costo di costruzione
negozio	202	400,00	80.800,00 €
deposito	77	200,00	15.400,00 €
area esterna pavim	885	15,00	13.275,00 €
Cancelli e opere esterne		A corpo	5.000,00 €
Tot.			114.475,00 €

In funzione del Costo di costruzione si determineranno gli ulteriori valori:

Oneri di urbanizzazione (7%)	8.013,25 €
Spese tecniche (8%)	9.158,00 €
Utile (10%)	11.447,50 €

Si avrà pertanto:

$$\begin{aligned} &114.475,00 \text{ €} + \\ &8.013,25 \text{ €} + \\ &9.158,00 \text{ €} + \\ &\underline{11.447,50 \text{ €} =} \\ &\mathbf{143.093,75 \text{ €}} \end{aligned}$$

Il valore così calcolato dovrà essere ridotto in funzione del coefficiente di vetustà (0,89) e sarà pertanto pari a: 127.353,44 €

Sommando al valore di costo deprezzato del fabbricato, il valore di costo dell'area di sedime, si otterrà il valore di costo complessivo dell'opera, pari a

$$\begin{aligned} &127.353,44 \text{ €} + \\ &\underline{132.000,00 \text{ €} =} \\ &\mathbf{259.353,44 \text{ €}} \end{aligned}$$

Poiché i risultati ottenuti con il metodo “comparativo-sintetico” e quelli determinati con il “metodo del costo” si discostano tra loro in misura inferiore al 10%, si ritiene

di aver ben adempiuto alla determinazione del valore, in applicazione alle regole procedurali ed alla disciplina scientifica.

Mediando i risultati ottenuti, si utilizzerà quale valore di mercato di riferimento:

248.602,02 €

Il dedotto valore andrà decurtato del 5% tenendo conto che sullo spazio esclusivo del sub 1 dovranno necessariamente transitare le persone che accedono alla scala e al porticato, pertanto lo stesso sarà pari a: **236.171,92 €**

Occorrerà quindi sottrarre al valore anzi determinato i seguenti oneri:

1.900,00 € per aggiornamento catastale

300,00 € per attestato di prestazione energetica

4.000,00 € per adeguamento impianti

Per un totale di 6.200,00 €

si avrà: 236.171,92 € - 6.200,00 € = 229.971,92 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

195.476,13 € arrotondato a **195.000,00 €**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, il debitore esecutato è residente in via OMISSIS, sia alla data del pignoramento che alla data della perizia **[Allegato n. 26 _ Certificato storico di residenza OMISSIS]**.

Al momento dell'acquisto del bene il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni, avendo contratto il matrimonio il OMISSIS con OMISSIS, come da estratto per riassunto rilasciato dal comune di OMISSIS. Il matrimonio è stato sciolto con sentenza del Tribunale di Santa Maria C.V. del 28/07/2000 **[Allegato n. 27 _ Estratto di matrimonio]**.

C O N C L U S I O N I

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

Marcianise, 22 ottobre 2021

L'Esperto
Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale