

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sez. Civile Esecuzione Immobiliare

PROCEDIMENTO ESECUTIVO ... N. 327/2024

**PROMOSSO DA : ISEO SPV S.R.L.//
CONTRO XXXXXXXXX**

=====

G.E. dr.ssa BUFFARDO ANNAMARIA

=====

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe De Carlo con studio in Giugliano in Campania (Na) alla via **XXXXXXXXXX** tel/fax **XXXXXXXXXX** 6 cell. **XXXXXXXXXX**, pec XXXXXXXXXX in qualità di ESPERTO STIMATORE nella Procedura su indicata, ai fini dell'espletamento del mandato ricevuto, provvederà in seguito a dare risposta ad ogni singolo quesito:

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di



Estratto di Mappa Catastale

Come si può notare vi è perfetta sovrapposibilità tra foto aerea e mappa catastale.

L'immobile in esame costituisce LOTTO UNICO, identificato come detto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Villa di Briano (Ce) al foglio 8 p.lla 5233 sub 3 ed ubicato alla via Regina Elena n. 9 nel medesimo Comune di Villa di Briano (Ce) confinante ad Nord con via San Bernardino, ad Est con via Regina Elena, a Sud con via San Benedetto, ad Ovest particella 5232.

=====

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 allegata 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.

RISPOSTA 2

L'immobile è sito in via Regina Elena n. 9 nel Comune di Villa di Briano (Ce) e costituisce un'unità immobiliare completamente indipendente.

Geograficamente è ubicato in zona centro storico, anche se in un'area prevalentemente residenziale, vi è la presenza di servizi commerciali al dettaglio nelle immediate vicinanze, ed a breve distanza dalla Chiesa principale e dagli uffici, Comunali, buona è la dotazione di parcheggi in zona.

La zona in cui è collocata l'unità Immobiliare in oggetto è caratterizzata da edifici residenziali di media qualità, realizzati prevalentemente in epoca anteriore al 1967 ed in buona parte ristrutturati. Si rileva una media qualità ambientale e paesaggistica della località.

L'immobile in oggetto è un edificio completamente indipendente e vi si accede mediante un portone in ferro che apre su pubblica via (Via Regina Elena) e conduce ad una corte interna in parte coperta (porticata). E' costituito da un piano terra, al quale si accede da detta corte e da un sottotetto di circa 15 mq al quale si accede con una scaletta di servizio ubicata in un piccolo vano sempre dalla corte.

Direttamente dalla corte si accede anche ad un piccolo ripostiglio con servizio igienico ed ad un locale esterno di sgombero con copertura in legno. Sempre nella corte è ubicata una rampa di scale che conduce ad un terrazzo (superiore all'area porticata) di 32,5 mq a sua volta coperto da un gazebo con struttura in legno.

L'edificio originario risale in epoca antecedente al 1967 ma è stato poi modificato nel tempo ed evidentemente ristrutturato all'inizio degli anni 2000.

La struttura portante è in muratura con solai laterocementizi e copertura a tetto in legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

La corte ha una consistenza netta di circa 80 mq oltre al detto locale di sgombero esterno della consistenza di mq 18,60 ed al ripostiglio con servizio igienico di 2,70 mq.

L'area abitativa ha una superficie totale utile interna di circa 115,54 mq così distribuiti:

- Ingresso/ pranzo (con copertura a falda in legno) 18,13 mq
- Soggiorno 23 mq
- Cucinino 7,20 mq
- Camera da letto matrimoniale 18 mq
- Camera da letto1 22,78 mq
- Camera da letto2 13,95 mq
- Wc1 4,32 mq
- Wc2 1,72 mq
- Disimpegno 6,44 mq.

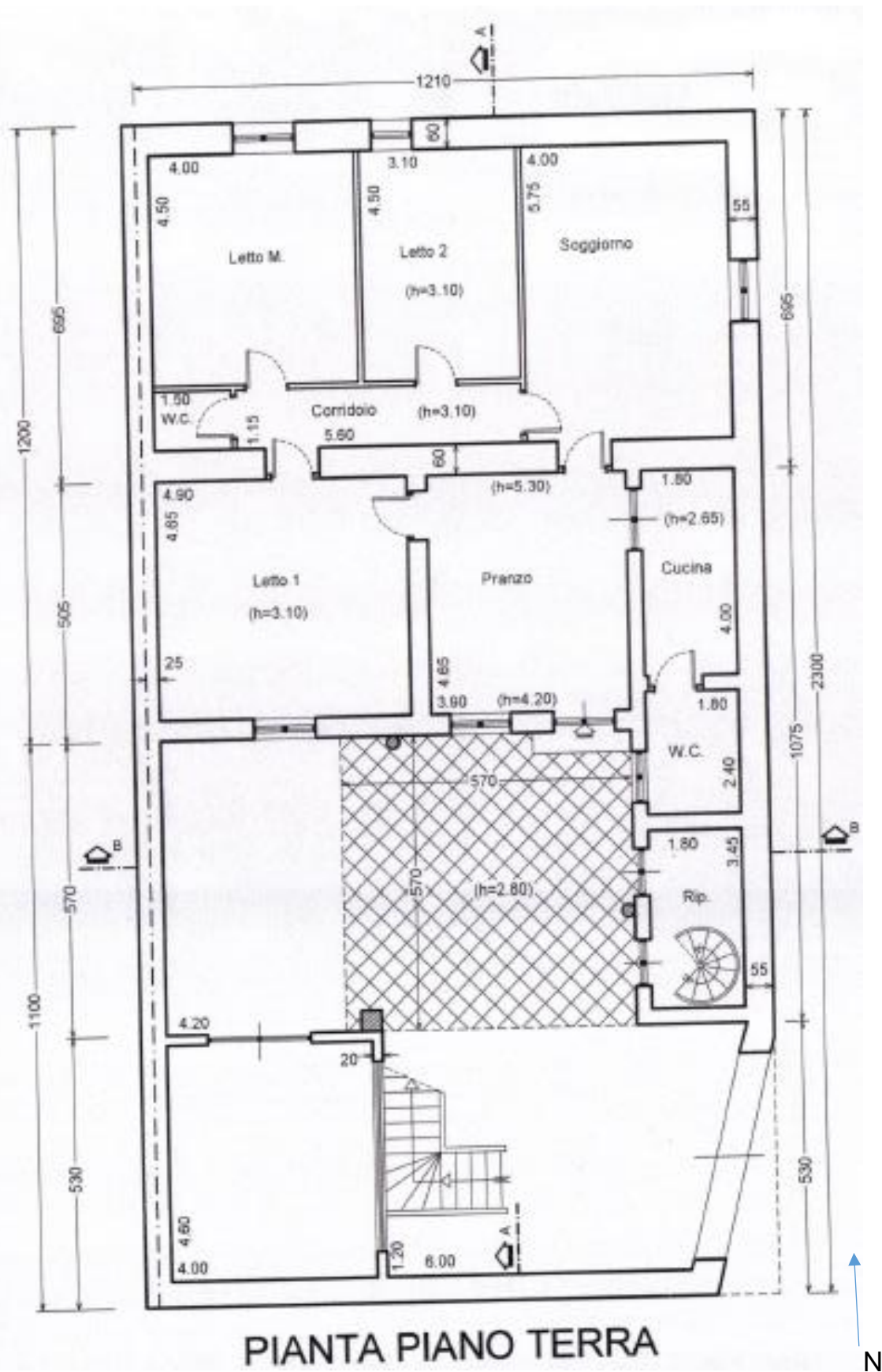
La superficie lorda totale è di 150 mq.

La superficie commerciale invece è pari a circa 200,00 mq (Considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, il 25 % dei balconi scoperti ed il 40% della superficie dei sottotetti e locali di sgombero, il 35% dei patii e porticati).

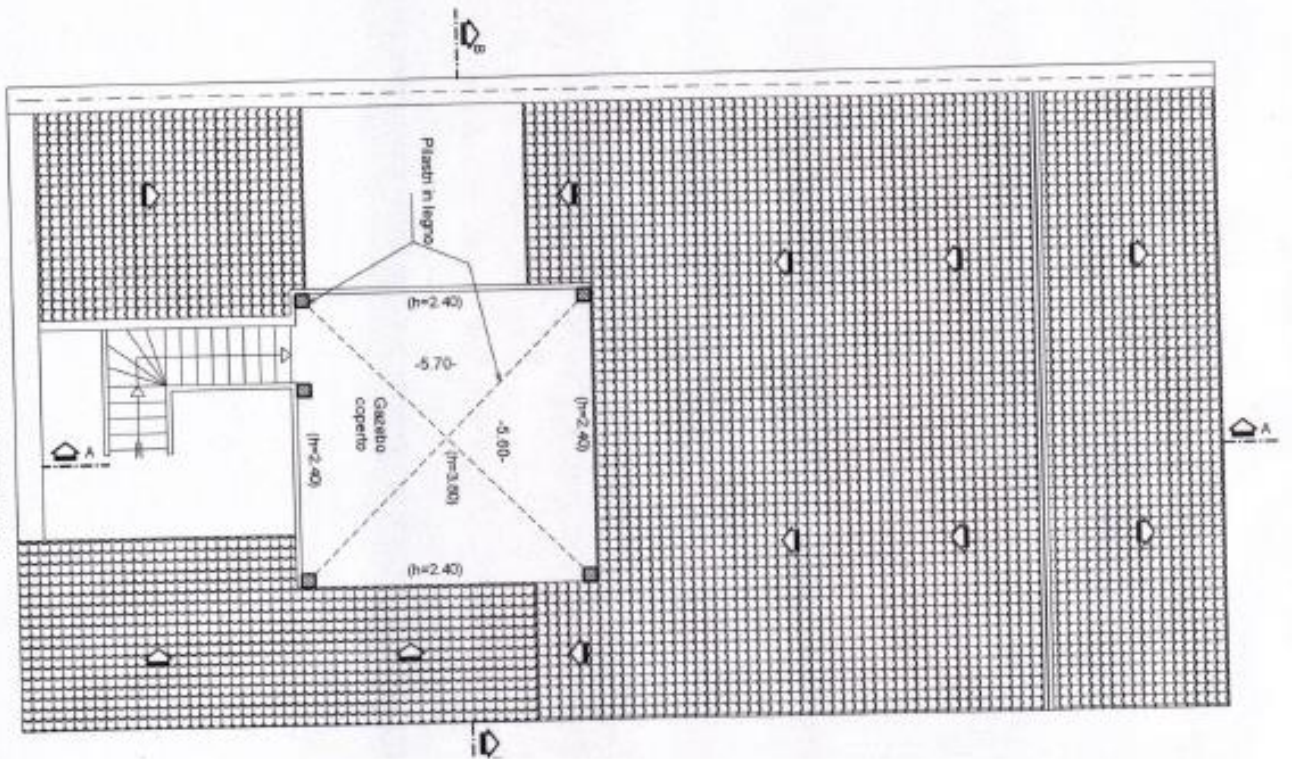
L'immobile presenta esposizioni prevalenti a Nord ed ad Est (pubblica via) e Sud (cortile interno).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico (con acqua calda) e condizionatori ad inverter per il raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli ambienti, il tutto conforme alle vigenti normative.

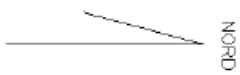
E' posta anche in allegato ampia documentazione fotografica e planimetria che qui si riportano:



PIANTA PIANO PRIMO



VIA REGINA ELENA



Planimetrie piano primo/sottotetto



Vista ingresso/ pranzo



Vista Soggiorno



Vista Cucinino



Vista Bagno1



Vista Bagno2



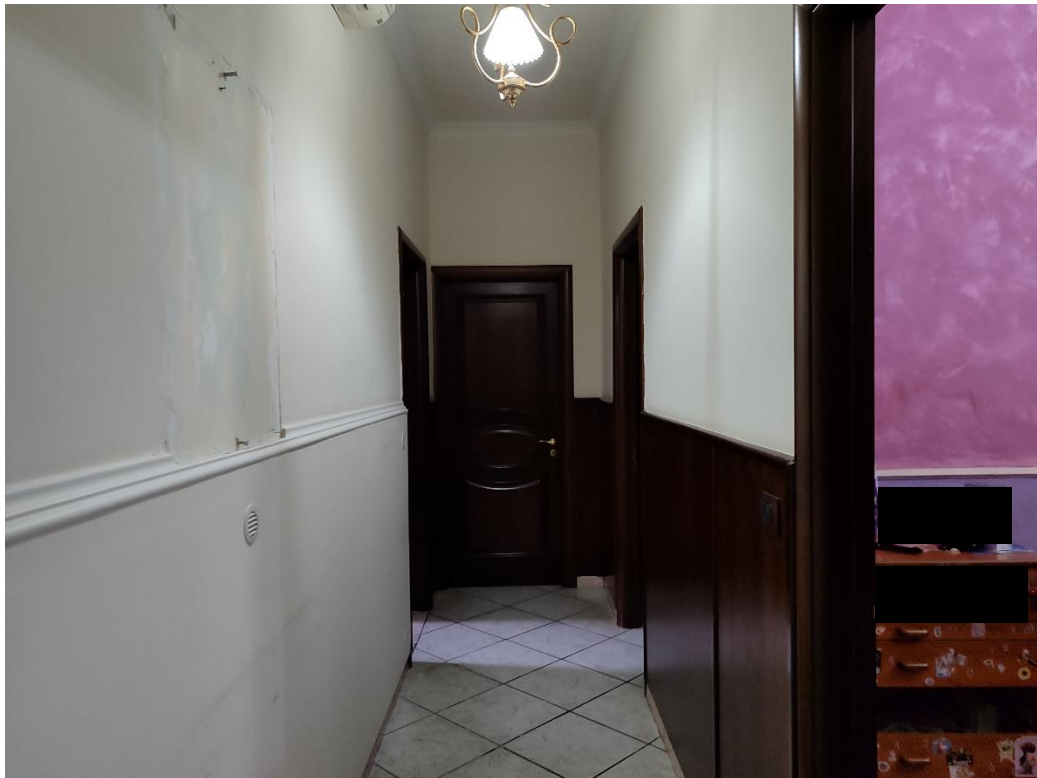
Vista Camera Matrimoniale



Vista Camera1



Vista Camera 2



Vista disimpegno



Vista locale di sgombero



Vista corte interna



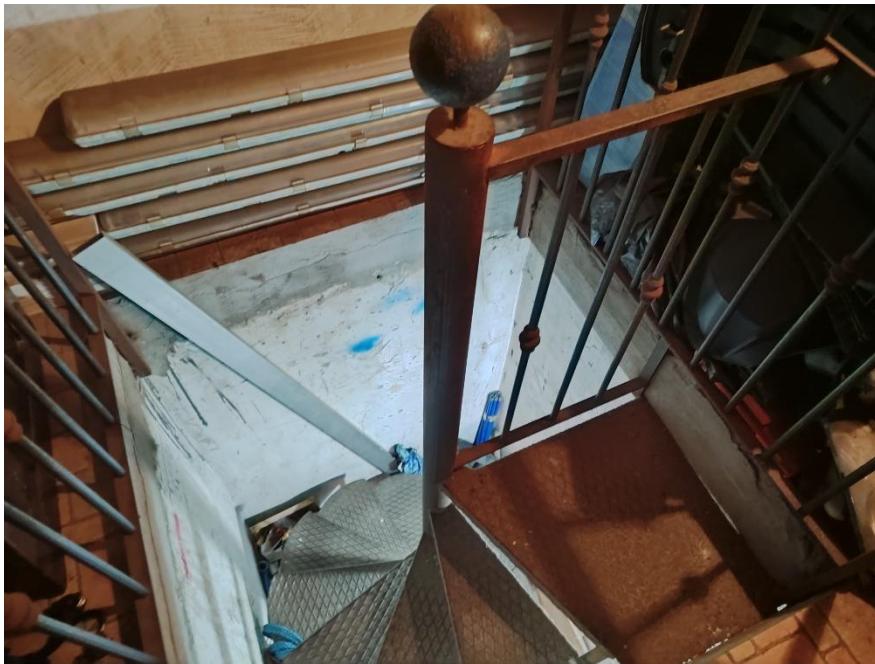
Vista terrazzo primo piano con copertura a tetto



Vista scala accesso al terrazzo dalla corte interna



Vista sottotetto



Vista scaletta accesso al sottotetto



Vista ingresso immobile



Vista angolo sud – est dalla pubblica via



Vista facciata nord da via San Bernardino



Vista facciata Est da via Regina Elena

L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.

=====

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA 3

Il bene oggetto di pignoramento è identificato in un immobile riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Villa di Briano (Ce) al foglio 8 p.lla 5233 sub

3 ed ubicato alla via Regina Elena n. 9 nel medesimo Comune di Villa di Briano (Ce).

Il sottoscritto ha acquisito estratto catastale storico dai quali si evince che l'immobile risulta riportato al N.C.E.U con le caratteristiche odierne a seguito di VARIAZIONE del 26/11/2007 Pratica n. CE0533353 in atti dal 26/11/2007 per "FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" (n. 47529.1/2007).

Tale immobile deriva dall'immobile riportato al NCEU a Foglio 8 Particella 870 Subalterno 2 aggraffato alla Particella 374 Subalterno 2 e aggraffato alla Particella 986 (tali particelle si sono fuse ed hanno subito una diversa distribuzione degli spazi interni).

E' stata acquisita anche la planimetria del bene in questione conforme allo stato di fatto.

Tutte le visure e planimetrie sono poste in allegato.

Tutti i riferimenti sono conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nel titolo.

=====

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.

RISPOSTA 4

LOTTO UNICO: –piena ed intera proprietà di immobile sito in via Regina Elena n. 9 nel Comune di Villa di Briano (Ce) costituito da un'unica unità immobiliare completamente indipendente.

E' costituito da un piano terra, al quale si accede da una piccola corte interna porticata esclusiva, e da un sottotetto a primo piano al quale si accede con una scaletta di servizio a chiocciola. Sempre a piano terra, direttamente dalla corte, si accede anche ad un piccolo ripostiglio con servizio igienico ed ad un locale esterno di sgombero con copertura in legno. Nella corte è ubicata anche una rampa di scale che conduce ad un terrazzo (sopra l'area porticata) a sua volta coperto da una struttura in legno.

La struttura portante è in muratura con solai laterocementizi e copertura a tetto in legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

L'area abitativa ha una superficie totale utile interna di circa 115,54 mq così composta: Ingresso/ pranzo, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, due camerette, due servizi igienici ed un disimpegno.

La superficie commerciale invece è pari a circa 200,00 mq.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio originario risale in epoca antecedente al 1967 ma è stato poi modificato nel tempo ed evidentemente ristrutturato all'inizio degli anni 2000.

L'immobile è quindi dotato di due titoli autorizzativi: 1) Permesso di Costruire n.138/2007 rilasciato il 07/11/2007 e 2) Permesso di Costruire n. 06/2008 rilasciato il 18/01/2008.

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi.

PREZZO BASE euro 175.000,00.

=====

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di

esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RISPOSTA 5

Ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuto 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 **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile è pervenuto per atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale Civile Di Santa Maria Capua Vetere del 17 aprile 2012 repertorio n. 6481/2011 e tra-scritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 4 aprile 2013 al numero di registro generale 11659 e numero di registro particolare 8689, da **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- A **XXXXXXXXXX** nato a Aversa (CE) in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Foggia Maria Rosaria del 20 aprile 2007 repertorio n. 38723/12633 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 4 maggio 2007 al numero di registro generale 28722 e numero di registro particolare 14548, da **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, **XXXXXXXXXX** nato a Aversa (CE) in data 13 febbraio 1977 C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/4 di usufrutto, **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/4 di usu-frutto. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

- A **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 16 settembre 2002 repertorio n. 65/471 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 30 agosto 2004 al numero di registro generale 39274 e numero di re-gistro particolare 29459 da **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (CE) in data **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data **XXXXXXXXXX**.

Si allega atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale Civile Di Santa Maria Capua Vetere del 17 aprile 2012 nonché atto pubblico notarile di divisione del Notaio Foggia Maria Rosaria del 20 aprile 2007, entrambi acquisiti dal sottoscritto.

=====

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

in ogni altro caso, verificherà – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.

40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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.

RISPOSTA 6

L'edificazione originaria del bene risale ad epoche antecedenti al 1967, come si evince dai Titoli di proprietà acquisiti e posti in allegato.

Al fine di poter indicare la conformità o meno della costruzione, in data 11/02/2025 il sottoscritto a mezzo pec, recandosi successivamente negli uffici comunali al fine di estrarre le relative copie, faceva richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa di Briano di esaminare ed estrarre copia della documentazione relativa all'immobile in questione.

Recatosi in data 24/02/2025 presso l'Ufficio tecnico di detto Comune gli veniva offerta visione e fornita copia dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Permesso di Costruire n. 138/2007 rilasciato il 07/11/2007 a **XXXXXXXXXX** (allora proprietario);
- 2) Permesso di Costruire n. 06/2008 rilasciato il 18/01/2008 a **XXXXXXXXXX**.

Entrambi i Titoli Edilizi sono stati rilasciati in Sanatoria ai sensi della legge 47/85. Il Permesso di Costruire n. 138/2007 riguarda un ampliamento del fabbricato originario realizzato ante 1967.

Il Permesso di Costruire n. 06/2008 invece riguardava la realizzazione di un porticato con sovrastante terrazzo coperto da gazebo in legno.

In merito all'Abitabilità e/o Agibilità dell'immobile, il sottoscritto non ha rinvenuto documenti in merito.

La documentazione tutta, ritirata in copia, viene posta in allegato.

Da un confronto tra lo stato attuale e i grafici relativi ai titoli ritirati presso l'UTC si evidenzia una completa rispondenza.

=====

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.).

RISPOSTA 7

L'immobile in questione è occupato dal debitore esecutato sig.ra **XXXXXXXXXX** e dalla propria famiglia dal 28/12/2020. Si specifica che, come si evince dai documenti anagrafici posti in allegato, nello stato di famiglia della Sig.ra **XXXXXXXXXX** sono presenti i suoi cinque figli ed anche il sig. **XXXXXXXXXX** dal quale la _____ risulta separata consensualmente ed alla quale ha trasferito l'immobile in questione.

=====

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

RISPOSTA 8

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

Non risultano ulteriori procedimenti esecutivi.

L'immobile in questione è sia oggetto di assegnazione della casa coniugale, ma contestualmente lo stesso immobile è trasferito dal sig. **XXXXXXXXXX** alla sig.ra **XXXXXXXXXX** a titolo gratuito come maggior contributo per il mantenimento dei figli il tutto indicato nel già citato atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale Civile Di Santa Maria Capua Vetere del 17 aprile 2012 repertorio n. 6481/2011 e tra-scritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 4 aprile 2013 al numero di registro generale 11659 e numero di registro particolare 8689, posto in allegato.

Nella certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale è espressamente indicato che sull'immobile in questione non esistono vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici, idrogeologici e di interesse storico.

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

Sull'immobile non gravano oneri e vincoli salvo la trascrizione del pignoramento dell'odierno precedente.

L'immobile non si trova in condominio.

=====

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

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

RISPOSTA 9

Nella certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale è espressamente indicato che l'immobile non ricade in ambito o area demaniale.

=====

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA 10

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo in quanto l'immobile è stato regolarmente trasferito.

=====

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.

RISPOSTA 11

Essendo l'immobile autonomo e non compreso in complesso condominiale non presenta spese di gestione (se non chiaramente la regolare tassazione) e non risultano procedimenti 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 ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA 12

Metodi Utilizzati. Il Sottoscritto per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di contenzioso, come da mandato del giudice, ha adottato tre metodi di valutazione provvedendo in primis ad effettuare un'indagine di mercato diretta attingendo agli archivi di alcune agenzie immobiliari della zona dell'immobile.

In particolare le agenzie che il sottoscritto ha ritenuto più affidabili, anche per la loro presenza sul territorio, si sono rivelate essere la "Tempocase" di San Marcellino e la "G.G. Consulting Immobiliare" di Lusciano.

Esse hanno fornito le seguenti notizie: valore medio di compravendita di immobili con le stesse caratteristiche al metro quadrato (scaturiti da un valore minimo e da un valore massimo al metro quadrato); valore medio di locazione, valori desumibili da atti di compravendita e di locazione dagli stessi curati.

Il tutto chiaramente in riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile, alla Via Regina Elena a cavallo tra il 2024 e l'inizio del 2025.

Attraverso queste informazioni si ottiene un valore al mq che va quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile. Questo metodo ed il terzo (che si illustrerà in seguito) possono per la verità essere ricondotti al metodo sintetico comparativo che è un metodo di confronto di mercato (Market Approach).

Inoltre è importante fare le seguenti considerazioni:

La norma UNI 10750 che si tiene a riferimento per i criteri di computo della "superficie commerciale" espone quanto segue:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le cantine vengono conteggiate in una percentuale variabile tra il 25% ed il 50%, i box con una percentuale che oscilla tra il 40 e 80%, i posti auto scoperti o coperti valgono un 25-50% della loro superficie, i sottotetti fino ad un 80% e le taverne fini al 60%.

Valutazione.

La superficie equivalente e commerciale che si considera per l'immobile in oggetto è arrotondata a complessivi 200,00 mq equivalenti che moltiplicato per il prezzo medio di mercato ottenuto dall'indagine corrispondente a 950,00 €/mq, si ottiene un valore di € 190.000,00

Il secondo metodo pur partendo dal canone di locazione, partendo cioè da un'indagine di mercato, è chiamato metodo finanziario (income capitalization approach) e comprende i procedimenti di capitalizzazione del reddito, giungendo al valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Tale metodo si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola: nella stima per capitalizzazione diretta, nella stima per capitalizzazione del reddito, nell'analisi del flusso di cassa scontato; in particolare il sottoscritto utilizzerà la stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri di un immobile nel valore presente con una procedura di sconto finanziario. Il metodo si riferisce alle annualità di reddito di un piano di investimento o di un contratto, generalmente con rate costanti e regolari.

Il valore dell'immobile si calcola mediante la formula che seguirà che è derivante dalla formula inversa dell'interesse che si utilizza nei calcoli finanziari:

$$C = \frac{100 \cdot I}{r \cdot n}$$

I simboli indicati stanno ad indicare rispettivamente:

C= valore ottenuto dell'immobile (capitale)

r= tasso di interesse sui depositi bancari

n= tempo espresso in anni

I= interesse calcolato sul capitale (rendita annua dell'immobile)

Tale Rendita è quella lorda (RI), da cui è necessario detrarre le spese (S) per ottenere la rendita netta:

| | |
|---|-----|
| - Manutenzione, ammortamento, assicurazione pari al | 5% |
| - sfitto e improduttività | 2% |
| - imposte UMU, IRPEF, amministr. ecc. | 25% |
| Sommano spese S pari al | 32% |

Quindi la Rendita netta annuo $R_n = RI - S$.

Con l'utilizzo del metodo finanziario che si basa anch'esso su un'indagine di mercato ed ai dati dell'OMI che ha fornito il valore medio di locazione di un appartamento sempre della zona, si ottiene un valore di locazione medio arrotondando pari a € 550,00 e di conseguenza con i valori ottenuti considerando :

C= valore ottenuto dell'immobile (capitale)

r= tasso di interesse gennaio 2025= (2,4%)

n= tempo espresso in anni = (1 anno)

I= interesse calcolato sul capitale (rendita annua dell'immobile al netto di spese e tasse stimate al 32,2% della rendita media annua) = € 550,00 x 12 mesi x 0,68: = 4.488,00 €

si ha quanto segue: $C = (100 \times 4.488,00 \text{ €}) : (2,40 \%) = 187.000,00 \text{ €}$

Il terzo metodo che il sottoscritto ha deciso di utilizzare è quello di utilizzare i valori O.M.I..

L'O.M.I., che sta per Osservatorio del Mercato Immobiliare è un ufficio facente parte dell'Agenzia del Territorio dislocato nelle sedi provinciali dell'Agenzia del Territorio stesso.

Tale osservatorio ha, tra gli altri, lo scopo di rendere trasparente il mercato immobiliare attraverso la conoscenza, lo studio e la diffusione delle informazioni relative al range di oscillazione dei prezzi di mercato, alle dinamiche dei prezzi e dei volumi, alle caratteristiche della domanda e dell'offerta, alle principali variabili, insomma, del mercato immobiliare ed in particolare dei mercati immobiliari locali. L'O.M.I. nello specifico pubblica semestralmente i valori al metro quadro per zona e per tipologia, basato sulle transazioni effettivamente concluse sia in termini di compravendite che di locazioni.

L'indagine riguarda i dati O.M.I. scaricati dal sottoscritto dal sito internet dell'Agenzia del Territorio essi hanno fornito un intervallo di valori al metro quadro di superficie lorda per le abitazioni di tipo civile con un range tra 650,00 e 950,00 €/mq.

Il valore precedentemente calcolato con i due metodi precedenti si colloca nella parte alta di tale intervallo e, viste le buone caratteristiche dell'immobile, conferma la bontà delle valutazioni fatte.

A questo punto va effettuata una media tra i valori ottenuti (essendoci variazioni in media tra gli stessi inferiori al 10%) ottenendo **il valore che possiamo considerare essere quello reale odierno di mercato dell'immobile in oggetto che è pari ad € 188.500.**

Non si ritiene dover considerare la vetustà dell'immobile sia per le sue buone condizioni sia per l'omogeneità dei dati disponibili rispetto agli immobili in questione.

Tenendo però conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si osserva 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.

Si ritiene a questo riguardo di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. La riduzione che si ritiene congrua è circa del 7% e pertanto

IL VALORE DELL' IMMOBILE PIGNORATO DA PORRE A BASE DI GARA CORRISPONDE AD € 175.000,00

=====

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

RISPOSTA 13

L'immobile è pignorato per intero.

=====

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**.

RISPOSTA 14

L' esecutata sig.ra **XXXXXXXXXX** è unica proprietaria dell'immobile e le è stato trasferito a titolo gratuito come maggior contributo per il mantenimento dei figli dal sig. **XXXXXXXXXX** mediante il già citato atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale Civile Di Santa Maria Capua Vetere del 17 aprile 2012 repertorio n. 6481/2011 e tra-scritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 4 aprile 2013 al numero di registro generale 11659 e numero di registro particolare 8689, posto in allegato.

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dal sig. Giudice e che in fede si sottoscrive.

Si allegano:

- 1) Visura catastale storica;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto di Mappa Catastale;
- 4) Certificato di residenza storico e stato di famiglia dell'esecutata;
- 5) Grafici quotati dell'immobile;
- 6) Copia pratiche urbanistiche e tavole di progetto;
- 7) Copia Verbale separazione consensuale con assegnazione beni;
- 8) Copia atto pubblico notarile di divisione del Notaio Foggia Maria Rosaria del 20 aprile 2007 repertorio n. 38723/12633;
- 9) Relazione fotografica;
- 10) Verbale di Sopralluogo;
- 11) Valori Omi;
- 12) Istanza accesso agli atti Comune di Villa di Briano;

- 13) Copia perizia priva dei dati sensibili;
- 14) Scheda sintetica immobile;
- 15) Ricevute trasmissione copia perizia alle parti.

Giugliano in Campania, 20/03/2025

L'esperto stimatore
Ing. De Carlo Giuseppe