

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott.ssa Antonella Paone

Procedimento n. 180/2022

[REDACTED] in qualità di procuratrice speciale di
[REDACTED]
c/
[REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Data notifica pignoramento: 05/05/2022
Data trascrizione pignoramento: 30/05/2022 ai nn. 20706/16343
Data istanza di vendita: 31/05/2022
Data certificazione notarile: 17/06/2022

- Lotti costituiti:
- 1) locale deposito in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 9 - cat. C/2
 - 2) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 4 - cat. A/2
 - 3) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 10 - cat. A/2
 - 4) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 11 - cat. A/2
 - 5) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 12 - cat. A/2
 - 6) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 13 - cat. A/2

L'ESPERTO STIMATORE
ing. Giuseppe Giuliano



ELENCO ALLEGATI

- Richiesta liquidazione
- Rilievo fotografico dei beni
- N. 6 rilievi grafici
- N. 14 visure storiche catastali (NCT e NCEU)
- N. 13 planimetrie catastali
- Estratto di mappa catastale, n. 2 elaborati planimetrici e n. 2 elenco subalterni
- N. 4 pratiche DOCFA
- N. 2 ispezioni ipotecarie (elenco omonimi e elenco formalità)
- Copie di 2 atti notarili
- N. 8 note di trascrizione
- Certificati di residenza, stato di famiglia e di matrimonio eseguita
- Estratto di matrimonio eseguita
- Certificati di residenza e stato famiglia occupante l'immobile
- Istanza per certificazione urbanistica ed acquisizione atti tecnici
- Certificazione trasmissione documenti e inesistenza vincoli
- Concessione edilizia 1031/2003 e grafico progettuale
- D.I.A. prot. N. 11887/1996
- Certificato di agibilità
- OMI quotazioni immobiliari
- Tabella ministeriale per il calcolo usufrutto
- Dichiarazione Commissario Usi Civici

- Nell'*invio telematico*, oltre alla relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e oscurate), vengono inviati, in formato PDF, istanza di liquidazione e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.



PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria il 27/12/2023, il G. E. **dott.ssa Paola Caserta** nominava il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**, con studio professionale in Caserta via San Gennaro n. 29, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al n. 1603 dal 21/05/1991, esperto stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] nato [REDACTED] e in data 28/12/2023, prestava il dovuto giuramento, sottoscrivendo telematicamente il relativo verbale, con l'indicazione dei quesiti a lui posti dall'Ill.mo Giudice.

In prosieguo, i sopra citati quesiti verranno riportati in corrispondenza delle relative risposte.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto acquisiva le prime informazioni sugli immobili pignorati, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel ***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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il MODULO di controllo della documentazione, in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 29/01/2024, il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione**, riportante, tra l'altro, il nominativo del creditore procedente ([REDACTED]

s.r.l.), il titolo esecutivo posseduto (Decreto ingiuntivo n. 8905/2010, n. R.G. 28801/2010, n. rep. 15819/2010 Tribunale di Napoli, depositato in Cancelleria in data 04/11/2010), i nominativi dei debitori [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], i dati catastali (N.C.E.U. - F. 2 p.lla 5210 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub



6, sub 7, sub 8 del Comune di Lusciano) e una sintetica descrizione degli immobili pignorati desunta dall'atto di pignoramento, le date del pignoramento (05/05/2022), della trascrizione del pignoramento (30/05/2022 ai nn. 20706/16343) e del deposito dell'istanza di vendita (31/05/2022), le date (18/12/1991 e 20/09/2001) e le tipologie dei titoli di acquisizione della proprietà (atto di donazione, cessione di diritti reali a titolo oneroso e costituzione di diritti reali a titolo gratuito e conseguente atto di rettifica), i nominativi di tutti i proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

Si precisa, infine, che il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento, l'estratto della mappa catastale e le planimetrie catastali degli immobili pignorati, ma non gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali degli esecutati.

La certificazione notarile è stata depositata (17/06/2022) nel rispetto dei 120 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita (31/05/2022).

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si è, quindi, proceduto a fissare, in accordo con la **dott. Antonia Saldamarco**, custode giudiziario nello stesso procedimento, la data per il primo sopralluogo, da effettuarsi per il giorno 07/02/2024, presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicate nel **Comune di Lusciano** e riportate nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio 2 - p.lla 5120 - subb 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9**.

Il giorno 07/02/2024, il sottoscritto ha proceduto, unitamente alla dott.ssa Antonia Saldamarco, all'accesso presso gli immobili pignorati per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto, l'Ufficio Giudiziario costituito ha avuto la presenza del sig. ██████████ regolarmente identificato, che fornendo la piena collaborazione nello svolgimento delle operazioni peritali, permetteva l'accesso alle unità immobiliari, dove il sottoscritto provvedeva ad effettuare un accurato rilievo planovolumetrico, prendendo note ed appunti su separato foglio, ed un preciso servizio fotografico sia all'interno che all'esterno.

INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 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.

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come trascritti nell'atto di pignoramento depositato dal legale del precedente:

[...] [REDACTED]

dichiara

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente diritto reale sui beni immobili con accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell'art. 2912 c.c., che così si individuano:

- la quota di 33/108 del diritto di proprietà e la quota di 24/108 del diritto di usufrutto spettante al signor [REDACTED],

nonché:

- la quota di 16/108 del diritto di nuda proprietà spettante al signor [REDACTED],

sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lusciano (CE), Via Pietro Nenni n. 15, al fg 2, p.la 5120,

- Sub 2 (Cat. A/2 di vani 7,5 - mq 213) + Sub 5 (Cat. A/2 di vani 6 - mq 126)
- Sub 6 (Cat. A/2 di vani 7,5 - mq 158) + Sub 7 (Cat. A/2 di vani 6 - mq 120)
- Sub 3 (Cat. A/2 di vani 4,5 - mq 127) + Sub 4 (Cat. A/2 di vani 4 - mq 84) + sub 9 (Cat. C/2 di mq 840).

Come si evince dalla trascrizione testuale dei beni pignorati, i diritti di proprietà pignorati coincidono con quanto indicato nella relativa nota di trascrizione, dove viene riportato, a favore del soggetto precedente ([REDACTED]) il diritto di proprietà per la **quota di 33/108**, il diritto di usufrutto per la **quota di 24/108** e il diritto di nuda proprietà per la **quota di 16/108**, contro il primo soggetto debitore [REDACTED] il diritto di proprietà per la **quota di 33/108** e il diritto di

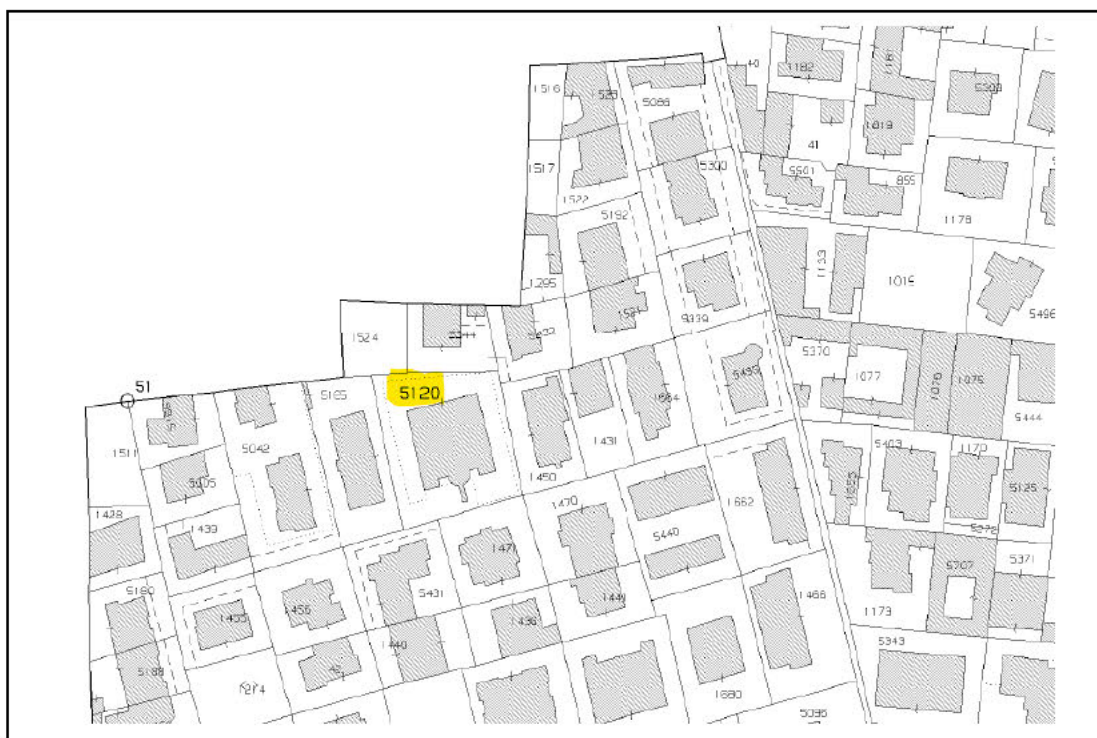


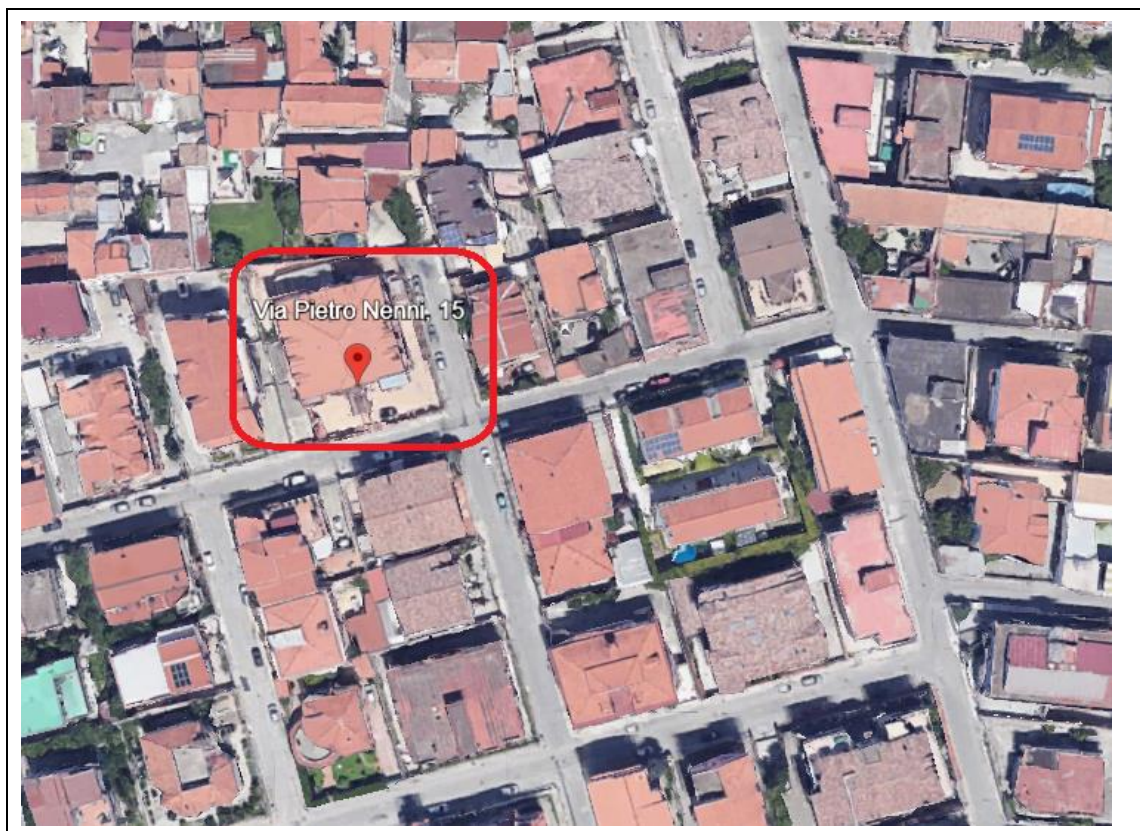
usufrutto per *la quota di 24/108*, e contro il secondo soggetto debitore [REDACTED] [REDACTED] il diritto di nuda proprietà per la *quota di 16/108*. Di conseguenza, possiamo ritenere che i *diritti reali pignorati* corrispondono a quelli in titolarità dei soggetti eseguiti in forza dell'allegato atto notarile di compravendita del 18/12/1991 e della relativa nota di trascrizione del 16/01/1992 (allegati alla presente relazione).

Atto di pignoramento e nota di trascrizione	Atti notarili di acquisizione e note di trascrizione	Visure catastali alla data del pignoramento
33/108 p.p. + 24/108 usufr. + 16/108 n.p. f. 2 p.lla 5120 subb 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9	33/108 p.p. + 24/108 usufr. + 16/108 n.p. f. 2 p.lla 1648 subb 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9	33/108 p.p. + 24/108 usufr. + 16/108 pr. f. 2 p.lla 5120 subb 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9

Si evidenzia che la p.lla 1648 è stata *catastralmente soppressa* in data 14/09/1998 ed è stata *catastralmente costituita* la p.lla 5120. Si rileva, inoltre, che nelle visure catastali in corrispondenza delle quote di *nuda* proprietà di 16/108 di [REDACTED] non è riportata la dicitura *nuda proprietà*, ma solo la parola *proprietà*.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stato riportato l'estratto di mappa del foglio catastale 2 del Comune di Lusciano e la foto satellitare della zona comunale in cui è ubicato il bene: su entrambe le riproduzioni è stato evidenziato in giallo e in rosso l'edificio con gli immobili oggetto di stima.





Trattasi, dunque, del pignoramento di **quote di unità immobiliari** facenti parti di un edificio di recente costruzione costituito da tre livelli fuori terra ed un piano interrato, in cui è ubicato un ampio locale deposito adibito a opificio industriale.

Il fabbricato è ubicato nel **Comune di Lusciano (CE)** in **via Pietro Nenni, 15** angolo con **via Giovanni Amendola**.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono, all'attualità, 6 (sei) a differenza di quanto riportato nell'atto di pignoramento, dove sono indicate 7 (sette) unità: la difformità deriva dall'operazione di accatastamento, effettuato dallo scrivente su autorizzazione del G. E.. Infatti, come si esporrà in seguito, la disposizione interna di alcune unità immobiliari non solo era stata totalmente stravolta, ma un'unità immobiliare era stata soppressa e lo spazio che essa occupava era stato suddiviso tra le unità immobiliari ad essa attigue: tutto ciò chiaramente rendeva catastalmente indistinguibili le due suddette unità.

Le sei unità immobiliari di cui trattasi, nello specifico, sono: un ampio locale deposito disposto nel piano interrato a cui si accede sia utilizzando un passo carrabile direttamente dalla via Pietro Nenni e sia dalla scala condominiale, avente una



tipologia a forbice, posta in posizione centrale, tre appartamenti ubicati al piano terra e due appartamenti disposti al piano primo.

Il sottoscritto esperto stimatore, ai fini di una più facile ed economicamente più redditizia vendita dei beni, ritiene opportuno costituire **6 (sei) lotti**, ognuno composto da una singola unità immobiliare; di conseguenza, lo scrivente, nel prosieguo della consulenza, fornirà una valutazione per ogni singolo lotto e, per ognuno di essi, verrà fatta una sommaria descrizione, riportando i necessari estremi di identificazione.

La tipologia architettonica del fabbricato è tipica della tradizione urbanistica locale, in armonia con i fabbricati limitrofi esistenti e con il contesto paesistico - ambientale dell'intera zona.



Foto 1 - prospetto dell'edificio su via P. Nenni



Foto 2 - prospetto dell'edificio su via Giovanni Amendola



L'adeguata ampiezza della strada e un manto stradale di nuova costruzione rendono la viabilità carrabile scorrevole. L'intera zona comunale è occupata essenzialmente da edifici residenziali non mancando, nelle immediate vicinanze, varie attività commerciali al dettaglio.

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.

Lotto 1: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un deposito (cat. C/2), ubicato nel piano interrato, ripartito in vari locali adibiti rispettivamente ad opificio artigianale/industriale, magazzini, uffici, sala esposizione, rampa di accesso e servizi vari; l'unità immobiliare, ultimata e rifinita, fa parte di un fabbricato ubicato nel **Comune di Lusciano (CE) alla via Pietro Nenni n. 15.**

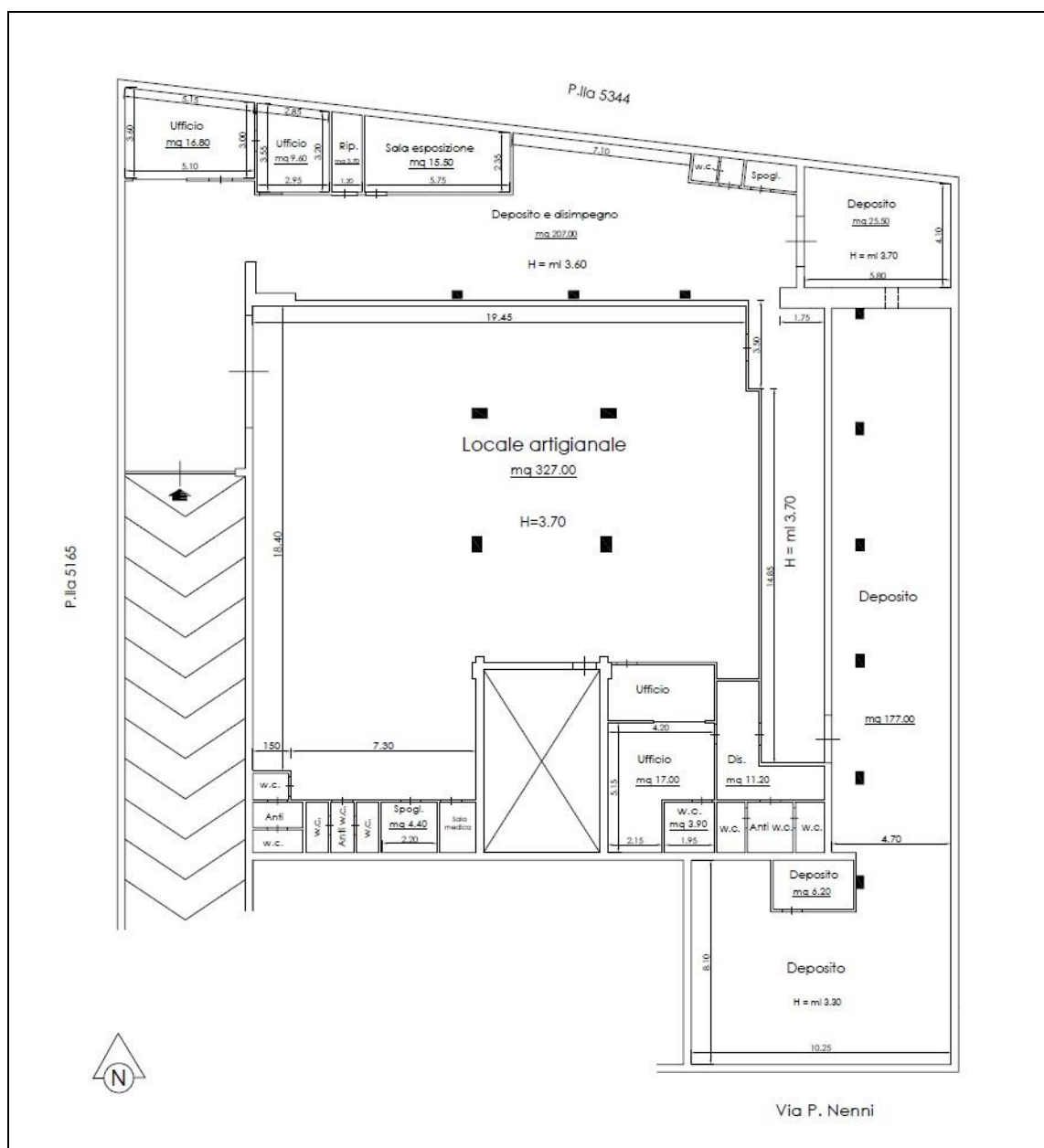
Il solo opificio artigianale/industriale occupa uno spazio di circa **mq 327,00**, mentre gli uffici e la sala esposizione occupano complessivamente una superficie di circa **mq 68,00**, i depositi e i magazzini, a loro volta, presentano una superficie



globale di circa **mq 415,00**, la rampa di accesso si estende per circa **mq 80,00** ed, infine, i servizi (bagni, ripostigli, ecc.) presentano una superficie complessiva di circa **mq 29,00**.

L'unità immobiliare **confina** a Nord con la p.lla 5344 dello stesso foglio 2, a Sud con via P. Nenni, ad Est con via Amendola e ad Ovest con la p.lla 5165 dello stesso foglio 2.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta, il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:200).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente e, comunque, conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Accesso carrabile dell'opificio



Reparto lavorazioni



Deposito



Uno degli uffici

Lotto 2: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4

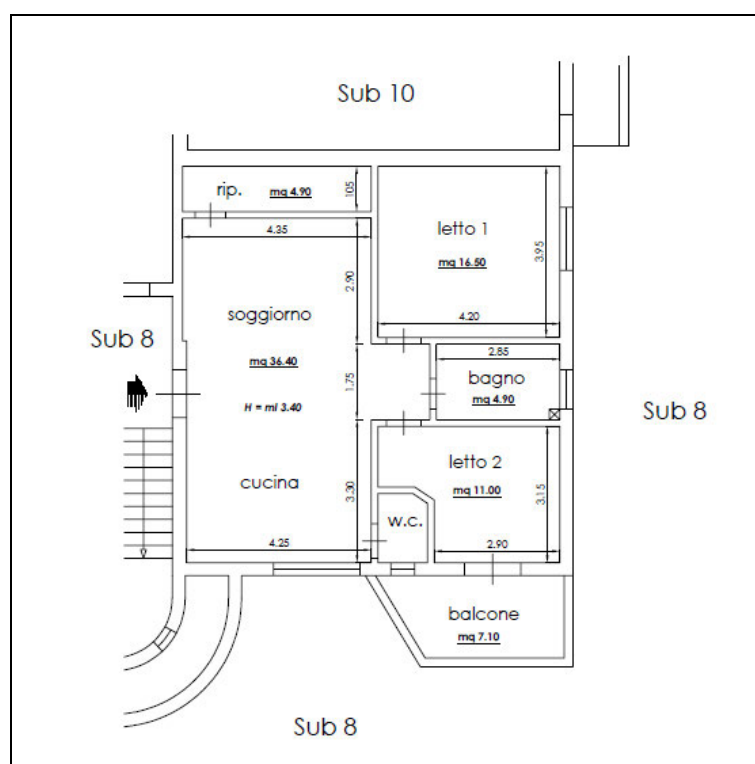
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno e cucina, ma all'attualità trasformato in deposito, di mq 36,40, due camere da letto rispettivamente di mq 16,50 e mq 11,00, due bagni rispettivamente di mq 4,90 e mq 1,80 e un ripostiglio di mq 4,90, per una superficie



interna (calpestabile) complessiva di **mq 75,50**, mentre l'altezza interna è di ml 3,40; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di **mq 7,10** che si affaccia sul lato Sud del fabbricato.

L'appartamento **confina** ad Est e a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, a Nord con l'appartamento distinto con sub 10, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente e, comunque, conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.





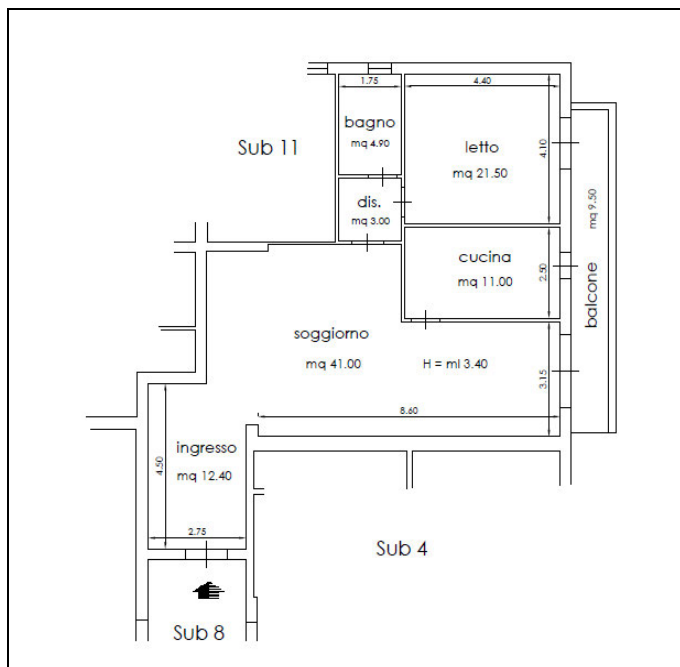
Lotto 3: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 10

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra e costituito da un ingresso di mq 12,40, un ampio locale che funge da soggiorno, ma all'attualità trasformato in deposito, di mq 41,00, una camera da letto di mq 21,50, una cucina di mq 11,00, un bagno di mq 4,90 e un disimpegno di mq 3,00, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 93,80**, mentre l'altezza interna è di ml 3,40; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di **mq 9,50** che si affaccia sul lato Est del fabbricato.

L'appartamento **confina** a Sud con l'appartamento distinto con il sub 4 e con l'atrio condominiale delle scale, ad Est e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8 e ad Ovest con l'appartamento distinto con il sub 11.



Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente e, comunque, conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.





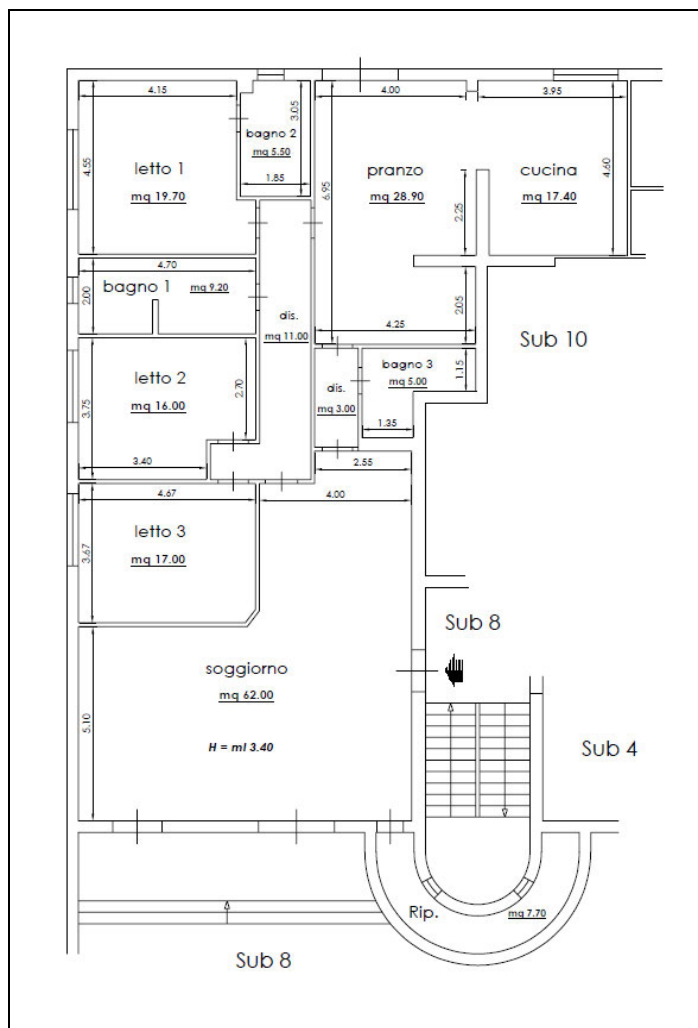
Lotto 4: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 11

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno di mq 62,00, una sala pranzo di mq 28,90, una cucina di mq 17,40, tre camere da letto rispettivamente di mq 19,70, mq 16,00 e mq 17,00, tre bagni rispettivamente di mq 9,20, mq 5,50 e mq 5,00, due disimpegni rispettivamente di mq 11,00 e mq 3,00, e un ripostiglio di mq 7,70, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 202,40**, mentre l'altezza interna è di ml 3,40.

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 10 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).





I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di ottimo valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione molto soddisfacente.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Il soggiorno



Cucina





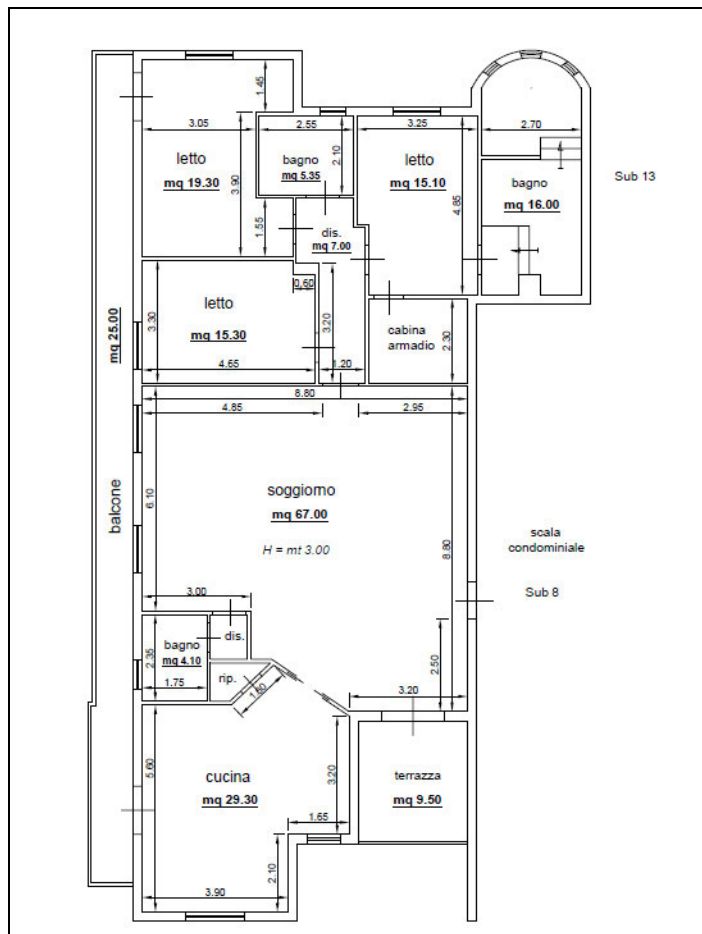
Lotto 5: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 12

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno di mq 67,00, una cucina di mq 29,30, tre camere da letto rispettivamente di mq 19,30, mq 15,10 e mq 15,30, una cabina armadio di mq 6,10, tre bagni rispettivamente di mq 16,00, mq 5,35 e mq 4,10, due disimpegni rispettivamente di mq 7,00 e mq 1,00, e un ripostiglio che funge da lavanderia di mq 1,10, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 186,65**, mentre l'altezza interna è di ml 3,00; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di **mq 9,50** che si affaccia sul lato Sud del fabbricato e un balcone di **mq 25,00** che si affaccia sul lato Ovest del fabbricato.

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 13 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).





I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di ottimo valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione molto soddisfacente.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.





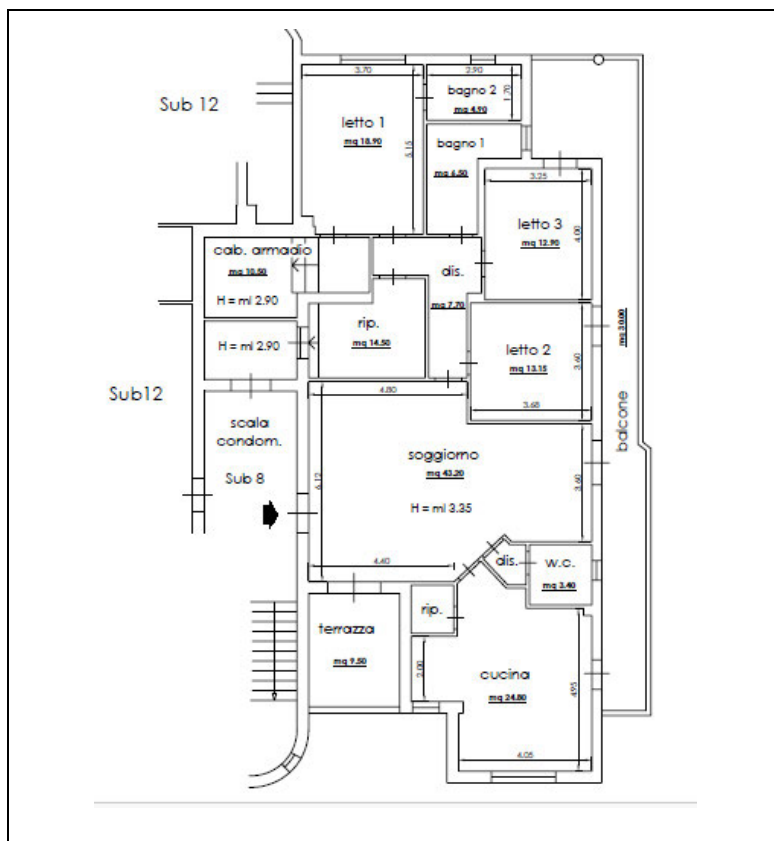
Lotto 6: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 13

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno di mq 43,20, una cucina di mq 24,80, tre camere da letto rispettivamente di mq 18,90, mq 13,15 e mq 12,90, una cabina armadio di mq 10,50, tre bagni rispettivamente di mq 4,90, mq 6,50 e mq 3,40, due disimpegni rispettivamente di mq 7,70 e mq 1,20, e un ampio ripostiglio di mq 14,50, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 161,65**, mentre l'altezza interna è di ml 3,35; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di **mq 9,50** che si affaccia sul lato Sud del fabbricato e un balcone di **mq 30,00** che si affaccia sul lato Est del fabbricato.

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 12 e a Nord e ad Est con il cortile comune distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).





I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di ottimo valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione molto soddisfacente.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.





Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda il criterio della determinazione della *superficie commerciale di riferimento*, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, si ritiene opportuno adottare i *criteri* validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, che possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150
- superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione
- superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti
- superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente

In base a quanto esposto, le **consistenze** delle unità immobiliari risultano:



Lotto 1: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9**

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
opificio	327,00		
uffici e sala esposizione	68,00		
depositi e magazzini	415,00		
bagni e ripostigli	29,00		
Totale	839,00	925,00	
rampa di accesso	80,00		
Totale area esterna	80,00		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale del lotto 1 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [925 + 25,00 * 30\% + 55,00 * 10\%] = \text{mq } 938,00$$

Lotto 2: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4**

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
soggiorno e cucina	36,40		H = 3,40
bagno principale	4,90		H = 3,40
bagno di servizio	1,80		H = 3,40
camera da letto 1	16,50		H = 3,40
camera da letto 2	11,00		H = 3,40
ripostiglio	4,90		H = 3,40
Totale abitativo	75,50	85,00	
balcone	7,10		
Totale aree esterne	7,10		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [85,00 + 7,10 * 30\%] = \text{mq } 87,13$$

Lotto 3: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 10**

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
soggiorno	41,00		H = 3,40
cucina	11,00		H = 3,40
ingresso	12,40		H = 3,40
bagno	4,90		H = 3,40
camera da letto	21,50		H = 3,40
disimpegno	3,00		H = 3,40
Totale abitativo	93,80	105,00	
balcone	9,50		
Totale aree esterne	9,50		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [105,00 + 9,50 * 30\%] = \text{mq } 107,85$$

Lotto 4: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 11**

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
soggiorno	62,00		H = 3,40



sala pranzo	28,90		H = 3,40
cucina	17,40		H = 3,40
bagno 1	9,20		H = 3,40
bagno 2	5,50		H = 3,40
bagno 3	5,00		H = 3,40
camera da letto 1	19,70		H = 3,40
camera da letto 2	16,00		H = 3,40
camera da letto 3	17,00		H = 3,40
disimpegno 1	11,00		H = 3,40
disimpegno 2	3,00		H = 3,40
ripostiglio	7,70		H = 3,40
Totale abitativo	202,40	232,40	

In definitiva, quindi, la superficie commerciale risulta:

sup. comm. = mq 232,40

Lotto 5: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 12

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
soggiorno	67,00		H = 3,00
cucina	29,30		H = 3,00
bagno 1	16,00		H = 3,00
bagno 2	5,35		H = 3,00
bagno 3	4,10		H = 3,00
camera da letto 1	19,30		H = 3,00
camera da letto 2	15,10		H = 3,00
camera da letto 3	15,30		H = 3,00
cabina armadio	6,10		H = 3,00
disimpegno 1	7,00		H = 3,00
disimpegno 2	1,00		H = 3,00
ripostiglio	1,10		H = 3,00
Totale abitativo	186,65	209,00	
terrazzo	9,50		
balcone	25,50		
Totale aree esterne	35,00		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale risulta:

sup. comm. = mq [209,00 + 25,00 * 30% + 10,00 * 10%] = mq 217,50

Lotto 6: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 13

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
soggiorno	43,20		H = 3,35
cucina	24,80		H = 3,35
bagno 1	4,90		H = 3,35
bagno 2	6,50		H = 3,35
bagno 3	3,40		H = 3,35
camera da letto 1	18,90		H = 3,35
camera da letto 2	13,15		H = 3,35
camera da letto 3	12,90		H = 3,35
cabina armadio	10,50		H = 3,35



disimpegno 1	7,70		H = 3,35
disimpegno 2	1,20		H = 3,35
ripostiglio	14,50		H = 3,35
Totale abitativo	161,65	181,00	
terrazzo	9,50		
balcone	30,00		
Totale aree esterne	39,50		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [181,00 + 25,00 * 30\% + 14,50 * 10\%] = \text{mq } \mathbf{189,95}$$

Tutti i beni pignorati sono stati ricompresi nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.

Caratteristiche tecniche dell'immobile

Il fabbricato è stato realizzato con materiali locali; le strutture portanti verticali sono costituite, in prevalenza, da pilastri di conglomerato cementizio armato, mentre le strutture orizzontali (per la formazione dei solai di calpestio) sono costituite da travetti in c.a.p. e laterizi con getto superficiale di calcestruzzo cementizio.

I muri perimetrali ai livelli fuori terra sono costituiti da mattoni forati di cm 25 e/o cm 30 di spessore al fine di ottimizzare lo scambio termico, ed i tramezzi interni sono in mattoni forati dello spessore di cm 8, tutti posti in opera con malta di calce; tutte le pareti ed i soffitti sono rivestiti di intonaco di malta ordinaria liscia. Le pareti esterne sono tinteggiate con pittura per esterni al quarzo di tipo traspirante e di colore chiaro; le pareti interne ed i soffitti dei vari locali sono tinteggiate con pitture lavabili in colori chiari.

I pavimenti e i rivestimenti degli appartamenti sono costituiti da piastrelle maiolicate e/o listelli di parquet; gli infissi esterni hanno una struttura in alluminio, mentre il sistema di oscuramento è rappresentato da persiane in alluminio, comunemente definite alla *romana*, che permettono una parziale illuminazione degli interni.



Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico e di impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, di impianto TV e di impianto di riscaldamento (ad eccezione del sub 9 – opificio) costituito da radiatori in alluminio pressofuso facenti capo alla caldaia per la produzione combinata di calore e di acqua calda sanitaria; alcuni ambienti degli appartamenti sono provvisti di condizionatore climatico; gli impianti elettrici, suddivisi in linea luce e linea forza motrice e protetti da interruttori magnetotermici con modulo differenziale, sono costituiti da conduttori sottotraccia collegati ai contatori autonomi e quindi alla rete di distribuzione; gli impianti di adduzione idrica sono realizzati con tubazioni poste sottotraccia e sono dotati di punti di erogazione nelle cucine e nei bagni.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, se ne assume l'efficienza e la funzionalità anche se non è stato possibile accertarne la conformità normativa per l'indisponibilità dei relativi progetti.

Le unità immobiliari sono **sprovviste di attestato di prestazione energetica**; a parere dello scrivente, il costo previsto per la redazione del citato attestato da parte di un tecnico abilitato ammonta ad € **500,00** per ogni unità immobiliare; tale somma sarà detratta dal valore di stima della singola unità.

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.

Come è già stato affermato in precedenza, l'attuale situazione catastale deriva dall'operazione di ri-accatastamento operata dallo scrivente: tale azione ha causato la *soppressione catastale* dei subalterni 2, 3, 5, 6 e 7, e la contemporanea *costituzione catastale* dei subalterni 10, 11, 12 e 13. In particolare, i subalterni 2 e 3 sono stati *soppressi* e sono stati *costituiti* i subalterni 10 e 11 per *divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni*, mentre i subalterni 5, 6 e 7 sono stati *soppressi* e sono stati *costituiti* i subalterni 12 e 13 per *divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni*.

Attualmente, quindi, le unità immobiliari sono riportate in **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)** del Comune di Lusciano nel seguente modo (si vedano le allegate visure catastali storiche acquisite dallo scrivente):

Lotto 1: Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 9

**Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 9 - cat. C/2 - cl. 1- cons. 848 mq - rend. € 1.313,87
sup. cat. tot. mq 942**

indirizzo: Via Pietro Nenni n. 15 - Piano S1

intestati: [redacted] - proprietà per 27/108
[redacted] usufrutto per 24/108
[redacted] proprietà per 16/108
[redacted] - usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 33/108
[redacted] - proprietà per 16/108
[redacted] - proprietà per 16/108

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

- a) *diversa distribuzione degli spazi interni* del 02/01/2025 in atti dal 07/01/2025
- b) *variazione toponomastica* del 05/07/2017, in atti dal 06/07/2017
- c) *variazione* del 09/11/2015 – *inserimento in visura dei dati di superficie*.
- d) *variazione nel classamento* del 21/05/2015 in atti da pari data



- e) variazione della *destinazione* del 21/05/2014 in atti da pari data, operazione che ha implicato la variazione della denominazione del subalterno che è passato da 1 all'attuale 9
- f) variazione nel *classamento* del 28/09/2000 in atti da pari data
- g) variazione per *sost. rif. mappa per collegamento C.T.* del 28/01/1999 in atti da pari data

Lotto 2: Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 4

Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 4 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 4 vani - rend. € 340,86
sup. cat. tot. mq 90
sup.cat. tot. escluse aree scoperte mq 88

indirizzo: Via Pietro Nenni n. 15 - interno 3 - Piano T

intestati: [redacted] - proprietà per 27/108
[redacted] - usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 16/108
[redacted] - usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 33/108
[redacted] - proprietà per 16/108
[redacted] proprietà per 16/108

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

- a) *diversa distribuzione degli spazi interni* del 28/12/2024 in atti dal 02/01/2025
- b) *variazione toponomastica* del 05/07/2017, in atti dal 06/07/2017
- c) *variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.*
- d) *variazione nel classamento* del 28/09/2000 in atti da pari data
- e) *variazione per sost. rif. mappa per collegamento C.T.* del 28/01/1999 in atti da pari data

Lotto 3: Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 10

Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 10 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 4 vani - rend. € 340,86
sup. cat. tot. mq 106
sup.cat. tot. escluse aree scoperte mq 103

indirizzo: Via Pietro Nenni n. 15 - interno 2 - Piano T

intestati: [redacted] proprietà per 27/108
[redacted] usufrutto per 24/108
[redacted] proprietà per 16/108
[redacted] - usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 33/108
[redacted] - proprietà per 16/108
[redacted] proprietà per 16/108



Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

a) *divisione – fusione - diversa distribuzione degli spazi interni* del 02/01/2025 in atti dal 07/01/2025

Lotto 4: Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 11

Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 11 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 8,5 vani - rend. € 724,33
sup. cat. tot. mq 231
sup.cat. tot. escluse aree scoperte mq 231

indirizzo: Via Pietro Nenni n. 15 - interno 1 - Piano T

intestati: [redacted] proprietà per 27/108
[redacted] usufrutto per 24/108
[redacted] proprietà per 16/108
[redacted] - usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 33/108
[redacted] proprietà per 16/108
[redacted] - proprietà per 16/108

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

a) *divisione – fusione - diversa distribuzione degli spazi interni* del 02/01/2025 in atti dal 07/01/2025

Lotto 5: Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 12

Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 11 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 8 vani - rend. € 681,72
sup. cat. tot. mq 219
sup.cat. tot. escluse aree scoperte mq 211

indirizzo: Via Pietro Nenni n. 15 - Piano 1

intestati: [redacted] proprietà per 27/108
[redacted] usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 16/108
[redacted] - usufrutto per 24/108
[redacted] proprietà per 33/108
[redacted] proprietà per 16/108
[redacted] proprietà per 16/108

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

a) *divisione – fusione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni* del 02/01/2025 in atti dal 07/01/2025



Lotto 6: Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 13

Foglio 2 - p.lla 5120 - sub 13 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 7,5 vani - rend. € 639,12
sup. cat. tot. mq 198
sup.cat. tot. escluse aree scoperte mq 189

indirizzo: Via Pietro Nenni n. 15 - Piano 1

intestati: [redacted] proprietà per 27/108
[redacted] usufrutto per 24/108
[redacted] - proprietà per 16/108
[redacted] usufrutto per 24/108
[redacted] proprietà per 33/108
[redacted] proprietà per 16/108
[redacted] proprietà per 16/108

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

a) *divisione - fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni* del 02/01/2025 in atti dal 07/01/2025

Si evidenzia, come è già stato rilevato nel modulo di controllo documentazione, che **non sussiste corrispondenza** tra le intestazioni catastali e le titolarità derivanti dai titoli, in quanto i signori [redacted] risultano titolari delle quote indicate nell'intestazione catastale per il solo diritto di **nuda proprietà**.

Sempre dalle visure storiche catastali, si rileva che l'attuale ditta catastale è titolare dei sei subalterni dal 18/12/1991, giorno di stipula dell'atto notarile di donazione, cessione di diritti reali a titolo oneroso e costituzione di diritti reali a titolo gratuito, e successivo atto di rettifica del 20/09/2001.

Per quanto riguarda la conformità o meno delle planimetrie catastali dei sei subalterni con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, lo scrivente, considerando che ha provveduto ad effettuare il ri-accatastamento delle sei unità immobiliari, non può che evidenziare la **conformità** delle planimetrie catastali in atti con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato con le unità pignorate, dall'allegata visura catastale ai terreni e dall'estratto di mappa, si rileva che sussiste *allineamento* tra N.C.T. e N.C.E.U.; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in



N.C.T. con p.lla 5210 di qualità ente urbano e di mq 1.404,00 e il tipo mappale (l'atto con cui viene denunciato al Catasto la variazione verificatasi nello stato di un terreno per effetto di un'avvenuta edificazione) è stato regolarmente depositato in data 22/12/1998, in atti da pari data.

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.

Lotto 1: piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108, usufrutto della quota indivisa pari a 24/108, nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108 di unità immobiliare costituita da un deposito, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, ubicato nel piano interrato e costituito da un opificio, vari locali adibiti a depositi e/o magazzini, uffici e servizi vari, presenta una superficie commerciale complessiva di mq 938,00.

L'immobile confina a Nord con la p.lla 5344 del foglio 2, a Sud con via P. Nenni, ad Est con via Amendola e ad Ovest con la p.lla 5165 dello stesso foglio 2.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al foglio 2 - p.lla 5120 - sub 9 - cat. C/2; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003 relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85), e con D.I.A. prot. 11887/1996; per l'unità immobiliare di cui trattasi (sub 9) è stato acquisito il certificato di agibilità n. 26/2014; lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una C.I.L.A. in sanatoria.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.



L'immobile risulta occupato dalla società [REDACTED]

Prezzo base: € 259.200,00 (euro duecento cinquanta nove mila duecento / 00)

Lotto 2: piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108, usufrutto della quota indivisa pari a 24/108, nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108 di unità immobiliare costituita da un appartamento al piano terra, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, ubicato al piano terra e costituito da un locale adibito a soggiorno e cucina, ma all'attualità trasformato in deposito, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 75,50; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di mq 7,10.

L'appartamento confina ad Est e a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, a Nord con l'appartamento distinto con sub 10, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 4 - cat. A/2; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003 relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una C.I.L.A. in sanatoria.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a deposito ed è nella disponibilità di [REDACTED]

Prezzo base: € 37.800,00 (euro trenta sette mila ottocento / 00)

Lotto 3: piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108, usufrutto della quota indivisa pari a 24/108, nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108 di unità immobiliare costituita da un appartamento al piano terra, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, ubicato al piano terra e costituito dall'ingresso, il soggiorno ma all'attualità trasformato in deposito, una camera da letto, la cucina, un bagno e un disimpegno, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 93,80; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di mq 9,50.

L'appartamento confina a Sud con l'appartamento distinto con il sub 4 e con l'atrio condominiale delle scale, ad Est e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8 e ad Ovest con l'appartamento distinto con il sub 11.



L'appartamento **confina** ad Est e a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, a Nord con l'appartamento distinto con sub 10, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.lla 5120 - sub 10 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a deposito ed è nella disponibilità di

Prezzo base: € 47.300,00 (euro quaranta sette mila trecento / 00)

Lotto 4: piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108, usufrutto della quota indivisa pari a 24/108, nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108 di unità immobiliare costituita da un appartamento al piano terra, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, ubicato al piano terra e costituito dal soggiorno, la sala pranzo, la cucina, tre camere da letto, tre bagni, due disimpegni, e un ripostiglio, per una superficie interna (calpestando) complessiva di mq 202,40.

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 10 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.lla 5120 - sub 11 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta nella disponibilità di

Prezzo base: € 114.000,00 (euro cento quattordici mila / 00)



Lotto 5: piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108, usufrutto della quota indivisa pari a 24/108, nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108 di unità immobiliare costituita da un appartamento al piano primo, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, ubicato al piano primo e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno, una cucina, tre camere da letto, una cabina armadio, tre bagni, due disimpegni, e un ripostiglio che funge da lavanderia, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 186,65; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di mq 9,50 e un balcone di mq 25,00.

L'appartamento confina a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 13 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 12 - cat. A/2; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003 relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una C.I.L.A. in sanatoria.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a residenza di [REDACTED] e della sua famiglia.

Prezzo base: € 118.400,00 (euro cento diciotto mila quattro cento / 00)

Lotto 6: piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108, usufrutto della quota indivisa pari a 24/108, nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108 di unità immobiliare costituita da un appartamento al piano primo, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'appartamento, ubicato al piano primo e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno, una cucina, tre camere da letto, una cabina armadio, tre bagni, due disimpegni, e un ampio ripostiglio, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 161,65; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di mq 9,50 e un balcone di mq 30,00.

L'appartamento confina a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 12 e a Nord e ad Est con il cortile comune distinto con il sub 8.



L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al foglio 2 - p.lla 5120 - sub 13 - cat. A/2; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a residenza di [REDACTED] della sua famiglia.

Prezzo base: € 103.200,00 (euro cento tre mila due cento / 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.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Tutte le unità immobiliari risultano pignorate nella quota di 33/108 di piena proprietà e nella quota di 24/108 di usufrutto di [REDACTED] e nella quota di 16/108 di nuda proprietà di [REDACTED]

La ricostruzione dei passaggi di proprietà del compendio pignorato a coprire un periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contempla:

- Con **atto di compravendita** del 30/03/1982 per notar Domenico Farinaro, trascritto a Caserta - S. Maria C. V. in data 10/04/1982 ai nn. 9218/8408, il lotto di terreno su cui è stato edificato l'edificio contenente gli immobili pignorati per quote, fu acquistato da due coppie di coniugi, entrambe in regime di comunione legale dei beni:
 - a) [REDACTED] per quanto riguarda la quota indivisa di 54/108,



- b) [redacted] per quanto riguarda la residua quota indivisa di 54/108.
- In dipendenza di **successione** in morte del predetto [redacted] apertasi in data 21/11/1988 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Aversa in data 22/05/1989 al n. 13 vol. 366 e trascritta a Caserta – S. Maria C.V. in data 23/08/1989 ai nn. 19623/16345), la quota indivisa spettante al medesimo, pari a 27/108 del diritto di piena proprietà degli immobili di cui trattasi, veniva devoluta per legge a favore di:
 - a) [redacted], predetta, in ragione della quota indivisa di 9/108, e dei sigg.:
 - b) [redacted] predetto,
 - c) [redacted]
[redacted]
[redacted] in ragione della quota indivisa di 6/108 ciascuno.
 - Con **atto di donazione, cessione di diritti reali a titolo oneroso e costituzione di diritti reali a titolo gratuito** del 18/12/1991, la sig.ra [redacted] donava il **diritto di piena proprietà** della quota indivisa di 36/108 degli immobili di cui trattasi ai sigg.:
- a) [redacted] coniugi in comunione dei beni, che acquisivano il **diritto di usufrutto** in ragione della quota indivisa di 18/108 ciascuno,
 - b) [redacted] che acquisivano il **diritto di nuda proprietà** in ragione della quota indivisa di 12/108 ciascuno.
- Sempre con il citato atto del 18/12/1991, i sigg. [redacted] [redacted] ciascuno in ragione della quota indivisa di 6/108, congiuntamente **cedevano** (in ragione, quindi, della quota complessiva indivisa di 12/108 degli immobili di cui trattasi) ai sigg.:
 - a) [redacted] che acquistavano il **diritto di usufrutto** in ragione della quota indivisa di 6/108 ciascuno,
 - b) [redacted] che acquistavano il **diritto di nuda proprietà** in ragione della quota indivisa di 4/108 ciascuno.

Sempre con il predetto atto del 18/12/1991, i coniugi [redacted] e [redacted] prevedevano il reciproco accrescimento tra loro relativamente al diritto di usufrutto.- Si rileva, infine, che in data 20/09/2001, è stato redatto un **atto notarile di rettifica**, trascritto a Caserta – S. Maria C.V. ai nn. 28889/23658 in data 17/10/2001 (formalità di riferimento trascritta al reg. part. 2252 in data 16/01/1992), con cui è stata **accettata la donazione** del 1991 nonché la correzione della data di nascita del soggetto *contro* [redacted].

Gli atti notarili sopra riportati e/o le rispettive note di trascrizione sono allegati in copia alla presente relazione.



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.

Il sottoscritto, in data 17/11/2024, inviava, a mezzo PEC, all'Ufficio Protocollo del Comune di Lusciano la richiesta di rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati non solo a nome degli esecutati, ma anche a nome degli altri proprietari per quote dell'edificio e relativi alle unità immobiliari pignorate; in particolare, si chiedeva copie degli atti tecnico-amministrativi inerenti la Concessione edilizia 92/1983 (il titolo citato nell'istanza è stato evinto dalla consultazione dell'atto notarile del 1991); in mancanza della predetta documentazione, si chiedeva il rilascio di **certificato** attestante la **non esistenza** degli stessi documenti.

L'ufficio comunale reperiva la citata istanza in data 18/11/2024 con prot. 24074/2024 e in data 16/01/2025 forniva la certificazione richiesta e la copia degli atti urbanistici.



La *due diligence* tecnica-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale: di conseguenza, l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell'esperto. Lo scrivente stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

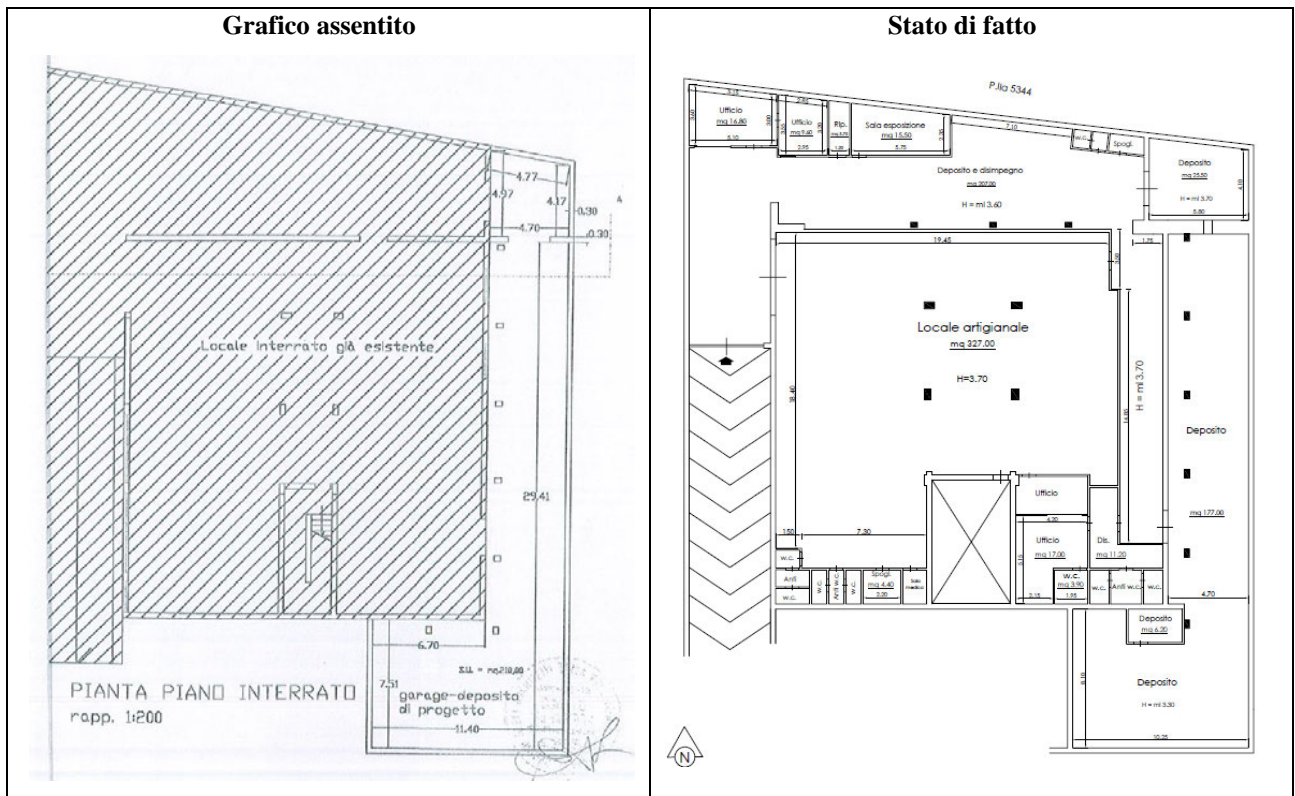
Il fabbricato che contiene le unità immobiliari pignorate per quote è stato, dunque, edificato con i seguenti titoli abilitanti:

- **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003**, relativa alle pratiche di condono edilizio (Legge 47/85) nn. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378 e 11379 del 31/12/1986, presentate dai sigg. [REDACTED]
- **D.I.A. prot. 11887/1996**, relativa ad un ampliamento nell'angolo Sud-Est del locale interrato (sub 9) – richiedente: [REDACTED]
- **Certificato di agibilità n. 26/2014**, relativo al solo subalterno 9 – richiedente: [REDACTED]

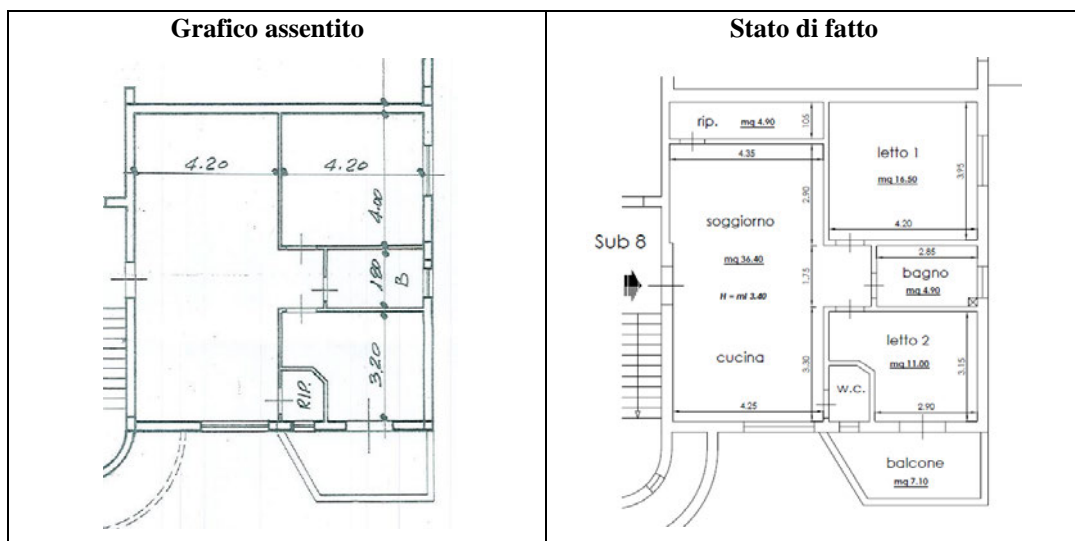
Dalla consultazione degli allegati grafici progettuali acquisiti dallo scrivente, è emerso:

- il **sub 9** evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella costruzione di alcune pareti per la formazione di uffici, sala esposizione e servizi vari; al fine condonare queste difformità, è necessario redigere, da parte di un tecnico abilitato, una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il cui costo, a parere dello scrivente, ammonta ad € **4.000,00** somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile:

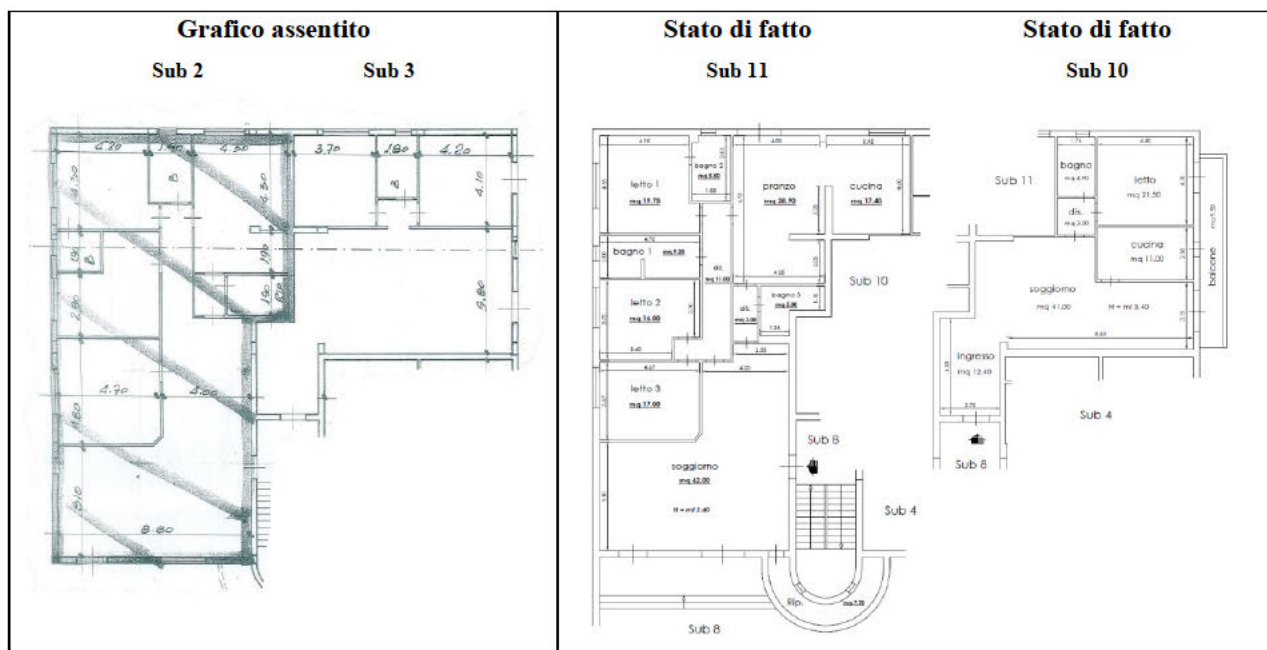




- il **sub 4** evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella sola edificazione di una parete nel soggiorno per la formazione del ripostiglio sul lato Nord dell'unità immobiliare; al fine condonare questa lieve difformità, è necessario redigere, da parte di un tecnico abilitato, una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il cui costo, a parere dello scrivente, ammonta ad € **3.000,00**, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile:



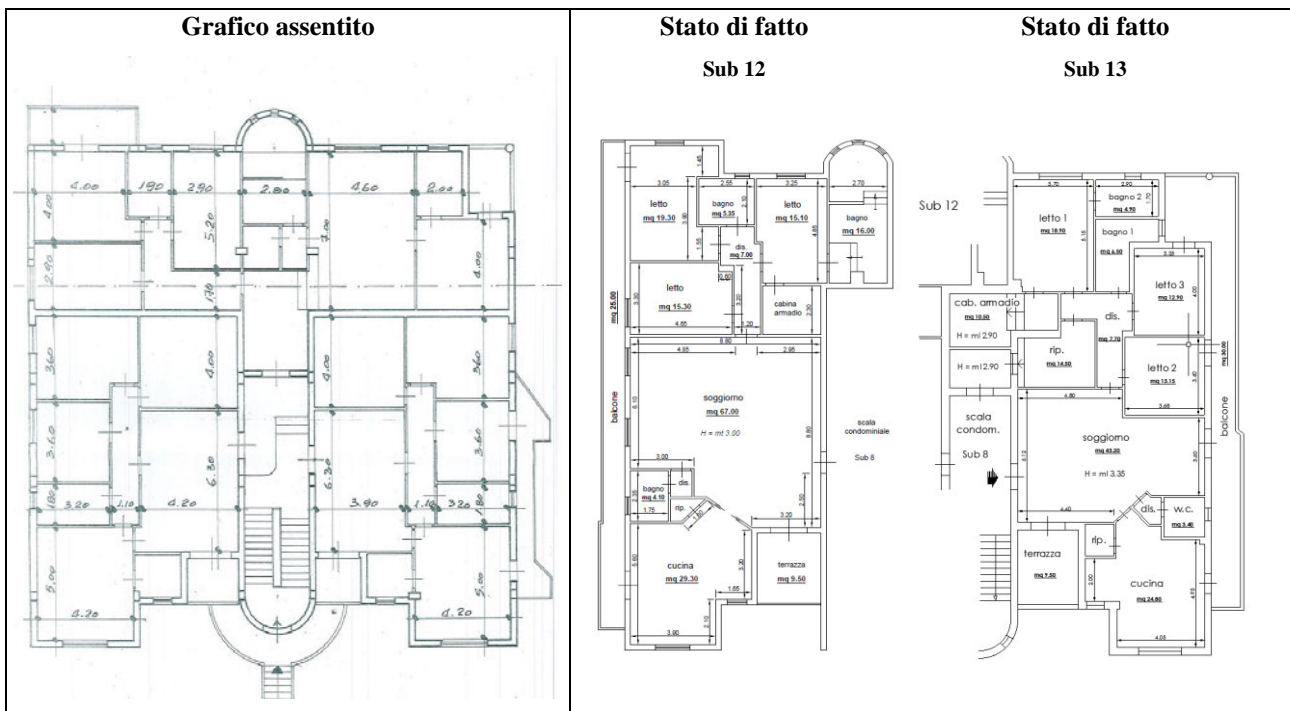
- il **sub 10** e il **sub 11** evidenziano una differente distribuzione degli spazi interni, consistente nella **trasformazione** di due unità immobiliari, che nel rispetto del grafico progettuale assentito costituivano i subalterni catastali 2 e 3, ma all'attualità, un locale del sub 3 è stato aggregato al sub 2, alterando, di conseguenza, gli spazi dei due subalterni e trasformandoli negli attuali sub 10 e sub 11; inoltre è stato edificato un balcone sul lato Est dell'edificio a servizio esclusivo del sub 10; al fine condonare queste difformità, è necessario redigere, da parte di un tecnico abilitato, una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria che possa trattare entrambi i subalterni ed il cui costo, a parere dello scrivente, ammonta ad € 5.000,00, somma che sarà equamente suddivisa tra i subalterni 10 e 11 e sarà detratta dal valore di stima dei due immobili:



- il **sub 12** e il **sub 13** evidenziano una differente distribuzione degli spazi interni, consistente nella **trasformazione** di tre unità immobiliari, che nel rispetto del grafico progettuale assentito costituivano i subalterni catastali 5, 6 e 7, ma all'attualità, le tre unità immobiliari sono state totalmente stravolte dando luogo a due sole unità: in particolare il subalterno 6 è stato per metà aggregato al subalterno 5 (divenendo sub 12) e per l'altra metà è stato aggregato al subalterno



7 (divenendo sub 13); inoltre, è stato edificato un balcone sul lato Ovest dell'edificio a servizio esclusivo del subalterno 12, mentre è stato ampliato il balcone sul lato Est a servizio esclusivo del subalterno 13; infine, è stato eseguito un aumento di volumetria consistente nell'ampliare una camera da letto nell'angolo Nord-Ovest a discapito di un balcone ivi posto che, di conseguenza, è stato soppresso; al fine di condonare queste difformità, è necessario redigere, da parte di un tecnico abilitato, una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, che tratta entrambi i subalterni ed il cui costo, a parere dello scrivente, ammonta ad € 6.000,00, somma che sarà equamente suddivisa tra i subalterni 10 e 11 e sarà detratta dal valore di stima dei due immobili; si fa presente che, ai fini del condono del citato aumento di volumetria, è possibile far riferimento al *Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024* coordinato con la *Legge di conversione n. 105 del 24 luglio 2024* recante: *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*, il cui art. 34-bis, tra l'altro, afferma: *per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta [...] non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti [...] del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati*:



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.).

Lotto 1: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9

Opificio occupato dalla società [REDACTED] con L. R. [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto 2: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4

Appartamento utilizzato come deposito dal debitore esecutato [REDACTED]

Lotto 3: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 10

Appartamento utilizzato come deposito dal debitore esecutato [REDACTED]

Lotto 4: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 11

Appartamento utilizzato dal [REDACTED] intestatario dell'utenza dell'unità immobiliare, ma assente al momento dell'accesso.

Lotto 5: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 12

Appartamento occupato dal debitore, [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.

Lotto 6: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 13

Appartamento occupato [REDACTED] che, all'atto dell'accesso, ha esibito utenza a lei intestata.



Per ulteriori informazioni e/o chiarimenti inerenti lo stato di occupazione delle unità immobiliari, si veda la relazione del custode, dott.ssa Antonia Saldamarco.

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 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).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ispezioni ipotecarie acquisite, si evince che sull'immobile pignorato risultano le seguenti formalità:



1. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR. II. di S. Maria C. V. in data **12/07/2010** ai **nn. 28318/4800** per la somma complessiva di Euro 500.000,00, pari al capitale, contro i signori [REDACTED] a favore della signora [REDACTED] gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 5120/3, 5120/4 e 5120/1, a garanzia del pagamento della somma concessa a forza di atto del notaio Claudio De Vivo redatto in data 01/07/2010 - rep. 240.449/21317, **annotata di inefficacia** in data **04/08/2014** ai **nn. 31423/9904**, in dipendenza di **atto giudiziario** in data **05/07/2013 n. 8689** di **repertorio** emesso dal **Tribunale di Napoli**.
2. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR. II. di S. Maria C. V. in data **12/07/2010** ai **nn. 28319/4801** per la somma complessiva di Euro 500.000,00, pari al capitale, contro i signori [REDACTED] a favore della signora [REDACTED] gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 5120/6 e 5120/7, a garanzia del pagamento della somma concessa a forza di atto del notaio Claudio De Vivo redatto in data 06/07/2010 - rep. 240.477/21.338, **annotata di inefficacia** in data **04/08/2014** ai **nn. 31424/9905**, in dipendenza di **atto giudiziario** in data **05/07/2013 n. 8689/1** di **repertorio** emesso dal **Tribunale di Napoli**.
3. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR. II. di S. Maria C. V. in data **12/07/2010** ai **nn. 28320/4802** per la somma complessiva di Euro 500.000,00, pari al capitale, contro i signori [REDACTED] a favore del sig. [REDACTED] gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 5120/2 e 5120/5, a garanzia del pagamento della somma concessa a forza di atto del notaio Claudio De Vivo redatto in data 06/07/2010 - rep. 240.478/21.339, **annotata di inefficacia** in data **04/08/2014** ai **nn. 31425/9906**, in dipendenza di **atto giudiziario** in data **05/07/2013 n. 8689/2** di **repertorio** emesso dal **Tribunale di Napoli**.
4. **Ipoteca giudiziaria** iscritta nei RR. II. di S. Maria C. V. in data **16/12/2010** ai **nn. 47265/7727** per la somma complessiva di Euro 400.000,00, di cui € 332.000 di capitale, € 59.760,00 di interessi ed € 8.240,00 di spese, contro i signori [REDACTED] a favore della [REDACTED] gravante, tra l'altro, sul diritto di piena proprietà della quota indivisa di 33/108, il diritto di usufrutto sulla quota indivisa di 24/108, ed il diritto di piena proprietà sulla quota indivisa di 16/108, degli immobili di cui trattasi, in dipendenza del **decreto ingiuntivo** in data **04/11/2010 n. 8905** di **repertorio** emesso dal **Tribunale di Napoli**.
5. **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso con atto del 10/02/2011 n. 242.318/22.567 di rep. per notaio Claudio De Vivo, iscritta nei RR. II. di S. Maria C. V. in data **15/02/2011** ai **nn. 4994/694**, per la somma complessiva di € 860.000,00, di cui € 430.000,00 per capitale ed € 430.000,00 per interessi, a



A tale istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano ha fornito un certificato in cui testualmente si dichiara *l'inesistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici, idrogeologici per il suddetto immobile, e che lo stesso non insiste su demanio comunale.*

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.

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'*impianto catastale* e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. La specifica ricerca eseguita presso l'Unità Operativa Dirigenziale - Ufficio Centrale Foreste e Caccia (sez. Usi Civici) della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all'appartenenza o meno di un terreno all'elenco dei suoli gravati da usi civici) attesta che non sono presenti terreni gravati da usi civici nel Comune di Lusciano (si allega copia del decreto del Reale Commissario per la liquidazione degli usi civici del 20/12/1938).

Di conseguenza, si ritiene che il diritto sui beni dei debitori sia di piena proprietà, per la quota di 33/108, di usufrutto per la quota di 24/108, di nuda proprietà per la quota di 16/108.

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.*



Nell'edificio non vi è costituito alcun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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.



Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici. L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison Approach** basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in €/mq di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni **coefficienti correttivi**, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare ¹.

La base "ideologica" del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini.

Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili presenti nella zona presenta una tipologia costruttiva e uno stato di conservazione molto simile a quella del fabbricato da valutare.

¹ A parere dello scrivente, la stima di un immobile per **capitalizzazione dei redditi**, intesa come l'operazione matematica-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato: V_m) dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio (r) di capitalizzazione ($V_m = R_n/r$), può risultare aleatoria, in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore dell'immobile.



Fonti dei dati

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento**, sono state considerate sia le offerte proposte da tre agenzie immobiliari locali e sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia delle Entrate; è stata, quindi, redatta la seguente tabella:

Fonte	Descrizione immobile	Importo richiesto (€)	Superficie (mq)	Val. unitario (€/mq)
O.M.I.	—————	—————	—————	1.000 ÷ 1.300
Abitarecasa Aversa (CE)	Appartamento al piano terra in un edificio ubicato in via Acerbo, composto da ampio soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto, due bagni; completano la dotazione un ampio terrazzo esterno e due posti auto.	249.000	143,00	1.740,00
Gabetti Franchising Trentola Ducenta (CE)	Appartamento di nuova costruzione posto al 1° piano e servito da ascensore in un edificio di sei unità abitative ubicato in via Modigliani; è composto da salone living, disimpegno, due camere da letto, due bagni, lavanderia e ampio balcone su tre lati; completano la dotazione un ampio box e un posto auto scoperto.	230.000	mq 126,00	1.825,000
Meraglia Immobiliare Parete (CE)	Appartamento sito al 1° piano di un edificio di recente costruzione (2018) in via delle Margherite e composto da ampio soggiorno/cucina di circa mq 60, due camere da letto e due bagni; completano la dotazione, due balconi, un box e un posto auto.	249.000	mq 130,00	1.915,00
Meraglia Immobiliare Parete (CE)	Appartamento sito al 1° piano di un edificio di recente costruzione (2019) ubicato in via Carminello e composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni; completano la dotazione una doppia balconata, un ripostiglio esterno e box auto soppalcato nel piano seminterrato	230.000	mq 118,00	1.949,00

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al primo semestre



del 2024). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale presenti sul mercato immobiliare e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (stato di manutenzione, età, piano, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno assumere quale *valore unitario di riferimento* il valore massimo dell'intervallo fissato dall'OMI: **€/mq 1.300,00 (euro/mq mille trecento / 00) ²**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)
- d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)
- e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)

² La scelta di proporre il valore massimo dell'intervallo fissato dall'OMI deriva non solo dall'evidenza di rimarcare la caratteristica oggettiva della stima da determinare, ma anche dalla considerazione che i valori degli immobili esaminati sono solo proposti, ma non ancora realizzati.



- f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in una zona abbastanza periferica del Comune di Lusciano, ma comunque caratterizzata dalla presenza della necessaria urbanizzazione primaria, e relativamente vicina alle strade di grande scorrimento per un facile collegamento con le città limitrofe; inoltre, nella zona sono assenti, da un lato, parchi o aree verdi di una certa grandezza e, dall'altro lato, rilevanti elementi artificiali (strade sopraelevate, acquedotti, ferrovie, ecc.) che comportano un negativo impatto visivo, ma le strade sono prive di marciapiedi per un comodo e sicuro movimento pedonale; per tale motivo si ritiene opportuno adottare un coefficiente correttivo pari a **0,90**.
- Gli indicatori di cui alla voce **b)** inerenti alle caratteristiche ambientali intrinseche possono riassumersi nelle seguenti considerazioni:
 - l'illuminazione naturale degli immobili, analizzandola in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso ottimale alle esigenze abitative: le porte esterne e le finestre permettono alla luce naturale di penetrare negli ambienti destinati a residenza;
 - le unità immobiliari risultano ventilate in maniera normale e ciò garantisce un regolare ricambio d'aria;
 - le dimensioni dei vani rientrano nei canoni delle normali esigenze abitative;
 - durante l'esame della funzionalità delle abitazioni non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili.

L'unica nota dolente nelle caratteristiche ambientali specifiche delle unità al piano terra è rappresentata dal **livello di piano**: il piano terra è in genere penalizzato rispetto ai livelli superiori, sia per evidenti problemi di umidità, che per problematiche legate ad un facile accesso di persone ostili; relativamente a tali motivazioni, lo scrivente ritiene necessario adottare un coefficiente correttivo, per le sole **unità al piano terra**, pari a **0,90**.

- Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche e funzionali del fabbricato, si può sintetizzare il seguente giudizio sulla qualità degli elementi:
 - le facciate del fabbricato presentano un valore architettonico adeguato e in sintonia con gli altri edifici della zona, e non necessitano, nel breve periodo, di alcun intervento edilizio di ristrutturazione, ordinaria o straordinaria,
 - la rubinetteria dei sanitari è di medio valore commerciale,
 - il portoncino d'ingresso degli appartamenti e gli infissi, esterni ed interni, sono di qualità e forma estetica gradevoli,
 - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti è di buona fattura in quasi tutti gli ambienti,
 - la pavimentazione e i rivestimenti, esteticamente apprezzabili, sono posti in opera in modo egregio ed offrono, soprattutto per quanto riguarda i subalterni 11, 12 e 13, una percezione ottimale,



- un efficiente impianto di climatizzazione è presente in alcuni locali dei subalterni 11, 12 e 13.

In base a quanto esposto, quindi, si può ritenere opportuno introdurre, per i **subalterni 4 e 10**, un coefficiente correttivo **unitario**, mentre per i **subalterni 11, 12 e 13**, un coefficiente correttivo pari ad **1,10**.

- Per quanto riguarda lo stato d'uso e di conservazione delle strutture verticali e delle strutture orizzontali dell'edificio, esso risulta abbastanza ordinario, in relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza, sia all'età dell'immobile, risultando assenti evidenti quadri fessurativi; in base a quanto esposto, quindi, si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo **unitario** che tenga conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio.

A questo punto possiamo determinare il **valore unitario** di riferimento delle varie unità immobiliari:

Sub 4: valore unitario = (1.300,00 * 0,90 * 0,90) = €/mq 1.053,00

Sub 9 (considerato vano accessorio autonomo, ossia non a servizio indiretto di un'unità abitativa):
valore unitario = (1.300,00 * 0,50) = €/mq 650,00

Sub 10: valore unitario = (1.300,00 * 0,90 * 0,90) = €/mq 1.053,00

Sub 11: valore unitario = (1.300,00 * 0,90 * 0,90 * 1,10) = €/mq 1.158,30

Sub 12: valore unitario = (1.300,00 * 0,90 * 1,10) = €/mq 1.287,00

Sub 13: valore unitario = (1.300,00 * 0,90 * 1,10) = €/mq 1.287,00

referito alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Moltiplicando i **valori unitari** fissati per i valori delle **superfici commerciali**, calcolati adottando i citati criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (indicati in risposta al secondo quesito), si ha:

Sub 4: mq 87,13 * €/mq 1.053,00 = € 91.747,89

Sub 9: mq 938,00 * €/mq 650,00 = € 609.700,00

Sub 10: mq 107,85 * €/mq 1.053,00 = € 113.566,05

Sub 11: mq 232,40 * €/mq 1.158,30 = € 269.188,92

Sub 12: mq 217,50 * €/mq 1.287,00 = € 279.922,50

Sub 13: mq 189,95 * €/mq 1.287,00 = € 244.465,65

Sottraendo dai valori determinati gli oneri per il conseguimento dell'attestato di prestazione energetica (APE) e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si ottiene:



Sub 4:	€ (91,747,89 – 500,00 – 3.000,00) =	€ 88.247,89
Sub 9:	€ (609.700,00 – 500,00 – 4.000,00) =	€ 605.200,00
Sub 10:	€ (113.566,05 – 500,00 – 2.500,00) =	€ 110.566,05
Sub 11:	€ (269.188,92 – 500,00 – 2.500,00) =	€ 266.188,92
Sub 12:	€ (279.922,50 – 500,00 – 3.000,00) =	€ 276.422,50
Sub 13:	€ (244.465,65 – 500,00 – 3000,00) =	€ 240.965,65

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G. E., apportare una **riduzione** del **10%** sul valore calcolato, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata dell'immobile,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione dell'immobile.

Pertanto, in definitiva, il **valore** delle **unità immobiliari**, ubicate nel **Comune di Lusciano in via Pietro Nenni** risulta:

Sub 4:	€ 88.247,89 * (1 – 10%) =	€ 79.423,10
Sub 9:	€ 605.200,00 * (1 – 10%) =	€ 544.680,00
Sub 10:	€ 110.566,05 * (1 – 10%) =	€ 99.509,44
Sub 11:	€ 266.188,92 * (1 – 10%) =	€ 239.570,02
Sub 12:	€ 276.422,50 * (1 – 10%) =	€ 248.780,25
Sub 13:	€ 240.965,65 * (1 – 10%) =	€ 216.869,08

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto conforta ampiamente tale determinazione.

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

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

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

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

Per il calcolo del valore della quota di **33/108** della **piena proprietà** dell'unità immobiliare, è necessario moltiplicare il valore calcolato della singola unità per la



frazione di proprietà, mentre per il calcolo della quota di **16/108** della **nuda proprietà** e della quota di **24/108** di **usufrutto** dell'unità immobiliare è necessario utilizzare coefficienti correlati all'età dell'usufruttuario e riportati nella tabella allegata al D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 (T.U. Imposte di Registro).

Lotto 1: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9 € 544.680,00

Piena proprietà della quota indivisa pari a **33/108**:

$$€ 544.680,00 * 33/108 = € 166.430,00$$

Usufrutto della quota indivisa pari a **24/108**:

$$€ 544.680,00 * 24/108 * 30% = € 36.312,00$$

Nuda proprietà della quota indivisa pari a **16/108**:

$$€ 544.680,00 * 16/108 * 70% = € 56.485,00$$

Sommando i tre valori sopra riportati si ha: € 259.227,00

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento: € **259.200,00**

Lotto 2: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4 € 79.423,10

Piena proprietà della quota indivisa pari a **33/108**:

$$€ 79.423,10 * 33/108 = € 24.268,00$$

Usufrutto della quota indivisa pari a **24/108**:

$$€ 79.423,10 * 24/108 * 30% = € 5.295,00$$

Nuda proprietà della quota indivisa pari a **16/108**:

$$€ 79.423,10 * 16/108 * 70% = € 8.236,00$$

Sommando i tre valori sopra riportati si ha: € 37.799,00

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento: € **37.800,00**

Lotto 3: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 10 € 99.509,44

Piena proprietà della quota indivisa pari a **33/108**:

$$€ 99.509,44 * 33/108 = € 30.405,00$$

Usufrutto della quota indivisa pari a **24/108**:

$$€ 99.509,44 * 24/108 * 30% = € 6.634,00$$

Nuda proprietà della quota indivisa pari a **16/108**:

$$€ 99.509,44 * 16/108 * 70% = € 10.319,00$$

Sommando i tre valori sopra riportati si ha: € 47.358,00



Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento: € **47.300,00**

Lotto 4: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 11 € **239.570,02**

Piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108:

$$€ 239.570,02 * 33/108 = € 73.202,00$$

Usufrutto della quota indivisa pari a 24/108:

$$€ 239.570,02 * 24/108 * 30% = € 15.971,00$$

Nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108:

$$€ 239.570,02 * 16/108 * 70% = € 24.844,00$$

Sommando i tre valori sopra riportati si ha: € 114.017,00

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento: € **114.000,00**

Lotto 5: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 12 € **248.780,25**

Piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108:

$$€ 248.780,25 * 33/108 = € 76.016,00$$

Usufrutto della quota indivisa pari a 24/108:

$$€ 248.780,25 * 24/108 * 30% = € 16.585,00$$

Nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108:

$$€ 248.780,25 * 16/108 * 70% = € 25.799,00$$

Sommando i tre valori sopra riportati si ha: € **118.400,00**

Lotto 6: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 13 € **216.869,08**

Piena proprietà della quota indivisa pari a 33/108:

$$€ 216.869,08 * 33/108 = € 66.265,00$$

Usufrutto della quota indivisa pari a 24/108:

$$€ 216.869,08 * 24/108 * 30% = € 14.458,00$$

Nuda proprietà della quota indivisa pari a 16/108:

$$€ 216.869,08 * 16/108 * 70% = € 22.490,00$$

Sommando i tre valori sopra riportati si ha: € 103.213,00

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento: € **103.200,00**



**Determinazione del canone di locazione e dell'indennità di occupazione del
subalterno 9**

Il sub 9, concesso in locazione alla società [REDACTED], trattasi di un opificio artigianale adibito alla lavorazione di calzature; il contratto di locazione riporta (si veda la relazione del custode giudiziario) la data 15/09/2023 (post pignoramento) e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 26/09/2023: questa circostanza rende il contratto **non opponibile** alla procedura; dal contratto si evince che la società paga un canone di € 550,00 mensili con scadenza il giorno 27, così come dichiarato anche dal L.R. che ha chiesto di restare nella detenzione dell'immobile.

Per questo motivo, su esplicita richiesta del custode giudiziario, il sottoscritto esperto ha provveduto a calcolare la congruità delle indennità e/o dei canoni.

Per quanto riguarda il **canone della locazione** che gli occupanti dovrebbe corrispondere alla Procedura sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

- l'ubicazione dell'immobile, posta in una zona abbastanza periferica del Comune di Lusciano,
- le caratteristiche strutturali e costitutive del fabbricato, nonché il livello di rifinitura dello stesso, decisamente di buon valore commerciale,
- lo stato di conservazione, complessivamente ordinario e, comunque, abbastanza conforme agli altri immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona comunale,
- la superficie commerciale del subalterno, tenendo conto della disposizione dei vari ambienti e la loro collocazione (piano interrato),
- i valori di locazione espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che variano da un minimo di 2,50 €/mq ad un massimo di 3,30 €/mq per abitazioni civili in normale stato conservativo (di cui si allega il rapporto relativo al primo semestre 2024), coincidenti in linea di massima con i canoni di locazione desunti da una ricerca eseguita presso le locali agenzie immobiliari (considerazioni che conducono lo scrivente a dedurre un valore unitario medio per abitazioni civili pari a 2,90 €/mq*mese).

I parametri sopra riportati, rapportati ai locali depositi utilizzati come opifici artigianali (è il nostro caso, trattandosi di **vano accessorio autonomo**, ossia **non** a servizio indiretto di un'unità abitativa, coerentemente con quanto fatto in precedenza per la determinazione del valore unitario di riferimento), hanno condotto lo scrivente esperto stimatore, ai fini del calcolo del canone di locazione, di ritenere adeguato un



valore unitario pari al 50% del valore ricavato per abitazioni civili, ossia 1,45 €/mq*mese di superficie commerciale.

Di conseguenza, il **valore di locazione** del subalterno 9 risulta:

$$\text{mq } 938,00 * 1,45 \text{ €/mq*mese} = \text{€ /mese } 1.360,10$$

L'**indennità di occupazione**, invece, può essere determinata in misura pari a 2/3 del canone di locazione calcolato; è necessario, infatti, tener conto di quei fattori che suggeriscono ragionevolmente la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, come ad 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.

Di conseguenza, l'**indennità di occupazione** del subalterno 9 risulta:

$$1.360,10 * 2/3 = \text{€ } 906,73$$

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.

Lo scrivente evidenzia che dalle notifiche dell'atto di pignoramento si rileva che i signori [REDACTED]

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 20/01/2025

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano



In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V. (atti notarili e ipotecari), dell'Agenzia del Territorio (atti catastali) e del Comune di Lusciano, nonché le necessarie informazioni presso il Settore B.C.A. della Regione Campania.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto stimatore** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;
- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, le copie degli atti di provenienza del bene, le ispezioni ipotecarie, ecc.;
- ha depositato telematicamente una versione della relazione in formato PDF e in formato WORD e una versione oscurata della relazione in formato PDF e in formato WORD; contestualmente ha inviato telematicamente copia di tutti gli allegati scannerizzati ed ha prodotto e depositato copia della relazione in formato cartaceo unitamente agli allegati;
- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, **copia della perizia ai debitori, al creditore procedente e ai creditori intervenuti, come legalmente rappresentati, a mezzo posta o e mail**, e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ivi compreso l'atto di provenienza.

Caserta, data di deposito

-

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**

D I C H I A R A

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata o fax o e-mail;

D I C H I A R A

altresi, di non essere in conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come il procedente e l'esecutato, né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto.

La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari; se Le/Vi è pervenuta per errore La/Vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.

Caserta, data di deposito

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

