

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA LINDA CATAGNA


CONTRO 

PROCEDURA ESECUTIVA N. 108/22 RGE

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il G.E., dott.ssa Linda Catagna, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 17 gennaio 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 108/2022 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società [REDACTED] con sede in Siena, [REDACTED] 14, C.F. e P.IVA [REDACTED] la quale agisce non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di [REDACTED] con sede in Roma, alla [REDACTED] C.F. [REDACTED] e per essa la [REDACTED], con sede in San Donato Milanese (MI), alla via [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] nato a Caivano (NA) il 09/12/1975, C.F. [REDACTED] in virtù di contratto di mutuo fondiario del 10/07/2008 a rogito del notaio [REDACTED] (Rep. n. 8749; Racc. n. 6568), iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta, il 11/07/2008 ai nn. 32800/5518 a favore di [REDACTED] S.p.A. e munito di formula esecutiva in data 22/07/2008.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, avvenuto in data 07/07/2022. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, mentre la certificazione delle trascrizioni relative all'unità immobiliare pignorata risulta incompleta, in quanto l'ultimo atto di provenienza riportato (atto di compravendita del 20/09/1989) si riferisce alla sola quota di 1/2, mentre resta esclusa dalla certificazione la ulteriore provenienza della residua quota di 1/2, come rappresentato dall'esperto stimatore con il deposito del modulo di controllo preliminare della documentazione presente in atti, avvenuto in data 24/02/2023.

Nella relazione notarile i dati catastali sono correttamente riportati.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni – 10/07/2008 – e la data del pignoramento – 30/03/2022 – sono intervenute variazioni catastali, più precisamente la soppressione dei subb. 2 e 3 del 21/07/2009 (pratica n. CE0347335), con conseguente costituzione del sub. 4, oggetto di pignoramento.



Si precisa, infine, che il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore, adempimento del quale si è fatto carico lo scrivente esperto stimatore, come si riferirà più compiutamente in risposta al quesito sub 14).

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito da una porzione di fabbricato sita in Capodrise (CE), alla via Abate Mattia Zarrillo, 2, precisamente: piena ed intera proprietà di appartamento articolato tra piano terra e piano primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise al **foglio 4, p.lla 353, sub. 4**, cat. A/3, piano T-1, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita Catastale Euro 206,58.

Si precisa che il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma non corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto, in quanto – in virtù di variazione del 21/07/2009, pratica n. CE0347335 – è stata registrata la soppressione dei subb. 2 e 3, con conseguente costituzione dell'attuale sub. 4.

Al fine della corretta individuazione dell'immobile pignorato, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, con la evidenziazione dell'edificio di nostro interesse, che si riportano di seguito e che sono anche riportate tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**).



Alla luce di quanto sin qui riportato, si precisa che vi è un unico lotto di vendita, costituito dall'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO: piena proprietà di porzione di fabbricato, sita in Capodrise (CE), alla via Abate Mattia Zarrillo, 2 costituita da un **appartamento** articolato tra piano terra e piano primo, confinante con altra porzione di fabbricato (p.lla 353 sub. 1) a nord, con p.lla 356 a est, con cortile comune (p.lla 353) a ovest, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise al **foglio 4, p.lla 353, sub. 4**, cat. A/3, piano T-1, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita Catastale Euro 206,58.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla

base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, l'unico lotto di vendita è costituito da una porzione di fabbricato, articolata in un piano terra e un piano primo, sita in Capodrise (CE), alla via Abate Mattia Zarrillo, 2. L'edificio dista circa 350 m dal Municipio ed è ubicato nel centro storico della cittadina, il quale – tuttavia – risulta carente di servizi e attività commerciali, maggiormente presenti, invece, sulle arterie principali, raggiungibili in pochi minuti, di Capodrise e di Marcanise.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune, da cui – a sua volta – si accede alla porzione di fabbricato di nostro interesse, è ubicato al civico 2 di via Abate Mattia Zarrillo.

L'edificazione del fabbricato risale alla prima metà del secolo scorso, come dimostra la planimetria catastale dell'originario piano terra, che reca la data del 29/12/1939. La struttura portante è muratura di tufo; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a due falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.



Nell'insieme, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente.



L'immobile è costituito da un appartamento articolato tra piano terra e piano primo, composto da cucina/soggiorno e bagno al piano terra, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un balcone al piano primo.

Gli infissi esterni sono in ferro, mentre quelli interni sono in alluminio.

Le bussole interne sono in legno tamburato e vetro.

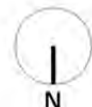
La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, mentre il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica.

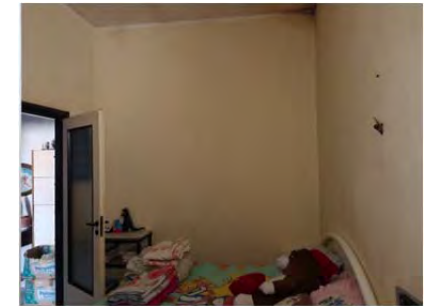
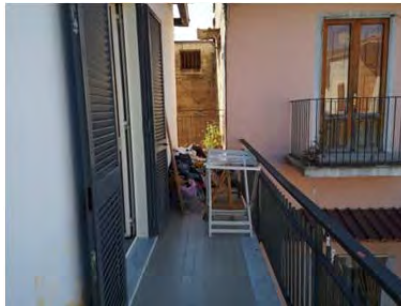
La pavimentazione del balcone è costituita da piastrelle in gres per esterni.

Vi sono impianto elettrico e idrico-sanitario.

Nel complesso, gli impianti dell'unità immobiliare appaiono in condizioni sufficienti.

Le finiture sono di livello basso e lo stato di manutenzione interno è da considerarsi mediocre, se si pensa che appaiono evidenti fenomeni di umidità da risalita alla base delle pareti al piano terra e di umidità da condensa al soffitto delle camere al piano primo.





L'altezza utile del piano terra è pari a circa 3,33 m, quella del piano primo è pari a circa 3,42 m. La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a circa 62 mq, quella del balcone è pari a circa 10 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 83 mq.

Si tenga conto, tuttavia, che – alla luce di quanto riferito in prosieguo circa la conformità urbanistico-edilizia del cespite – l'intero piano primo e il volume del bagno al piano terra sono da considerarsi abusivi.

Per quanto concerne l'efficienza energetica dell'immobile, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 500,00** comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'immobile che costituisce l'unico lotto di vendita (**Allegato n. 3**).

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.

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito da una porzione di fabbricato sita in Capodrise (CE), alla via Abate Mattia Zarrillo, 2. Più in dettaglio, esso consiste nella piena ed intera proprietà di appartamento, suddiviso tra il piano terra ed il piano primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise al **foglio 4, p.lla 353, sub. 4**, cat. A/3, piano T-1, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita Catastale Euro 206,58.

Esso risulta intestato in Catasto al sig. [REDACTED] nato a Caivano (NA) il 09/12/1975, C.F. [REDACTED]

Per quanto concerne l'immobile rilevato in sede di sopralluogo, esso presenta uno stato dei luoghi sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale, come si evince dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, dalla quale emerge che le uniche – lievissime – difformità riguardano la diversa posizione della porta del bagno e la dimensione della finestrina alta della cucina/soggiorno al piano terra, nonché una leggerissima traslazione della parete del ripostiglio al piano primo.



È opportuno precisare che – a parere dello scrivente – tali difformità sono talmente lievi da non incidere in alcun modo sulla conformità catastale del bene e, dunque, si ritiene anche superfluo un aggiornamento della planimetria catastale.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, mentre differiscono da quelli riportati nell'atto di acquisto, dal momento che – in virtù di variazione del 21/07/2009, pratica n. CE0347335 – stata registrata la soppressione dei subb. 2 e 3 con la conseguente costituzione dell'attuale sub. 4.

La porzione di fabbricato, costituito dal bene pignorato, insiste sulla particella di terreno attualmente censita in Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 353, ente urbano, della superficie di 88 mq, che costituisce la sola area di sedime del manufatto di nostro interesse e dell'adiacente sub. 1.

Si rappresenta, altresì, che l'unità immobiliare vanta diritti proporzionali sulla corte, riportata al Catasto Terreni come p.lla 354 al foglio 4 e avente una superficie di 337 mq, la quale è in comune con altri fabbricati aventi accesso dalla medesima.

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, visura storica della corte, visura storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale, nonché sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 4**).

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 UNICO: – piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato, sita in Capodrise (CE), alla via Abate Mattia Zarrillo, 2 e costituita da un appartamento, disposto su due livelli fuori terre.

Il piano terra è composta da una cucina soggiorno e un bagno, oltre una piccola scala a chiocciola, che conduce al primo piano. Al primo piano vi sono un disimpegno e due camere, delle quali una è dotata di una mini cabina armadio e l'altra presenta al suo interno un ripostiglio e ha accesso ad un balcone prospiciente la corte comune.

L'immobile confina con altra porzione di fabbricato (p.lla 353 sub. 1) a nord, con p.lla 356 a est, con cortile comune (p.lla 353) a ovest, ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise al **foglio 4, p.lla 353, sub. 4**, cat. A/3, piano T-1, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita Catastale Euro 206,58.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio e della corte.

Per quanto concerne l'appartamento rilevato in sede di sopralluogo, esso presenta uno stato dei luoghi sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale, come si evince dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, che è allegato alla relazione di stima e cui si rimanda per ogni più precisa indicazione, dalla quale emerge che le uniche – lievissime – difformità riguardano la diversa posizione della porta del bagno e la dimensione della finestrina alta della cucina/soggiorno al piano terra, nonché una leggerissima traslazione della parete del ripostiglio al piano primo.



A parere dell'esperto stimatore tali difformità sono talmente lievi da non incidere in alcun modo sulla conformità catastale del bene e, dunque, lo stesso ritiene superfluo un aggiornamento della planimetria catastale.

Il vano principale al piano terra della porzione di fabbricato in oggetto risulta edificato prima del 1942 e, pertanto, è da ritenersi conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente. Invece, il bagno al piano terra e il piano primo (con soprastante sottotetto) risultano edificati tra il 1956 e il 1976 in assenza di titolo edilizio e, pertanto essi sono da ritenersi non conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e non sanabili. Pertanto, per il bagno al piano terra e per l'intero piano prima dovrà prevedersi la demolizione.

Si precisa, altresì, che risulta presentata D.I.A. prot. n. 4753 del 15/04/2009 per opere di manutenzione straordinaria, ivi compresa la realizzazione della scala interna che collega i due livelli dell'abitazione, nonché certificato di agibilità n. 716 del 03/11/2009. Tuttavia, a parere dell'esperto stimatore la sopra citata D.I.A. non modifica il quadro già delineato relativo alla legittimità urbanistica delle volumetrie oggetto di intervento.

PREZZO BASE Euro 12.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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



Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, con la precisazione delle variazioni catastali intervenute.

- In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] (Rep. n. 8748; Racc. n. 6567) del 10/07/2008, trascritto il 11/07/2008 ai nn. 32799/22662, il sig. [REDACTED] nato a Caivano (NA) il 09/12/1975, C.F. [REDACTED] di stato libero, acquistava dai sig.ri [REDACTED] nato a Capodrise (CE) il 19/02/1953 [REDACTED] nato a Capodrise (CE) il 19/11/1955, [REDACTED] nata a Capodrise (CE) il 09/02/1961, la piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Capodrise e composta da un vano e sgabuzzino al piano terra e da un sovrastante vano al primo piano, oltre ai diritti proporzionali alle parti comuni dell'edificio, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise al foglio 4, p.lla 353, **sub. 2**, cat. A/5, classe 2, consistenza catastale vani 1,5, Rendita Catastale Euro 55,78, piano T-1 e **sub. 3**, cat. A/5, classe 3, consistenza catastale vani 1, Rendita Catastale Euro 43,38, piano 1.
- I sig.ri [REDACTED] come sopra identificati, ricevevano i menzionati beni, per la quota pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di successione legittima dalla madre [REDACTED] nata a Capodrise (CE) il 29/01/1925 e deceduta il 27/08/2003, precisamente l'unità immobiliare censita al foglio 4, particella 353, **subalterno 2** in forza di denuncia di successione n. 68 volume 834, presentata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il 05/03/2004 e trascritta in data 26/08/2004 ai nn. 37575/27766, e l'unità immobiliare censita al foglio 4, particella 353, **subalterno 3** in forza di denuncia di successione n. 30 volume 913/8, presentata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il 30/05/2008 e trascritta in data 02/10/2008 ai nn. 43817/300556. L'accettazione tacita dell'eredità della signora [REDACTED] da parte degli eredi sopraindicati è stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn. 35931/24728 in ragione dell'atto di compravendita del 10/07/2008 ai rogiti del notaio [REDACTED] (Rep. n. 8748; Rac. n. 6567).
- La signora [REDACTED] (già titolare della quota indivisa di 1/2) ha acquistato la residua quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sopra descritto dalla sorella [REDACTED] nata a Marcianise (CE) il 29/11/1929, coniugata in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita del 20/09/1989 a rogito



del notaio [REDACTED] (Rep. n. 35544, Racc. n. 9148), trascritto il 23/09/1989 ai nn. 21154/17492. La consistenza immobiliare oggetto di vendita risultava essere la porzione di fabbricato sita in Capodrise, riportata nel N.C.E.U. alla partita 264, foglio 4 particella 353 **sub. 2** piani T-1, cat. A/5, classe II, vani 1,5, R.C. L. 138 e alla partita 1227, foglio 4 particella 353 **sub. 3**, cat. A/5, classe III, vani 1, R.C. L. 110.

- Alla sig.ra [REDACTED] e alla di lei sorella [REDACTED] la quota di 12/14 del vano terraneo (**subalterno 2**) della più ampia consistenza immobiliare sopra descritta era pervenuta in virtù di atto di compravendita del 26/09/1955 a rogito del notaio [REDACTED] (Rep. n. 843), trascritto in data 16/11/1955 ai nn. 28716/26467, dai germani [REDACTED] e dai germani [REDACTED] tutti figli di [REDACTED] e coeredi intestatari ciascuno della quota di 2/14.
- La restante quota di 2/14 è alle stesse [REDACTED] pervenuta in virtù di atto di compravendita del 05/09/1956 a rogito del notaio [REDACTED] (Rep. n. 1404; Racc. n. 415), trascritto in data 28/11/1956 ai nn. 29420/26725, dai [REDACTED] a sua volta figlio della [REDACTED]

Al riguardo si precisa che la scheda catastale del sub. 2 risulta presentata al Catasto Fabbricati in data 29/12/1939.

- Invece, il primo piano (**subalterno 3**) è alle stesse pervenuto per averlo edificato in un'epoca compresa tra il 1956 e il 1976 a proprie cure e spese.
Al riguardo si precisa che la scheda catastale del sub. 3 risulta presentata al Catasto Fabbricati in data 03/04/1976.
- Si rappresenta, per completezza di informazioni, che in data 24/04/1938 decedeva [REDACTED] lasciando quali eredi i figli [REDACTED] avuti dal primo marito [REDACTED] fu [REDACTED] [REDACTED] avuti dal secondo marito [REDACTED] [REDACTED] ciascuno dei quali diveniva contitolare della quota di 2/14 ciascuno della quota di fabbricato composta da un basso coperto con lastrico solare. La successione della signora [REDACTED] risulta denunciata all'Ufficio del Registro di Caserta e registrata il 20/08/1938 al n. 35 del volume 184.



- Infine, si precisa che in data 17/04/1953 decedeva a Liegi in Belgio [REDACTED] e coerede della quota di 2/14, al quale sono succeduti i figli minori [REDACTED]

Si allega copia dell'atto di compravendita del 10/07/2008 e relativa nota di trascrizione; nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità di [REDACTED] del 29/07/2008; nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 20/09/1989 (**Allegato n. 5**).

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla



richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capodrise dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare pignorata, e dalla consultazione della ulteriore documentazione rinvenuta attraverso le ricerche effettuate con riguardo alla conformità catastale e alla provenienza ultraventennale, lo scrivente esperto stimatore ha potuto verificare quanto segue.

■ Il piano terra della porzione di fabbricato oggetto della presente relazione di stima risulta avere data certa, anteriore al 17/08/1942, data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150, in quanto la planimetria catastale dell'originario sub. 2 (relativa al vano principale al piano terra, con annesso soprastante terrazzo di copertura) risulta presentata in Catasto in data 29/12/1939. Pertanto, il vano principale al piano terra, oggi adibito a soggiorno/cucina, deve ritenersi conforme alla normativa urbanistica vigente. Si rileva, tuttavia, che la citata planimetria catastale non rappresenta il piccolo vano accessorio, posto in adiacenza al vano principale, oggi adibito a servizio igienico.

■ Per quanto attiene il piano primo, la sua consistenza volumetrica appare rappresentata per la prima volta nella planimetria catastale del subalterno 3, presentata in Catasto in data 03/04/1976.

Tuttavia, al riguardo si rappresenta che l'art. 31 comma 1 della citata legge urbanistica n. 1150/1942 stabiliva la necessità di dotarsi di una licenza di costruzione, che legittimasse gli interventi edilizi realizzati nei centri abitati a partire dalla data di entrata in vigore (17/08/1942) e che la sopraelevazione del piano primo – sulla base delle informazioni in possesso dello scrivente – deve farsi risalire approssimativamente alla fine degli anni '60 o comunque in un periodo compreso tra il 1956 (data del rogito in cui viene perfezionato l'acquisto del solo vano terraneo da parte delle sorelle [REDACTED] e il 1976 (anno in cui viene presentata in Catasto la planimetria del sub. 3, ovvero del vano al piano primo). Inoltre, il bagno al piano terra viene rappresentato per la prima volta nei grafici allegati alla D.I.A., di cui si dirà nel seguito. Alla luce di quanto appena riferito, il bagno al piano terra e il volume al piano primo con soprastante tetto di copertura a falde inclinate risulterebbero realizzati in assenza di un titolo edilizio abilitativo, con conseguente assenza di legittimità sotto il profilo urbanistico.



■ Per completezza di informazioni, si rappresenta, altresì, che in data 15/04/2009 con prot. n. 4753 il sig. [REDACTED] presentava allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Capodrise Denuncia di Inizio Attività per lavori di ristrutturazione della porzione di fabbricato oggetto della presente relazione di stima. Tali lavori riguardavano opere di finiture interna ed esterna, realizzazione degli impianti, installazione degli infissi interni ed esterni e la realizzazione di un foro del solaio del primo impalcato, che divide il piano terra e il piano primo, e installazione di una scala interna a chiocciola autoportante in ferro, per collegare internamente i due piani dell'abitazione. Appare necessario precisare – anche alla luce di quanto precedentemente riferito – che nessuna specificazione è riportata all'interno della relazione tecnica allegata alla D.I.A. circa i titoli edilizi che hanno legittimato il manufatto oggetto di intervento. In essa, infatti, il tecnico incaricato si è limitato a riferire che l'intero fabbricato risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967, benché tale affermazione – a parere dell'esperto stimatore – non sia sufficiente a determinarne la legittimità sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Inoltre, benché il manufatto sia stato oggetto di un intervento locale relativo alla realizzazione di un foro del solaio, non è stata rinvenuta alcuna ricevuta di deposito presso gli enti territorialmente competenti della verifica sismica dell'intervento effettuato sul solaio.

■ In ogni caso, in data 03/11/2009 il Comune di Capodrise rilasciava al sig. [REDACTED] [REDACTED] certificato di agibilità n. 716.

Si allegano copia della D.I.A. prot. n. 4753 del 15/04/2009 e certificato di agibilità n. 716 del 03/11/2009 (**Allegato n. 6**).

■ Alla luce di quanto sin qui riferito, l'immobile pignorato – a parere dell'esperto stimatore e sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capodrise – deve intendersi difforme rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia vigente con riferimento agli aspetti di seguito meglio specificati.

Il bagno posto al piano terra e l'intero piano primo, con il soprastante sottotetto, devono essere considerati abusivi e non sanabili, in quanto realizzati in assenza di alcun titolo edilizio. Inoltre, l'attuale normativa vigente, allegata all'attestazione urbanistica rilasciata dall'ente comunale impone che non può esservi possibilità di edificare ulteriori volumetrie e questa circostanza esclude anche la possibilità di una sanatoria ordinaria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001), venendo meno il



requisito della doppia conformità (all'epoca dell'abuso e all'epoca in cui essa viene richiesta).

Pertanto, il bagno al piano terra e il piano primo con il soprastante sottotetto, essendo abusivi e non sanabili, devono essere demoliti. I costi di demolizione sono stimati sommariamente in Euro 35.000,00 circa comprensivi di IVA al 22%, oltre spese tecniche per presentazione pratica edilizia e Direzione Lavori. Tuttavia, poiché l'abuso non sanabile deve intendersi assai rilevante, la stima del cespite pignorato verrà effettuata non con il metodo della comparazione del mercato, ma con il metodo della capitalizzazione del reddito (ovverosia del valore d'uso) e, pertanto, il sopracitato costo di demolizione non verrà detratto dal valore di stima.

Ad ogni buon conto, si allega computo metrico estimativo di massima (**Allegato n. 7**).

- Si precisa, infine, che l'immobile pignorato ricade in zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale vigente e zona A del Piano Urbanistico Comunale adottato del Comune di Capodrise.

Si allega attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capodrise, (**Allegato n. 8**).

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.).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2022 – insieme con il custode giudiziario, avv. Daniela Cicirello – lo scrivente ha accertato che l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato con il proprio nucleo familiare.

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:

- 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;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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



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

Tra questi si segnalano:

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 3288/5518 del 11/07/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/07/2008 a rogito del notaio [REDACTED]

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED] nato a Caivano (NA) il 09/12/1975, C.F. [REDACTED]

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise, foglio 4, part. 353, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, vani 1,5.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise, foglio 4, part. 353, sub. 3, cat. A/5, cl. 3, vani 1.

Si precisa che in virtù di variazione del 21/07/2009, pratica n. CE0347335 è stata registrata la soppressione dei subb. 2 e 3 con conseguente costituzione del sub. 4.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 18163/14338 del 12/05/2022, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 30/03/2022.



Soggetti a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Roma, via Curtatone, 3,
P.IVA 1 [REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Caivano (NA) il 09/12/1975,
C.F. [REDACTED]

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati del Comune di Capodrise,
foglio 4, part. 353, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 4.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo al debitore esecutato e relativo al bene immobile pignorato (**Allegato n. 9**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate difformità urbanistiche sostanziali, per le quali si prevedono opere di demolizione, sommariamente stimate in Euro 35.000,00 comprensive di IVA e spese tecniche. Tuttavia, tali spese non verranno detratte dal valore di stima del bene, in quanto l'esperto stimatore ha ritenuto più opportuno – per il caso in esame – adottare il metodo di stima della capitalizzazione del reddito.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), non sono state riscontrate difformità catastali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capodrise si evince che la porzione di fabbricato pignorata non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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



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

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

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capodrise si evince che la porzione di fabbricato pignorata non insiste su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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.

A seguito delle informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi, gli ausiliari del G.E. hanno verificato che non risulta costituito alcun condominio relativamente alle parti comuni del fabbricato e alla corte condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterio di stima utilizzato.

*Alla luce delle problematiche di natura urbanistico-edilizia da cui è affetto, il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto è quello di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**). Infatti, l'utilizzazione del metodo comparativo o di confronto del mercato (**Market Approach**) – a parere dello scrivente – diventa non congruo, per la oggettiva difficoltà di comparazione sul mercato, in quanto –*



come noto – gli immobili abusivi non possono essere oggetto di compravendite sul libero mercato, ma soltanto nel caso di vendite forzose in ambito giudiziario.

Il metodo di capitalizzazione del reddito si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo dell'immobile al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimendo il concetto analiticamente, detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

si ha la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Nel caso in esame, data l'assenza di un ordine di demolizione, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 10 anni. Tale arco temporale è dato una media temporale (puramente ipotetica) tra la durata presunta di un iter – che nasce dal momento in cui può essere rilevato l'abuso, emesso un provvedimento sanzionatorio e messo in atto un tale provvedimento con l'abbattimento dell'immobile – e l'ipotesi in cui l'abuso possa non essere mai rilevato o l'immobile mai abbattuto (ipotesi assolutamente plausibile, se si pensa alle enormi quantità di manufatti abusivi già individuati sull'intero territorio nazionale e oggetto di provvedimenti sanzionatori, i quali – tuttavia – non vengono posti in essere dagli enti preposti).

Calcolo annualità - valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Per il calcolo del valore locativo a mq, si farà riferimento al più recente valore medio di locazione ottenuto dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornato al secondo semestre 2022, riportato di seguito.



Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Capodrise	B4/Centrale/Centro urbano	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9	2,6

Per il lotto unico di vendita, ovvero piena proprietà di appartamento articolato tra piano terra e piano primo, avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)
<i>Piano terra</i>		
Cucina/soggiorno	35,33	
Bagno	7,42	
<i>Piano primo</i>		
disimpegno	3,18	
camera 1	16,20	
camera 2	13,73	
ripostiglio	4,27	
balcone		9,78
TOTALE	80,13	2,93

TOTALE S.C. = 80,13 mq + 2,93 mq = 83,06 mq arrotondabili a 83 mq

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore locativo medio, si ottiene il valore locativo del cespite in esame e quindi l'annualità di reddito ritraibile **a**.

In tal modo otterremo:

$$2,25 \text{ [Euro/mq x anno]} \times 83 \text{ [mq]} = \mathbf{186,75 \text{ Euro mensili.}}$$

Pertanto, la rendita annua del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

$$186,75 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = \mathbf{2.241,00 \text{ Euro annui}}$$

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r.

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).



Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Locazione (€/mq x anno)		tasso r
Min	Max	Min	Max	VMm/VLm
500	750	22,80	31,20	4,36%

In tal modo otterremo un **saggio di capitalizzazione medio** pari al **4,36%**.

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro / Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
2.241,00	0,0436	0,347	17.838,36

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

Euro 17.838,36

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Innanzitutto, si terrà conto del contesto abbastanza degradato in cui ricade l'immobile, poiché la corte comune in cui esso ricade è comune anche a manufatti parzialmente crollati o disabitati. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 10% del valore complessivo dell'immobile.

Ancora, si terrà conto dello stato manutentivo che, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 20% del valore complessivo del bene, tenuto conto dei fenomeni di umidità di risalita e di umidità da condensa.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziarie dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore dell'immobile.



Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| • Contesto degradato | 0,90 |
| • Stato manutentivo | 0,80 |
| • Ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,90 \times 0,80 \times 0,90) = \mathbf{0,648}$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

Euro **17.838,36** x 0,648 = Euro 11.559,26 arrotondabili a Euro 12.000,00

Valore di mercato LOTTO UNICO: Euro 12.000,00

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

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

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

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

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da quota indivisa.

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**.

Il debitore esecutato, sig. [REDACTED] nato a Caivano (NA) il 09/12/1975, è residente alla via [REDACTED] (già civico 8), presso l'immobile pignorato, dal 01/10/2019, e ancor prima vi ha risieduto dal 22/04/2010 al 02/01/2014, come da certificato di residenza storico.



Inoltre, come si evince dal certificato civile, acquisito dallo scrivente esperto stimatore, il sig. [REDACTED] risulta di stato civile libero, oggi come all'epoca dell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nell'**Allegato n. 10** si riportano il certificato di residenza storico e il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. PREMESSA.	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	8
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	10
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	11
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	16
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	18
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	21
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	23
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	23
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	24
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	24
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	29
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.	29

