



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da:

MAIOR SPV S.R.L.
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
R.G.E. n° 116/2020

Giudice dell'Esecuzione: **dr.ssa Giuseppina VECCHIONE**

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano CAPITELLI

Arch. GAETANO CAPITELLI
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al N. 522
ISCRITTO ALL'ALBO C.T.U. DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE AL N. 138
ISCRITTO ALL'ALBO PERITI IN MATERIA PENALE DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE AL N. 40
Studio: SANTA MARIA CAPUA VETERE - P.zza G. DELLA VALLE, 15
Telefono: XXXXXXXXXXXX ; cellulare: XXXXXXXXXXXX
email: xxxxxxxxxxxxxxxxx
PEC : xxxxxxxxxxxxxxxxx

**APPARTAMENTO CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO
UBICATO NEL COMUNE DI CARINOLA (CASERTA)
Via San Donato n. 12 (frazione San Donato)
- LOTTO UNICO -**

PREMESSA :

Il sottoscritto arch. CAPITELLI Gaetano, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla P.zza G. Della Valle n. 15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al n° 522, è stato nominato Esperto Stimatore dall'ill.mo G.E. dr.ssa Giuseppina VECCHIONE nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **MAIOR SPV S.r.l.** con sede legale in Conegliano Veneto (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1 (**e per essa Prelios Servicing S.p.a.**) contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx) residente in xxxxxxxxx (xx) alla via xxx xxxxxxxx n. xx - repertoriato al n° **216/2020** del **R.G.E.**.

Trattasi di un procedimento che trae origine da un credito totale di **€ 100.497,96** oltre interessi e spese successive che il creditore procedente vanta in virtù di Contratto di Mutuo Fondiario del 27.11.2008 a rogito del Notaio Giovanna Baldascino rep./rac. 3511/2246 munito di formula esecutiva in data 19.12.2008.

Oggetto del pignoramento è un Appartamento al primo piano con sovrastante sottotetto facente parte di un edificio bifamiliare ubicato nel comune di **Carinola** (CE) alla Via San Donato n. 12 (In frazione omonima) allibrato in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 24 p.lla 5021 sub 2 cat. A/4** - piano 1-2.

Alla procedura, al momento della redazione della presente perizia di stima, non risultano altri creditori intervenuti.

Prestato il giuramento di rito secondo le modalità espresse nel decreto di conferimento di incarico, lo scrivente ausiliario si è recato sui luoghi oggetto di perizia unitamente al Custode Giudiziario avv. Assunta Raimondo in data 30.01.2021, dove ha preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilevamenti planimetrici e fotografici. (*all. 1 e 2*).

CONTROLLO PRELIMINARE : verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "PST Giustizia" (previa immissione di password personale) i file in formato pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima:

- Atto di precetto ;
- Atto di pignoramento immobiliare ;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 22.06.2020);
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Titolo esecutivo del creditore procedente;
- Certificazione notarile; (depositata in cancelleria il 27.07.2020);

Sulla scorta della suddetta produzione e dagli ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente esperto stimatore, si è quindi redatta la stesura del Modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis c. 2 c.p.c. depositato telematicamente in data 05.02.2021. In fase di stesura del suddetto modulo, non sono emerse particolari mancanze o incompletezze tali da essere segnalate al G.E.

In particolare, si è verificato che :

⇒ Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento all'immobile pignorato, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (02.01.1995) che precede la trascrizione del pignoramento (13.07.2020).

⇒ Alla certificazione notarile non risultano allegate le visure catastali dell'immobile staggito;

⇒ Nella certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato. Si specifica che lo scrivente ausiliario ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie estese al ventennio che precede il pignoramento mediante la ricerca sia per nominativo che per identificativo catastale dell'immobile pignorato. Dette ispezioni hanno confermato quelle espresse anche nella richiamata certificazione.

Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

QUESITO "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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle

caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Il bene pignorato consiste nella **piena ed intera proprietà** di un **Appartamento** al primo piano con sovrastante **Sottotetto** facente parte di un edificio bifamiliare ubicato nel comune di **Carinola** (CE) alla Via San Donato n. 12 (in Frazione omonima) censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 24 p.la 5021 sub 2 cat. A/4** - piano 1-2.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione del 02.01.1995 (e successivo atto di conferma del 30.04.2007) trascritto in suo favore, per la quota di intera proprietà .

Non si riscontrano difformità formali o sostanziali tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati identificativi riportati in catasto alla data del pignoramento medesimo.

In ordine alla individuazione dell'immobile pignorato, si registra una sostanziale sovrapposibilità tra lo stralcio del foglio di mappa catastale elaborato dalla SOGEI con la ortofoto satellitare, come illustrato nella sottostante figura



Date le caratteristiche del bene pignorato si ritiene di procedere con la formazione di un lotto unico di vendita .

QUESITO “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.

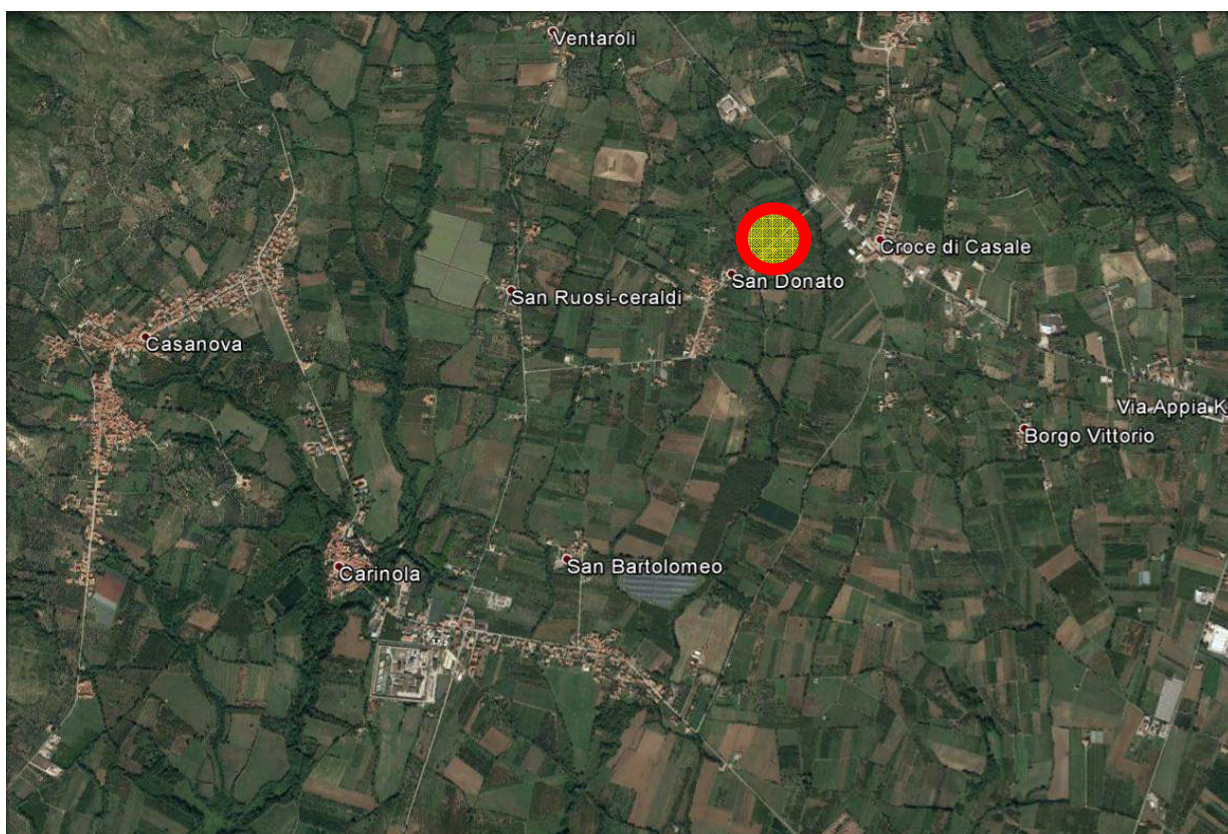
Descrizione del territorio in cui ricade l'immobile pignorato.

Carinola è una cittadina di circa 8.150 abitanti situata in Terra di Lavoro, alle falde nord-orientali del monte Massico e alla destra del fiume Volturno, e si sviluppa a 3 chilometri dalla strada statale n. 7 Appia. Centro di pianura, fondata nel Medioevo, la sua economia è sorretta dalle attività rurali e dal terziario. La comunità dei carinolesi si divide tra il centro comunale, diverse altre località (Casale, Casanova, Cascano di Carinola, Nocelleto, San Donato e Ventaroli), alcuni aggregati urbani minori e un elevato numero di case sparse sui fondi. L'abitato, interessato da una significativa espansione edilizia, conserva, nel centro storico, edifici di stile gotico-catalano, che gli conferiscono un aspetto peculiare e suggestivo.

Le attività agricole, che trovano terreno fertile nelle ampie pianure irrigue del comprensorio comunale, rappresentano ancora una rilevante risorsa economica, fornendo occupazione a una significativa percentuale della popolazione attiva: è largamente praticata la coltivazione della vite e dell'olivo, oltre a quella di cereali, e prodotti ortofrutticoli. Il settore secondario è rappresentato da una serie di imprese di piccole dimensioni, attive nei comparti della trasformazione dei prodotti agricoli, delle confezioni, del legno, della lavorazione dei metalli ed edile. Una certa intraprendenza caratterizza il terziario, che vede la presenza di una rete distributiva abbastanza articolata e di un'adeguata dotazione di servizi, comprendente quello bancario e le assicurazioni.

Sede degli ordinari uffici municipali e postali, di una stazione dei carabinieri, dispone di scuole materne, elementari e medie ma difetta di strutture di rilievo preposte alla diffusione e alla conservazione del patrimonio culturale; vanta un discreto apparato ricettivo e usufruisce dell'assistenza sanitaria offerta da un presidio di guardia medica e da un laboratorio privato accreditato. A 8 chilometri si trova la stazione ferroviaria di riferimento sulla linea Roma-Napoli e a 20 chilometri il casello di Capua, attraverso cui si accede all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli).

L'unità immobiliare staggita è ubicata in posizione periferica rispetto al centro urbano di Carinola, in località denominata "Starza", lungo l'asse stradale che collega la SS 7 (Via Appia) con la frazione di San Donato.



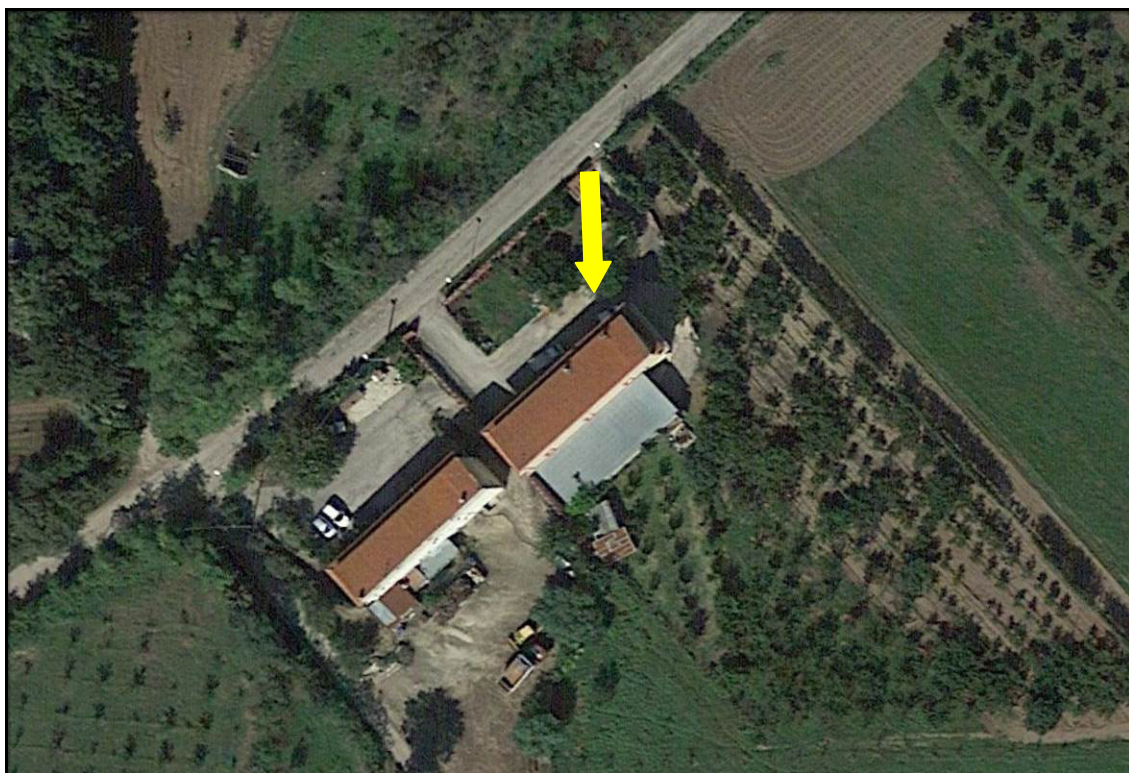
Ortofoto del comune di Carinola con ubicazione dell' immobile pignorato

Descrizione dell' immobile pignorato (Lotto Unico).

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al primo piano, con sovrastante sottotetto, raggiungibile mediante una scala alla quale si accede da altra unità immobiliare al piano terra estranea alla procedura allibrata col subalterno 1. Con quest'ultima forma parte integrante di un edificio a pianta rettangolare la cui realizzazione è da far risalire alla seconda metà degli anni '70, strutturato con pareti portanti in muratura di tufo, solai in laterocemento e copertura a falda con orditura lignea.

Detto edificio insiste su di un lotto di terreno prevalentemente utilizzato per coltivazione agricola il quale, pur essendo in parte pavimentato in battuto di cemento (lato anteriore) a costituire area cortilizia, risulta però allibrato con autonomo identificativo catastale (mappale 5020) e non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura. Giova altresì specificare che dalla lettura dell'atto di provenienza del debitore esecutato (atto L. Visco del 02.01.1995) non è riferito alcun vincolo strutturale o di pertinenzialità legato all'edificio *de quo*.

All' edificio che comprende l' unità immobiliare staggita si accede dalla strada denominata "San Donato" mediante accesso munito di cancello carraio che immette entro l'area precedentemente descritta.



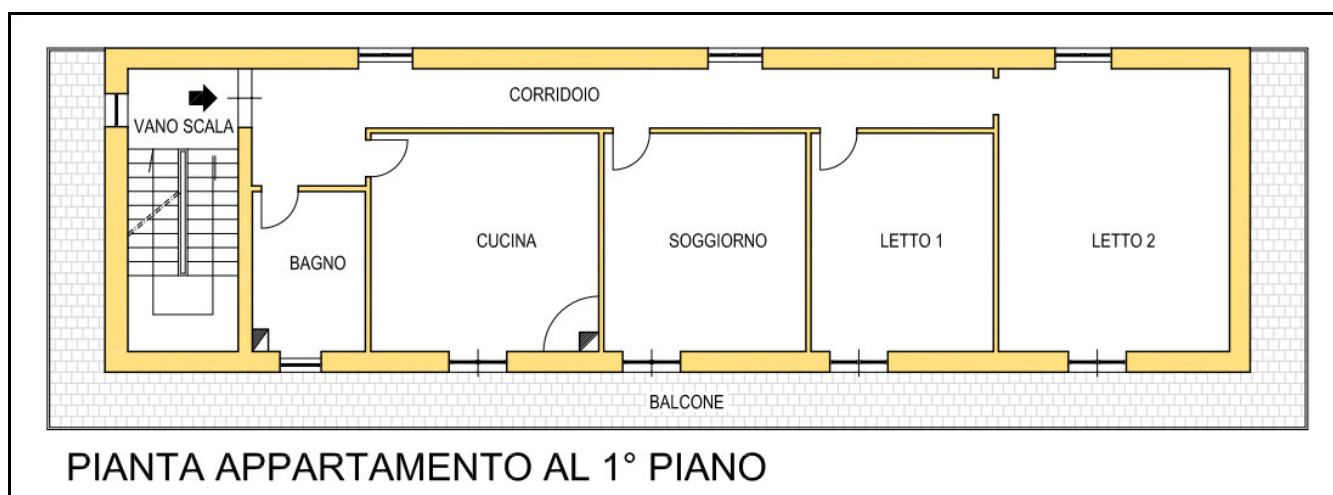
Ubicazione dell' immobile pignorato



Vista dall'esterno dell'edificio che comprende l'unità immobiliare pignorata al 1° Piano

L'ambito territoriale nel quale insiste l'unità immobiliare è di carattere sostanzialmente agricolo e pertanto l'edificio che la comprende è da classificarsi tra quelle rientranti nelle c.d. "case sparse". Tuttavia risulta servito da una buona rete viaria che rende facilmente raggiungibile il centro cittadino di Carinola, dal quale dista circa Km 3,00, ed ove sono ubicati gli uffici sia pubblici che privati, negozi di vicinato ed i maggiori servizi, e la SS7 Appia dal quale dista solo 400 metri circa.

L'appartamento al primo piano si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un corridoio di disimpegno. E' dotato di un balcone che si sviluppa su tre lati .



In ordine alle finiture ed alle dotazioni impiantistiche presenta pavimentazioni in gres ceramico, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato a vetro singolo muniti di romane anch'esse in alluminio; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con apparecchiature serie "magic" e quadro elettrico munito di vecchi interruttori megneto-termici tipo "Tiker". E' privo di impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata all'utilizzo di boiler elettrico. Le pareti sono tinteggiate con pittura del tipo lavabile. L'unità non è dotata di impianto del gas-metano, per il quale si sopperisce con l'uso di bombole, ed è privo di allacciamento all'acquedotto comunale ; l'approvvigionamento idrico avviene per emungimento da un pozzo artesiano al momento scollegato. Essendo altresì privo di allacciamento alla rete fognaria comunale, gli scarichi dei reflui domestici confluiscono entro una vasca a svuotamento periodico. Nel complesso l'unità si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, con finiture ordinarie ma tipiche dell'epoca di costruzione. L'altezza netta interna è di circa mt 3,10.

L'appartamento confina sui quattro lati con area libera, prevalentemente ad uso agricolo, censita catastalmente col mappale 5020 di proprietà del debitore esecutato. Non sussiste condominio.



la Cucina



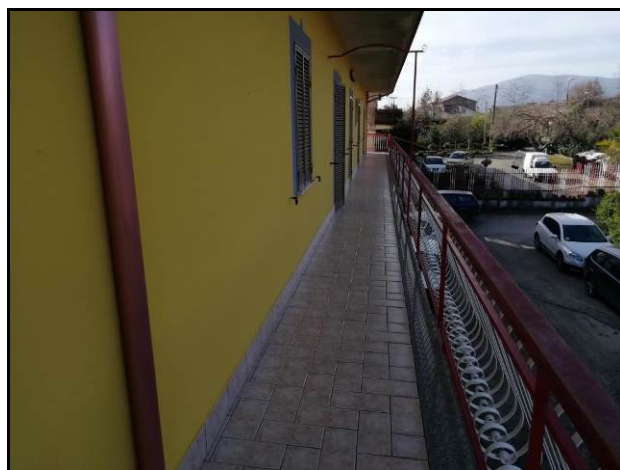
Il Soggiorno



La prima camera da letto



La seconda camera da letto



Il balcone esterno

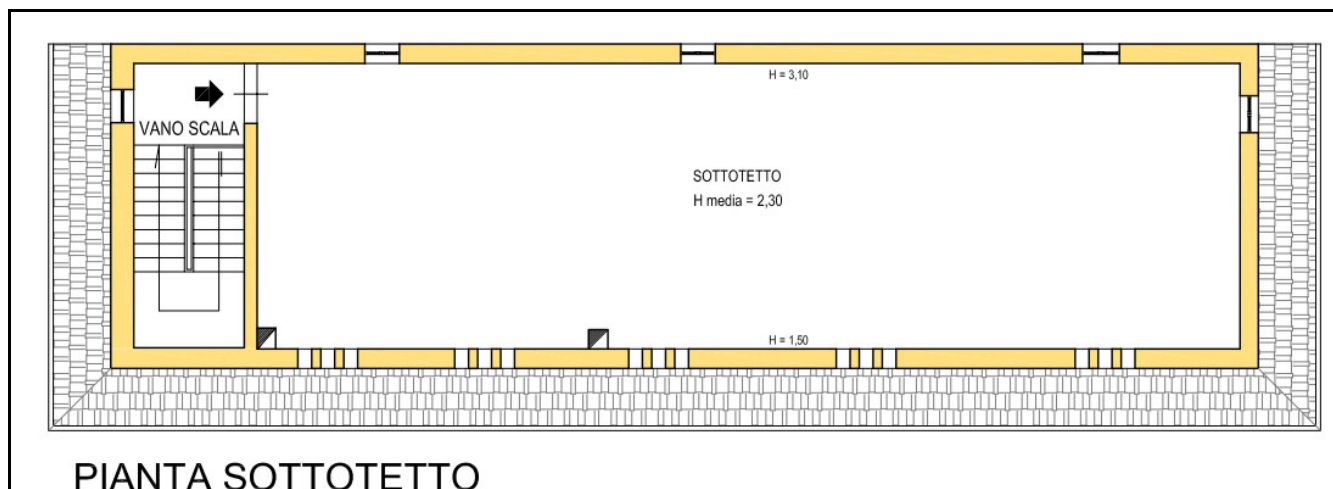


Il Bagno



Il corridoio

Il sottotetto, anch'esso raggiungibile mediante vano scala, si compone di un unico ambiente e si presenta privo di finiture interne, delle pavimentazioni e delle dotazioni impiantistiche ad eccezione di alcuni punti luce a neon.



La copertura, a falda unica, è ad orditura lignea con sovrastante manto di coppi "portoghesi". L'altezza interna è variabile da mt 3,10 al colmo a mt 1,50 in corrispondenza della linea di gronda per una media pari a mt 2,30. Tali caratteristiche ne consentirebbero in futuro un suo recupero abitativo, mediante realizzazione di opportune opere edilizie, ai sensi della Legge Regionale n. 15/2000.



Vista interna del locale sottotetto

Come già accennato in precedenza, sia l'appartamento che il sovrastante sottotetto testé descritti, sono raggiungibili mediante vano scala cui però è possibile accedere unicamente da una unità residenziale posta al piano terra, non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura, di proprietà del medesimo debitore esecutato e catastalmente allibrata col subalterno 1.

In ipotesi di vendita, al fine di eliminare una eventuale servitù di passaggio, si rende quindi necessario procedere con la chiusura del vano porta di accesso dalla predetta unità sub 1 e l'apertura di una nuova porta di accesso dall'esterno, così come illustrato nelle figure che seguono.



SITUAZIONE ATTUALE



SITUAZIONE POST MODIFICA

Ciò comporta quindi una serie di lavori quali la chiusura con blocchetti di tufo del vano porta esistente, l'apertura di nuovo vano porta mediante taglio della muratura ed apposizione di piattabanda in ferro, opere di finitura connesse e la installazione di un portoncino di ingresso, il cui costo onnicomprensivo si stima, sommariamente, pari ad un importo di **€ 2.500,00**.

Determinazione della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell' Agenzia del Territorio.

Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – qui denominata con il termine di "Superficie Pertinenze".

Queste ultime vengono così determinate :

- Superficie esclusiva di ornamento :
 - balconi, terrazzi e simili :
 - 1) 30% della superficie lorda fino a 25 mq;
 - 2) 10% per la parte eccedente i 25 mq ;

- giardini e aree scoperte :
 - 1) 10% fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - 2) 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Superficie pertinenze esclusive e/o di servizio,
 - Cantine, soffitti, ecc :
 - 1) 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - 2) 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Con riferimento agli allegati grafici di rilievo, si riportano i seguenti dati :

UNITA' RESIDENZIALE AL PRIMO PIANO	
Ambiente	Superficie Utile (mq)
Soggiorno	20,90
Cucina	23,55
Camera da letto 1	18,85
Camera da letto 2	30,95
Corridoio	23,95
W.C.	8,40
TOTALE S.U.	126,60

SUPERFICI NON RESIDENZIALE (S.P.)			
Pertinenza	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie ragguagliata (mq)
Balcone 1° piano (primi 25 mq)	25,00	0,30	15,00
“ “ (restanti 25 mq)	25,00	0,10	2,50
Sottotetto	154,25	0,25	38,57
TOTALE			56,07 mq

<u>Superficie Coperta (S.C.)</u>
Piano Primo = 154,25 mq

Riassumendo si ha la seguente superficie commerciale dell' unità

Superficie Utile -S.U. - (mq)	Sup. Pertinenze -S.P.- (mq)	Sup. Coperta -S.C.- (mq)	Superficie Commerciale - (Sc+Sp) - (mq)
126,60	56,07	154,25	210,32

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

L'immobile pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Carinola con i seguenti identificativi :

CATASTO FABBRICATI - DAL 01.02.2016							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	5021	2	A/4	2	5,5 vani	Totale 257 mq Tot. escluso aree scoperte mq 247	€ 227,24
Intestatari							
Dati anagrafici			Codice fiscale		Diritti e oneri reali		
xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx			xxxxxxxxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni		
Indirizzo : VIA SAN DONATO n. 12 piano: 1-2;							
DATI DERIVANTI DA : VARIAZIONE del 01/02/2016 protocollo n. CE0019742 in atti dal 01/02/2016							
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.10615.1/2016)							

La suddetta unità immobiliare urbana risulta costituita in catasto in data 03.12.1994

In allegato si riporta la visura storica catastale e la relativa planimetria catastale (all.3b-3c)

Modulo catastale con planimetria catastale dell'appartamento al 1° piano e del sottotetto. Il documento include:

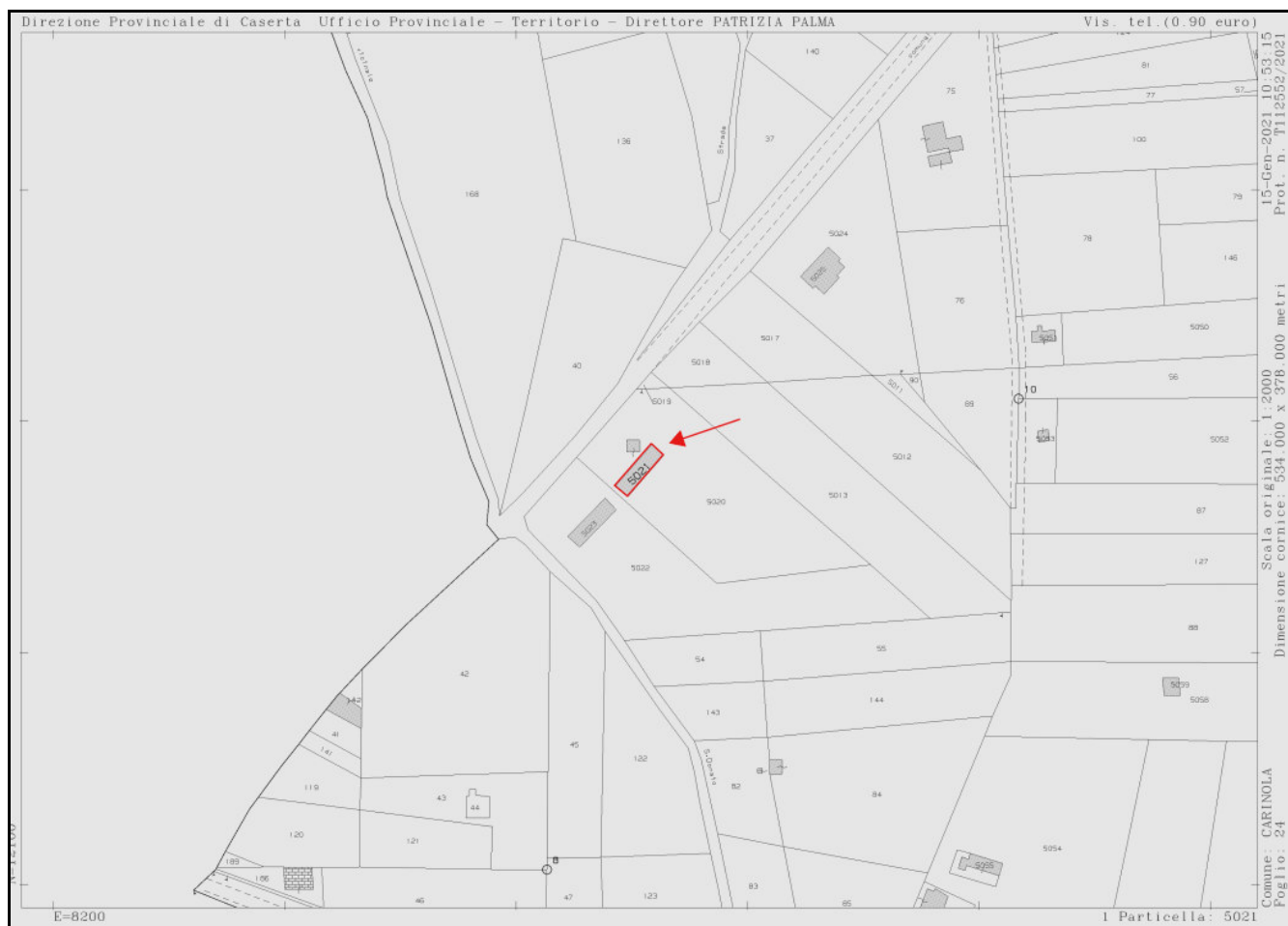
- Intestazione:** Ministero delle Finanze, Direzione Generale del Catasto e dei S.T.T.E.E., Catasto Edilizio Urbano (RD 13-4-1939, n. 652).
- Dati catastali:** Foglio 24, Particella 5021, Sub 12.
- Planimetria:**
 - Primo Piano (1° F.T.):** Disegno dell'appartamento con stanze K, Sg, c, c. e bagno b. M.C. h. = mt. 3.00.
 - Piano Sottotetto (S° F.T.):** Disegno del sottotetto con area Sottotetto A. M.C. h. = mt. 2.50.
- Orientamento:** Indicazione della scala di 1:200 e della scala di 1:500.
- Forme di compilazione:** Dichiarazione di N.C., Denuncia di variazione, Compilata dal (Firma, cognome e nome), e Riservato all'Ufficio.

Planimetria catastale dell'appartamento al 1° piano e del sottotetto

Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'immobile pignorato (all. 3d)

CATASTO TERRENI - DAL 15.11.1994						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
24	5021		ENTE URBANO	ha are ca	Dominicale	Agrario
				01 74		
Partita 1						
Intestatari						
Dati anagrafici				Codice fiscale	Diritti e oneri reali	
=====				=====	=====	
DATI DERIVANTI DA : Tipo Mappale del 15/11/1994 in atti dal del 15/11/1994 (n. 6220.1994)						

Nella sottostante figura è illustrato lo stralcio di Mappa del Foglio 24 con indicazione dell'immobile pignorato. (all. 3a)



Stralcio dal Foglio 40 di Mappa Catastale

VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI – IN ORDINE ALLA U.I.U.

CATASTO FABBRICATI - DAL 03.12.1994 AL 01.02.2016							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	5021	2	A/4	2	5,5 vani		€ 227,24
Indirizzo : VIA SAN DONATO n. 12 piano: 1-2;							
DATI DERIVANTI DA : CLASSAMENTO del 03/12/1994 in atti dal 01/06/1998 (n. 2131/A/1994)							
CATASTO FABBRICATI - DAL 03.12.1994 AL 03.12.1994							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	5021	2					
Indirizzo : VIA SAN DONATO n. 12 piano: 1-2;							
DATI DERIVANTI DA : COSTITUZIONE del 03/12/1994 in atti dal 27/04/1998 (n. 2131/A/1994)							

CATASTO FABBRICATI – IN ORDINE AGLI INTESTATI

CATASTO FABBRICATI DAL 02.01.1995 A TUTT'OGGI	
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
Dati derivanti da	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/01/1995 Trascrizione in atti dal 12/08/1998 Repertorio n.: 43601 Rogante: VISCO LUCIO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2023.2/1995)
DAL 03.12.1994 AL 02.01.1995	
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà fino al 02/01/1995
Dati derivanti da	COSTITUZIONE del 03/12/1994 in atti dal 27/04/1998 Registrazione: (n. 2131/A/1994)

CATASTO TERRENI – IN ORDINE ALLA U.I.U.

CATASTO TERRENI - DAL 15.11.1994 AL 15.11.1994						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
24	5021		VIGNETO 2	ha are ca	Dominicale	Agrario
				01 74	£ 6.003	£ 2.697
Partita 12196						
DATI DERIVANTI DA : FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal15/11/1994 (n. 1679.1/1994)						
CATASTO TERRENI - DAL 13.06.1994 AL 15.11.1994						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
24	5014		VIGNETO 2	ha are ca	Dominicale	Agrario
				50 18	£ 173.121	£ 77.779
Partita 12196						
DATI DERIVANTI DA : FRAZIONAMENTO del 13/06/1994 in atti dal19/09/1994 (n. 857.1/1994)						
CATASTO TERRENI - DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985 AL 13.06.1994						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
24	51		VIGNETO 2	ha are ca	Dominicale	Agrario
				01 85 82	£ 641.079	£ 288.021
Partita 12196						
DATI DERIVANTI DA : Impianto meccanografico del 26/03/1985						

CATASTO TERRENI – IN ORDINE AGLI INTESTATI

CATASTO TERRENI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAPHICO AL 15.11.1994	
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà fino al 15/11/1994

DIFFORMITA' CATASTALI

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare (**all. 3e**), si denota una sostanziale sovrapposizione e **non si rilevano difformità** riferibili alla sagoma o alla distribuzione funzionale degli ambienti interni.

In conclusione, dalle risultanze catastali emerge quanto segue :

⇒ **In riferimento alla rispondenza dei dati catastali** si segnala che gli estremi identificativi dell'immobile pignorato indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono a quelli del titolo di provenienza;

⇒ **Non vi sono variazioni catastali** richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento;

⇒ **Difformità catastali** - Non si riscontrano difformità catastali;

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.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico descrittivo del lotto da porre a base d'asta.

LOTTO UNICO: – **piena ed intera proprietà** di un **Appartamento** al primo piano e di un sovrastante **Sottotetto** facenti parte di un edificio ubicato nel Comune di **Carinola (CE)** alla **Via San Donato n. 12**. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un corridoio di disimpegno ed è inoltre dotato di un balcone corrente sui tre lati dell'edificio. Il Locale sottotetto si compone di un unico ampio ambiente e risulta rifinito al rustico, con copertura a falda inclinata strutturata con orditura in legno e coppi alla portoghese. L'unità staggita è raggiungibile mediante scala cui si accede dal una sottostante unità residenziale estranea alla procedura esecutiva. Tuttavia è possibile ricavare dall'esterno un accesso autonomo mediante chiusura del vano porta esistente ed apertura di un nuovo portoncino di ingresso. L'unità immobiliare confina per tutti e quattro i lati con terreno e spazio esterno pavimentato che costituiscono nell'insieme un fondo allibrato col mappale 5020 non oggetto di pignoramento. E' riportata in **Catasto Fabbricati del comune di Carinola al foglio 24 p.lla 5021 sub 2** cat. A/4 di classe 2 e consistenza di 5,5 vani catastali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato sulla planimetria catastale. Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Carinola in data 01.10.1999 pratica edilizia n. 7 in virtù di richiesta di sanatoria assunta al protocollo n. 2 del 02.01.1995 ai sensi dell' art. 39 della Legge 23.dicembre.1994 n° 724, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro € 71.322,32.

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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato in virtù dei seguenti titoli di provenienza :

- ❖ **Atto di donazione** per notaio Lucio Visco del **02.01.1995** rep. 43601 racc. 9503 trascritto a S. Maria C.V. il **01.02.1995** ai nn. **2445 / 2023** di registro generale e particolare, col quale la sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) ha donato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) che ha accettato, tra gli altri, il fabbricato in località “Starza” di San Donato di Carinola (CE) nel quale è compresa l’unità immobiliare costituita da un appartamento al primo piano, con relativo sottotetto, in Catasto al Foglio 24 p.la 5021 sub 2. **(all.5a)**.

Atteso che nel predetto atto, per mera dimenticanza, la parte donante non rendeva le dichiarazioni prescritte dall’art. 40 della Legge 47/85 e che in virtù del richiamato disposto normativo è previsto, al comma 3, che *“Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall’insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati (...) essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa”* si è reso necessario redigere, successivamente, il seguente atto di conferma :

- ❖ **Atto di conferma di contratto di donazione** per notaio Giovanna Baldascino del **30.04.2007** rep. 2340 racc. 1443 trascritto a S. Maria C.V. il **11.05.2007** ai nn. **30235 / 15406** di registro generale e particolare, col quale il sig. xxxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) ha dichiarato che la costruzione del corpo di fabbrica ricevuto in donazione è avvenuta in assenza di provvedimento autorizzativo e che il Comune di Carinola in data 1° ottobre 1999 , a fronte delle richieste di sanatoria presentate in data 2 gennaio 1995 entrambe protocollate al n. 2 , ha rilasciato le rispettive concessioni edilizie in sanatoria pratica n. 6 e 7, ai sensi della Legge 28 febbraio n. 47 art. 35 e della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 art. 39. Il predetto sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato altresì di confermare l’atto di donazione del Notaio Lucio Visco del 2 gennaio 1995, repertorio n. 43601 **(all.5b)**.

Pertanto, l’atto di donazione del 2 gennaio 1995 costituisce il rogito a carattere derivativo-traslativo avente natura di atto “*inter vivos*” che precede di oltre un ventennio la data di trascrizione del pignoramento.

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riferisce inoltre quanto segue :

- ⇒ Alla data di provenienza dell’immobile pignorato, il debitore esecutato **risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni** , tuttavia essendo pervenuto per donazione, esso costituisce bene personale del medesimo;
- ⇒ Il terreno sul quale insiste l’edificio che comprende l’immobile pignorato **non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità** ;

- ⇒ Nell'arco temporale esaminato, sia il cespite staggito che l'originario terreno sul quale insiste **non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche** ;
- ⇒ L'atto di provenienza **non contiene una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di terzi** ;

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.

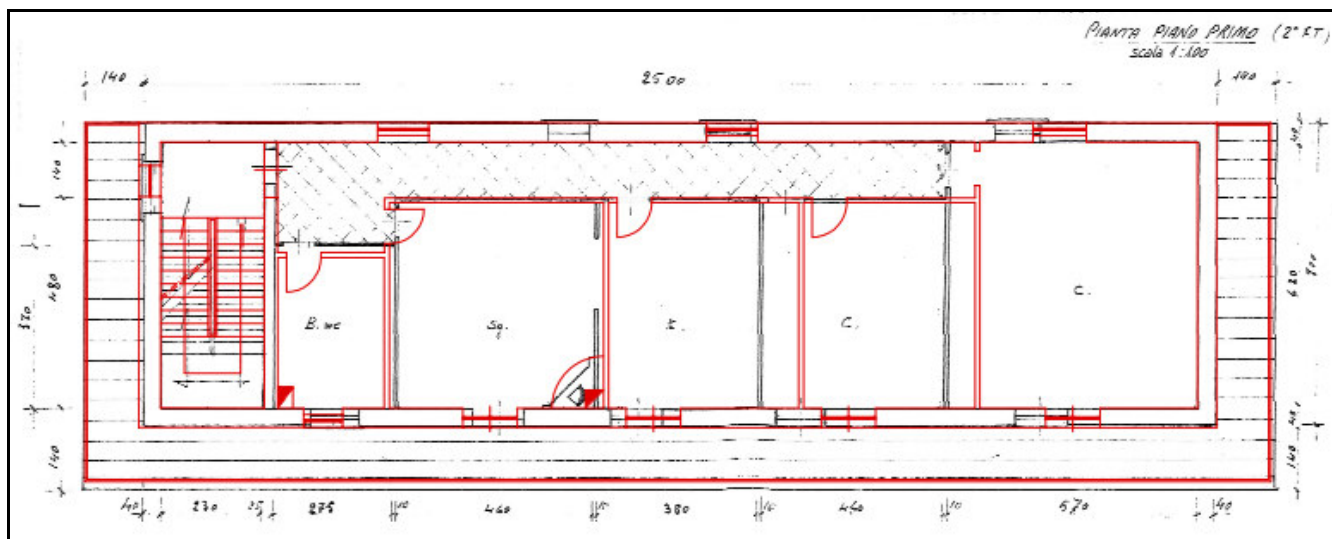
L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo. Tuttavia, a seguito di richieste di sanatoria presentate in data 2 gennaio 1995 entrambe protocollate al n. 2, riguardanti sia l'appartamento al piano terra che quello al primo piano con sovrastante sottotetto, il Comune di Carinola in data 1° ottobre 1999 ha rilasciato le rispettive Concessioni Edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 39 Legge 23 dicembre 1994 n. 724, di cui quella afferente l'unità di che trattasi rubricata con la pratica n. 7. (all.6)

Relativamente a quest'ultima, lo scrivente ausiliario ha provveduto a richiederne al comune di Carinola il rilascio in copia sia del titolo abilitativo che dei grafici progettuali ad esso allegati, oltre che di tutta la documentazione tecnico-amministrativa.

Giova precisare che la predetta istanza di sanatoria fu presentata dal sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxx, figlio del proprietario esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, all'epoca dichiaratosi possessore dell'immobile.

Dal confronto del rilievo dello stato dei luoghi con i grafici progettuali si riscontra una sostanziale rispondenza, ad eccezione di una minima traslazione di alcuni tramezzi interni, frutto forse di una non precisa rappresentazione grafica, nonché per la chiusura di un varco di comunicazione tra la cucina e l'attigua camera (soggiorno).

Trattasi di lievi difformità annoverabili tra gli interventi afferenti il regime amministrativo delle "Attività di edilizia libera" di cui all' art. 6, c. 1, lett. a-bis del D.P.R. n. 380/2001 e di cui alla Tabella "A" Sezione II – Edilizia , n. 3 del D. Lgs. n. 222/2016.



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi sulla pianta rappresentata sui grafici a base del titolo abilitativo

Nella documentazione allegata alla istanza di condono risulta prodotto anche il certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato. Non vi è certificato di prestazione energetica.

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.).

Al momento dell'accesso effettuato unitamente al custode giudiziario l'immobile è risultato libero ma con presenza di beni e suppellettili.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).

Per la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con la documentazione raccolta o visionata dallo scrivente esperto stimatore nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuata non solo per nominativo dei debitori eseguiti ma anche relativamente all'identificativo catastale dell'immobile pignorato. (*all. 4a-4b*)

Di seguito si espongono le risultanze.

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) **Domande giudiziali** - Nessuno
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura** - Nessuno
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge** - Nessuno;
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso** - Nessuno
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo** – Nessuno

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

1) Iscrizioni ipotecarie -

• **Iscrizione nn. 9235 / 18902 del 13.07.2008 di Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Giovanna Baldascino del 27.11.2008 rep. 3511 / 2246 sulla seguente unità negoziale :

- Immobile censito in C.F. di Carinola al **Foglio 24 p.IIIa 5021 sub 2;**

A favore -

B@nca 24-7 S.p.a. con sede in Bergamo – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;

Capitale : € 117.000,00;

Ipoteca : € 175.500,00 ;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

• **Trascrizione nn. 18902 / 14201 del 13.07.2020 per Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Immobili** derivante da Atto Giudiziario del 09.03.2020 rep. 3260 sulla seguente unità negoziale :

- Immobile censito in C.F. di Carinola al **Foglio 24 p.IIIa 5021 sub 2;**

A favore -

Maior SPV S.r.l. con sede in Siena – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;

3) **Difformità urbanistico-edilizie.** Nessuna ;

4) **Difformità Catastali.** Nessuna ;

ALTRE NOTIZIE AFFERENTI VINCOLI DI VARIA NATURA

A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che :

- **Non risultano** emessi provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Dai Registri Immobiliari consultati **non risultano** trascritti atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Sull'immobile staggito **non risultano** essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

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.

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il bene pignorato 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.

Dai documenti consultati **non risulta** che l'area sul quale insiste il bene pignorato sia gravata 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.

Si tralascia di dare risposta al quesito in quanto per l'immobile pignorato non sussiste 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 acquisti 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.

Determinazione della valutazione del bene pignorato.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile staggito può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore.

La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati reperibili, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizza l'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame, il modello che si applicherà è quello del confronto di mercato poiché si ritiene che per il caso specifico sia quello più idoneo a fornire risultati attendibili. Tuttavia, non avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie simili tali da costituire un campione valido, si sono prese a riferimento alcune valutazioni tratte dalle agenzie immobiliari, da siti web specializzati del settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili simili, di epoca pressoché coeva ed ubicati in aree prossime all'edificio o ricadenti nella medesima zona O.M.I. Rilevati quindi gli immobili "comparabili" si è proceduto col determinarne il prezzo unitario (in €/mq) e, quindi, il valore medio. Nel campione non si è potuto considerare i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione (zona O.M.I. R12 - Extraurbana/Rurale) in gli stessi non risultano rilevati con riferimento al 2° semestre 2020 (**all. 7a**). Si sono invece presi a riferimento i valori desunti dal sito www.borsinoimmobiliare.it (**all. 7b**).

Rilevamento dati

Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
Zona San Donato	Trilocale con corte	80	55.000	687,50	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zona San Ruosi	Unifamiliare	105	105.000	1000,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zona San Donato	Appartamento duplex	80	30.000	375,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zona Ventaroli	Quadrilocale	120	49.000	408,34	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zona Casanova	Edificio indipendente	120	75.000	625,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
BORSINO IMMOBILIARE	Abitazioni in stabili in 2^ fascia – valore medio			414,54	Sito Borsino Immobiliare
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI				585,07 €/mq	

I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare ([sito www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) riporta che per il comune di Carinola, a Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 540 al metro quadro, con un aumento del 3,05% rispetto a Marzo 2020 (524 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Carinola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2019, con un valore di € 671 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 436 al metro quadro.

Correzione del PU mediante l'applicazione dei coefficienti di merito

Il prezzo unitario così determinato va infine perfezionato mediante l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche ed ambientali, secondo la seguente tabella :

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COEFFICIENTI DI MERITO	
CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
PIANO SENZA ASCENSORE	0.90
ORIENTAMENTO	0.90
ESPOSIZIONE	1.05
AFFACCIO	0.95
TAGLIO	0.90
BALCONI	1.05
DISTRIBUZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
VETUSTA'	0.80
PARCHEGGIO	1.00
TRASPORTI	0.95
TRAFFICO	1.05
ZONA	1.05
TOTALE	0.64

Il prezzo unitario applicabile sarà quindi pari a :

$$P.U. = 585,07 \text{ €/mq} \times 0,64 = \text{€/mq } 374,45$$

Atteso che l'ampio sottotetto presenta caratteristiche tali da consentire una sua potenziale trasformabilità ad uso residenziale (*ai sensi della L.R. 15/2000 sul recupero abitativo dei sottotetti*) e che già oggi, di fatto, potrebbe costituire una autonoma unità immobiliare con accesso indipendente da vano scala comune all'appartamento sottostante, si ritiene adeguato implementare tale prezzo unitario pari ad un importo di **€/mq 390,00**.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto del suddetto prezzo unitario per la superficie commerciale precedentemente determinata :

Valore stimato: (€/mq 390,00 x mq 210,32) = € 82.024,80

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal suddetto valore decurtato dei costi da sostenersi per l'apertura di un nuovo portoncino di ingresso autonomo rispetto all'appartamento al piano terra non oggetto di pignoramento (come determinato nella risposta al quesito n. 2) nonché dell'aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, valutata pari al 10% avendo considerato che l'immobile non risulta occupato ed in buono stato di conservazione.

Valore di stima	€ 82.024,80
Detrazione per costi spostamento ingresso	€ 2.500,00
Detrazione per aliquota differenziale (10%)	€ 8.202,48
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 71.322,32

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.

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non di 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**.

Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato il debitore esecutato risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni ma essendo il suddetto bene pervenuto per atto di donazione questo è pertanto da considerarsi bene personale.

CONCLUSIONI :

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II di Caserta-S. Maria C.V., l'Ufficio Tecnico del comune di Carinola nonché di varie agenzie immobiliari e operatori del settore locali.

Successivamente, sulla base delle documentazioni acquisite si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima.

Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Si rassegna quindi la presente perizia di stima ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando l'ill.mo sig. G.E. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

L' Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano Capitelli
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

- 1) RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 12 Foto) ;
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a. Stralcio di mappa catastale del Foglio 24 del comune di Carinola;
 - b. Catasto Fabbricati : visura storica F. 24 p.lla 5021 sub 2;
 - c. Planimetria Catastale della p.lla 5021 sub 2;
 - d. Catasto Terreni : visura storica F. 24 p.lla 5021;
 - e. Planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo stato dei luoghi;
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE :
 - a. Ispezione ipotecaria per soggetto : xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ;
 - b. Ispezione ipotecaria per immobile : Catasto Fabbricati foglio 24 p.lla 5021 sub 2;
- 5) TITOLI DI PROVENIENZA :
 - a. Copia atto di donazione per notaio Lucio Visco del 02.01.1995;
 - b. Copia atto di conferma per notaio Giovanna Baldascino del 30.04.2007;
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA :
 - a. Copia Concessione Edilizia in Sanatoria del 01.10.1999
 - b. Grafici posti a base della Concessione Edilizia in Sanatoria;
 - c. Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi sulla planimetria allegate al titolo abilitativo;
- 7) QUOTAZIONI DA BANCHE DATI :
 - a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI;
 - b. Quotazione Borsino Immobiliare;
- 8) COPIA RICEVUTE DI SPEDIZIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA;