

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO
Procedimento iscritto al n.17/2023 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA

causa civile

DEUTSCHE BANK S.p.A. / OMISSIS + 1

Prossima udienza: 21/09/2023 ore 10:50

L'Esperto

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO UNICO: – quota intestata a Omissis di 1/5 di intera proprietà + quota intestata a Omissis di 2/5 di intera proprietà in regime di separazione dei beni e quota intestata a Omissis di 2/5 di intera proprietà in regime di separazione dei beni, di unità immobiliare (abitazione di tipo popolare e ultrapopolare – subb omissis e omissis) ubicata in OMISSIS (CE) alla Via Omissis n° 29 (ex n° 35), piano terra; una porzione immobiliare “sub omissis” e composta di una cucina, un wc, un locale caldaia e annessa stalla al piano terra e vano deposito al piano ammezzato, entrambi dislocati separatamente all’abitazione; una ulteriore porzione immobiliare “sub omissis” è composta di una sala pranzo e una camera da letto. Il subalterno omissis confina a SUD con cortile comune, ad EST con il subalterno omissis (stessa ditta), ad OVEST ed a NORD con altre proprietà non identificate sulla planimetria catastale; il subalterno omissis confina a SUD con cortile comune, ad EST con il subalterno 4 (stessa ditta), ad OVEST con il subalterno 2 (stessa ditta) ed a NORD con Via Benedetto. Le stesse unità immobiliari sono riportate nel C.F. del **Comune di OMISSIS (CE)** al **foglio omissis, p.lla omissis, subb. omissis e omissis**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti costituenti i subalterni 2 e 3, alla modifica di alcuni vani finestrati da porta finestra in finestra, all’apertura di un vano nella muratura di confine tra il subalterno 3 e 4 (quest’ultimo non oggetto di pignoramento) ed alla realizzazione di un volume tecnico (locale caldaia) in adiacenza al vano identificato come “Bagno 1”. Le unità immobiliari risultano preesistenti alla data del 1 Settembre 1967; non risulta ordine di demolizione dei beni.
PREZZO BASE euro 43.500,00

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Via San Carlo n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1266, in relazione alla causa di pignoramento iscritta al numero di R.G. 17/2023 promossa dalla "**DEUTSCHE BANK S.p.A.**" con sede legale in Milano alla Piazza del Calendario n° 3, contro "**OMISSIS**" nato il OMISSIS a OMISSIS (CE) – C.F. OMISSIS – ed ivi residente alla Via OMISSIS n° OMISSIS e "**OMISSIS**" nata il OMISSIS a OMISSIS (CE) – C.F. OMISSIS – ed ivi residente alla Via OMISSIS n° OMISSIS, veniva nominato quale Esperto Stimatore in data 17/03/2023 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Emiliano VASSALLO del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, così come di seguito proposti:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di



trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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.

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.

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.

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:
 - art. 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);
 - 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);
 - 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.

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 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.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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



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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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

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

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**.



In data **diciannove del mese di aprile dell'anno duemilaventitre**, lo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Alessandro ROMANO, procedeva ad effettuare un primo accesso sui luoghi di causa siti in OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex 35) ed identificati nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterni OMISSIS come riportati nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 30/12/2022 ai nn. 2480 registro generale e 1941 registro particolare (*vedi allegato n° 1*).

In sede di sopralluogo si rinveniva presso l'immobile pignorato il Sig.:
- OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS ed ivi residente alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex 35), identificato a mezzo di Patente di guida n° U141J2677M – MIT - UCO.
Il Sig. OMISSIS dichiara di occupare da solo l'immobile oggetto di pignoramento.

Presa visione generale dei luoghi, si procedeva con le operazioni peritali del bene pignorato, sito al piano terra e costituito dai subalterni OMISSIS, mediante un preciso rilievo metrico riportato su fogli separati al verbale ed un rilievo fotografico (*vedi allegati nn° 2 e 3A*).

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti:

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva nella quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici dei cespiti pignorati, e che gli stessi risalgono sino all'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere in data 12 aprile 2018 al n. OMISSIS di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 24 aprile 2018 ai NN. OMISSIS Registro Particolare e OMISSIS Registro Generale, a carattere derivativo, data risalente al primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Pertanto si specifica che l'esperto ha provveduto ad acquisire copie dei titoli traslativi del bene, fino a coprire il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che la "DEUTSCHE BANK S.p.A." risulta creditrice nei confronti dei Sigg. OMISSIS, proprietario per la quota di 3/5 dell'intero, e OMISSIS, proprietaria per la quota di 2/5 dell'intero, per complessivi € **69.500,00**, comprensive di capitale ed interessi, in virtù di contratto di finanziamento (mutuo n. 160767464) garantito da ipoteca di primo grado sostanziale. A garanzia di tale obbligazione la Banca ha iscritto ipoteca sull'immobile di seguito descritto di proprietà della esecutata, ovvero, come da atto di pignoramento:

1. Appartamento al piano terra in OMISSIS alla Via OMISSIS n. OMISSIS (già OMISSIS), di vani catastali 1,5 e riportato in Catasto fabbricati al **Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS**, Categoria A/4, classe 3;
2. Appartamento al piano terra in OMISSIS alla Via OMISSIS n. OMISSIS (già OMISSIS), di vani catastali 1 e riportato in Catasto fabbricati al **Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS**, Categoria A/5, classe 5.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, ovvero Atto di



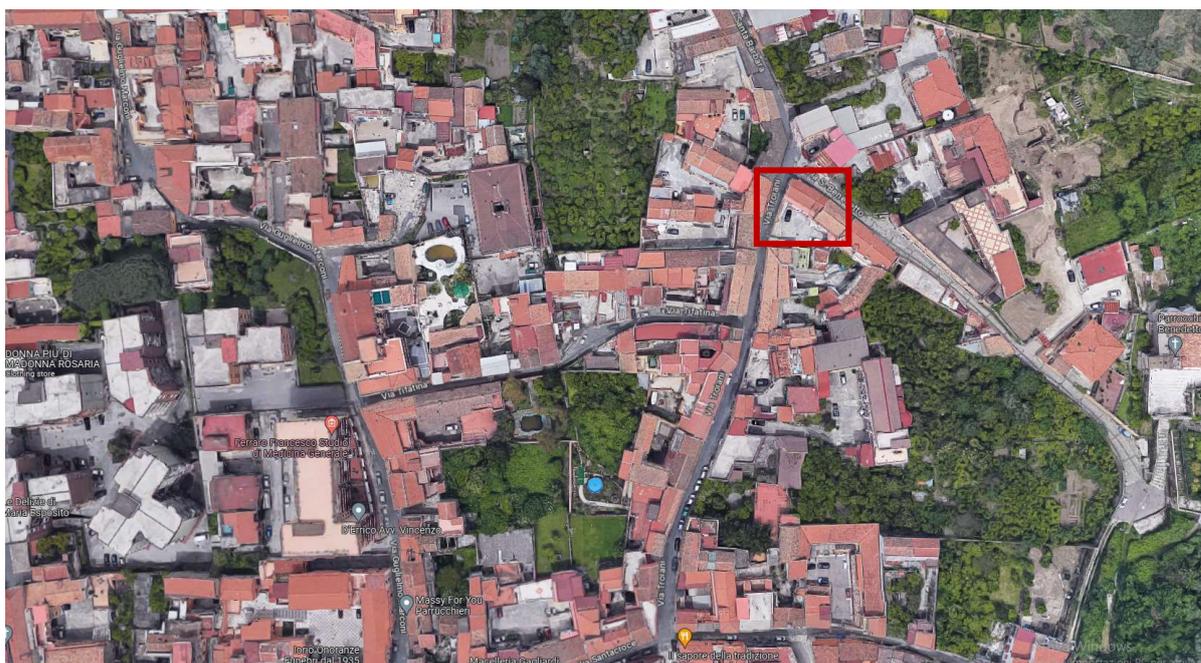
Compravendita, per stessa consistenza, dai Sigg. **OMISSIS** e **OMISSIS**, a rogito del Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere in data 12 aprile 2018 al n. OMISSIS di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 24 aprile 2018 ai NN. OMISSIS Registro Particolare e OMISSIS Registro Generale (*vedi allegato n° 7L*).

In ordine ai beni pignorati, in risposta al presente quesito l'esperto precisa che l'oggetto del pignoramento è catastalmente così identificato:

- Unità immobiliare sita nel Comune di OMISSIS (Ce) alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex 35), riportata nel N.C.E.U. al Foglio OMISSIS, P.IIa OMISSIS, sub OMISSIS – cat. A/4;
- Unità immobiliare sita nel Comune di OMISSIS (Ce) alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex 35), riportata nel N.C.E.U. al Foglio OMISSIS, P.IIa OMISSIS, sub OMISSIS – cat. A/5.

Pertanto **non risultano “difformità formali”**.

L'esperto precisa altresì che, a seguito di sopralluogo presso l'immobile pignorato **sono state riscontrate “difformità sostanziali”** rispetto alle planimetrie catastali, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti costituenti il subalterno OMISSIS, la modifica di alcuni vani finestrati da porta finestra in finestra, l'apertura di un vano nella muratura di confine tra il subalterno 3 e 4 (quest'ultimo **RIPORTATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA** del 12/04/2018 in capo agli **ESECUTATI** per le rispettive quote di proprietà, ma non oggetto di pignoramento in quanto **NON RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**) e la realizzazione di un volume tecnico (locale caldaia) in adiacenza al vano identificato come “Bagno 1” (*vedi allegato n° 3B*).



In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, lo scrivente non ravvisa alcuna necessità di suddivisione dell'immobile al fine di ottenere una maggiore appetibilità degli stessi beni, pertanto predispone un **LOTTO UNICO** per la vendita, come di seguito individuato:

- Unità immobiliare **“ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE”** sita al piano terra con annessa stalla al piano terra più un deposito al piano ammezzato, identificata nel N.C.E.U. del Comune di OMISSIS (CE) al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, **SUBALTERNO OMISSIS**; confinante



- a SUD con cortile comune, ad EST con il subalterno 3 (stessa ditta), ad OVEST ed a NORD con altre proprietà non identificate sulla planimetria catastale;
- Unità immobiliare “**ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE**” sita al piano terra, identificata nel N.C.E.U. del Comune di OMISSIS (CE) al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, **SUBALTERNO OMISSIS**; confinante a SUD con cortile comune, ad EST con il subalterno 4 (stessa ditta), ad OVEST con il subalterno 2 (stessa ditta) ed a NORD con Via Benedetto.

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

Avendo stabilito, al punto precedente, che il compendio immobiliare pignorato costituisce un **LOTTO UNICO** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento, costituito da più porzioni immobiliari identificate con i subalterni OMISSIS (oggetto di pignoramento) e subalterno 4 (non oggetto di causa), comunicanti tra di loro a formarne un unico corpo di fabbrica ma altresì di facile divisione e scorporo del SUB 4 in caso di vendita, è ubicato nel centro storico del Comune di OMISSIS (CE) e nello specifico alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex civico 35), in un'area a prevalente destinazione residenziale, dotata di servizi di quartiere in misura discreta, nonché dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento risulta preesistente alla data del 1 settembre 1967.



Nello specifico:

Il **LOTTO UNICO** è costituito da più porzioni immobiliari identificate catastalmente con due subalterni differenti (**subalterni OMISSIS**), collegate tra loro internamente a formare un corpo di fabbrica unico a destinazione d'uso "**ABITAZIONE**" articolato al piano terra, con annessa stalla al piano terra più un vano deposito al piano ammezzato, separati dall'abitazione e posizionati in altro punto del cortile comune (*vedi allegati nn° da 6A a 6D*).

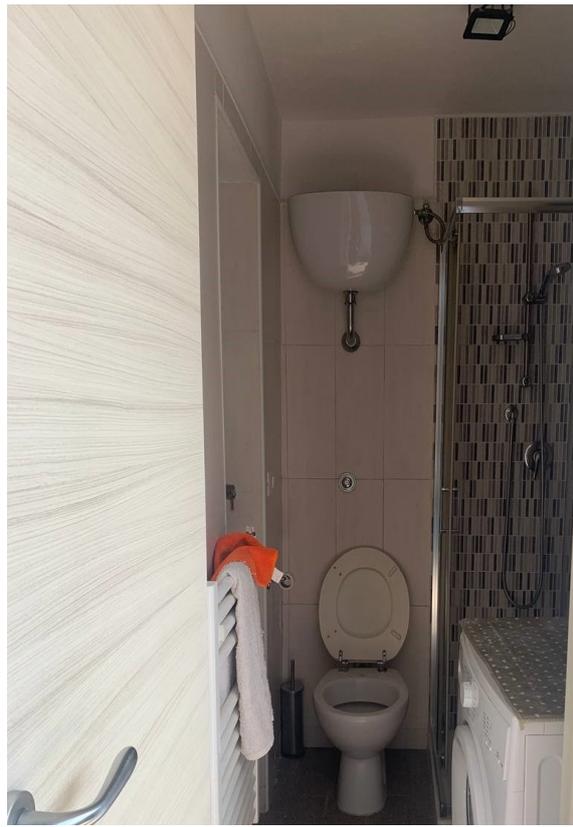
Lo scrivente ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione del lotto pignorato, avvalendosi di documentazione fotografica esplicativa (*vedi allegato n° 2*):

Attraverso il cortile comune, si accede al **LOTTO UNICO** così costituito: un porticato segna l'ingresso all'unità immobiliare e attraverso lo stesso si accede al bagno "1" e al locale tecnico che ospita la caldaia. Entrando si accede alla zona cucina, la cui aereazione e illuminazione è garantita da un unico vano finestrato che prospetta il cortile comune e che rappresenta l'ingresso principale all'abitazione. Detto ambiente presenta un'altezza interna di piano pari a 3,35 mt. I vani sopradescritti identificano il **subalterno OMISSIS**.

Dal vano cucina si accede alla zona pranzo, aerata e illuminata mediante un unico vano finestrato prospettante il cortile comune. Attraverso detto vano si accede al Letto "1", ricavato all'interno dell'originario ambiente unico mediante la realizzazione di una tramezzatura interna. Lo stesso si presenta privo di illuminazione ed aereazione naturale diretta. Detti ambienti, di altezza interna pari a 3,35 mt, identificano il **subalterno OMISSIS**.

I suddetti subalterni 2 e 3 costituiscono una porzione dell'intero corpo di fabbrica di proprietà degli esecutati ad uso "abitazione", in quanto risulta annesso ai cespiti pignorati anche il **subalterno 4** costituito da un vano adibito a camera da letto matrimoniale direttamente collegato al resto dell'unità immobiliare, con annesso wc, ma quest'ultimo non oggetto di pignoramento.







Altresì attraverso il cortile comune, si accede anche alla stalla al piano terra più un vano deposito al piano ammezzato, separati dall'abitazione e posizionati in altro punto del cortile comune e costituenti il **LOTTO UNICO**, identificati al **subalterno OMISSIS**.



Altresì, l'immobile ad uso "abitativo" (SUBB OMISSIS) si presenta rifinito in ogni sua parte con finiture complessivamente discrete: tutti gli ambienti si presentano intonacati e tinteggiati sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari, ad eccezione del bagno e della cucina che si presentano rivestiti con piastrelle in gres porcellanato a finitura opaca di dimensioni 20x60 cm. Il pavimento è prevalentemente in listelli di gres porcellanato effetto legno di dimensioni 12x60 cm, ad eccezione del bagno e del portico di ingresso il cui pavimento è in piastrelle di gres porcellanato effetto pietra, di dimensione regolare 30x30 cm, con finitura opaca di colore beige.

Il locale cantinola/stalla (SUB OMISSIS) con annesso piano ammezzato ad uso deposito si presenta allo stato rustico, privo di ogni finitura superficiale, pavimentato in battuto di cemento.

Tipologicamente il compendio immobiliare è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura portante in muratura di tufo con solaio interpiano in latero-cemento. La facciata esterna presenta condizioni di manutenzione e conservazione discrete: si presenta completamente intonacata e tinteggiata mediante pittura lavabile nelle tonalità dell'azzurro.

Le finiture possono essere considerate di discreta fattura: le porte interne sono tamburate in legno; gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con vetro doppio e sono dotati di persiane in ferro; il bagno al piano terra è provvisto di lavabo, wc e doccia; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore. Tutti gli ambienti al piano terra sono dotati di impianto elettrico e ricezione Tv sottotraccia nonché di impianto idrico-sanitario adeguati alla normativa vigente.

In generale, il fabbricato sopra descritto non abbisogna di importanti lavori di completamento, ristrutturazione ed adeguamento igienico funzionale. (*vedi allegato n° 2*).

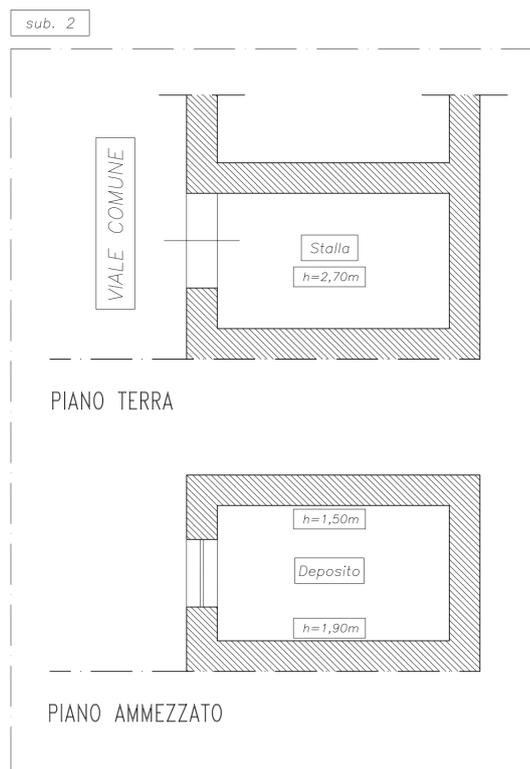
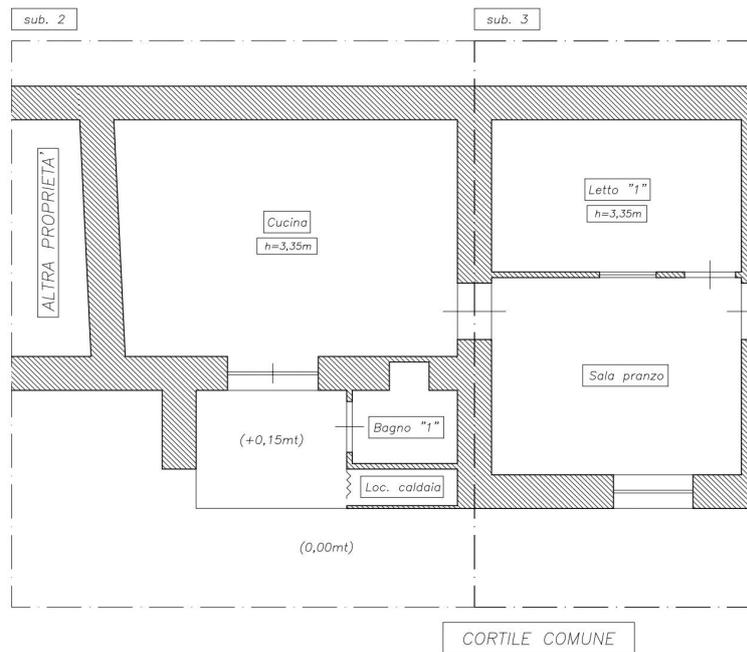
DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su un unico livello:

IL PIANO TERRA è composto da:

- 1 CUCINA (di mq 25,00)
- 1 SALA PRANZO (di mq 15,40)
- 1 LETTO "1" (di mq 11,90)
- 1 BAGNO "1" (di mq 2,75)
- 1 LOCALE CALDAIA (di mq 1,25)
- 1 STALLA (di mq 6,80)
- 1 DEPOSITO (di mq 6,80)





La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 77,60 mq (abitazione al piano terra)
- Superficie non residenziale = 11,40 mq (stalla al piano terra + deposito al piano ammezzato)

La Superficie residenziale ragguagliata risulta essere:

$$77,60 + (11,40 \times 0,20) = \underline{\underline{79,88 \text{ mq}}}$$



Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 200,00 per l'acquisizione dello stesso.

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

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** per la vendita:

- Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex n° 35) – piano terra, riportata al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, **subalterno OMISSIS**, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale 45 mq, rendita € 81,34;

- Abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex n° 35) – piano terra, riportata al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, **subalterno OMISSIS**, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 36 mq, rendita € 37,70.

Si allegano alla presente gli estratti catastali storici dei beni pignorati aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali (*vedi allegati nn° da 6A a 6F*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

• Atto di Compravendita del 12/04/2018 :	N.C.E.U. al	OMISSIS
• Denuncia Successione legitt. del 19/01/2016 :	N.C.E.U. al	OMISSIS
• Denuncia Successione legitt. del 15/09/1999 :	N.C.E.U. al	OMISSIS
• Atto di Compravendita del 15/01/1982 :	N.C.E.U. al	OMISSIS
• Atto di Compravendita del 04/10/1965 :	N.C.E.U. al	OMISSIS

Altresì:

- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- risultano difformità distributive tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale aggiornata corrispondente.

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

LOTTO UNICO: – quota intestata a OMISSIS di 1/5 di intera proprietà + quota intestata a OMISSIS di 2/5 di intera proprietà in regime di separazione dei beni e quota intestata a OMISSIS di 2/5 di intera proprietà in regime di separazione dei beni, di unità immobiliare (abitazione di tipo popolare e ultrapopolare – subb OMISSIS) ubicata in OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex n° 35), piano terra; una porzione immobiliare "sub OMISSIS" e composta di una cucina, un wc, un locale caldaia e annessa stalla al piano terra e vano deposito al piano ammezzato, entrambi dislocati separatamente all'abitazione; una ulteriore



porzione immobiliare "sub OMISSIS" è composta di una sala pranzo e una camera da letto. Il subalterno OMISSIS confina a SUD con cortile comune, ad EST con il subalterno 3 (stessa ditta), ad OVEST ed a NORD con altre proprietà non identificate sulla planimetria catastale; il subalterno 3 confina a SUD con cortile comune, ad EST con il subalterno 4 (stessa ditta), ad OVEST con il subalterno 2 (stessa ditta) ed a NORD con Via Benedetto. Le stesse unità immobiliari sono riportate nel **C.F. del Comune di OMISSIS (CE) al foglio OMISSIS, p.IIa OMISSIS, subb. OMISSIS**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti costituenti i subalterni 2 e 3, alla modifica di alcuni vani finestrati da porta finestra in finestra, all'apertura di un vano nella muratura di confine tra il subalterno 3 e 4 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento) ed alla realizzazione di un volume tecnico (locale caldaia) in adiacenza al vano identificato come "Bagno 1". Le unità immobiliari risultano preesistenti alla data del 1 Settembre 1967; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 43.500,00

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

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti presso l'Ufficio provinciale – Territorio di Caserta, e che si allegano in copia nel corpo della presente perizia estimativa, riporta quanto segue:

Con atto di Compravendita del 12/04/2018, trascritto il 24/04/2018 ai nn. OMISSIS Registro generale e OMISSIS Registro particolare, per Notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere, repertorio OMISSIS, "...i costituiti OMISSIS, nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS (C.F. OMISSIS), OMISSIS, nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS (C.F. OMISSIS), OMISSIS, nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS (C.F. OMISSIS), OMISSIS, nata a OMISSIS (CE) il OMISSIS (C.F. OMISSIS), per i diritti in ragione di 1/5 ciascuno, vendono e trasferiscono in favore dei costituiti coniugi OMISSIS – già titolare dei diritti in ragion di 1/5 – e OMISSIS, che accettano ed acquistano la piena proprietà dei diritti in ragione di 4/5 dai medesimi vantati sulle seguenti porzioni del fabbricato sito nel Comune di OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS, e precisamente: appartamento al piano terra della consistenza catastale di un vano e mezzo, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio OMISSIS, p.IIa OMISSIS, sub. OMISSIS, piano terra, cat. A/4, cl. 3, vani 1,5, R.C. Euro 81,34; appartamento al piano terra della consistenza catastale di un vano, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio OMISSIS, p.IIa OMISSIS, sub. OMISSIS, piano terra, cat. A/5, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 37,70..." (vedi allegato n° 7I).

Con Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – registrata a Caserta – Ufficio del Registro – il 19/01/2016 al numero di repertorio OMISSIS e trascritta il 27/07/2016 ai nn. Registro generale OMISSIS e Registro particolare OMISSIS, ai germani OMISSIS è pervenuta, in virtù di successione legittima alla genitrice OMISSIS, la quota di 1/5 ciascuno degli immobili ubicati in OMISSIS (CE), censiti al Foglio OMISSIS, P.IIa OMISSIS, Subb. OMISSIS (cespiti pignorati) e 4 (non oggetto di pignoramento) (vedi allegato n° 7F).

Con Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – registrata a Caserta – Ufficio del Registro – il 15/09/1997 al numero di repertorio OMISSIS e trascritta il 14/09/1999 ai nn. Registro generale OMISSIS e Registro particolare OMISSIS, alla coniuge OMISSIS (per la quota di 10/15 di proprietà) ed ai figli OMISSIS (per la quota di 1/15 di proprietà ciascuno) è



pervenuta, in virtù di successione legittima al genitore OMISSIS, la quota poc'anzi riportata degli immobili ubicati in OMISSIS (CE), censiti al Foglio OMISSIS, P.IIIa OMISSIS, Subb. OMISSIS (cespiti pignorati) e 4 (non oggetto di pignoramento) (vedi allegato n° 7A).

Con atto di Compravendita del 15/01/1982, trascritto il 01/02/1982 ai nn. OMISSIS Registro generale e OMISSIS Registro particolare, per Notaio Vincenzo Barletta di Caserta, repertorio OMISSIS raccolta OMISSIS, "...i costituiti coniugi OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS (CE) il OMISSIS, ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente tra loro, vendono e trasferiscono in favore dei coniugi OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS (CE) il OMISSIS, che in regime di comunione legale, accettano ed acquistano, la piena proprietà del seguente immobile in OMISSIS: porzione di vecchissimo e fatiscente fabbricato posta all'interno del cortile condominiale alla Via OMISSIS n. OMISSIS, composta da due vani in piano terra con attiguo sottoscala ad uso cucinetta, riportata in catasto al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, p.t., categoria A/5 di classe 5, vani 1 e OMISSIS, p.t., categoria A/5 di classe 4, vani 2..." (vedi allegato n° 7I).

Con atto di Compravendita del 04/10/1965, trascritto il 12/11/1965 ai nn. OMISSIS Registro generale e OMISSIS Registro particolare, per Notaio Alfonso Basile, repertorio OMISSIS raccolta OMISSIS, "...il costituito OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS vende a favore di OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS, che accetta ed acquista, piccolo vano terraneo e precisamente il secondo a sinistra di chi entra nel cortile condominiale di Via OMISSIS n. OMISSIS in OMISSIS, nonché altro piccolo terraneo adibito a stalla e precisamente la seconda a destra entrando nel medesimo cortile, il tutto riportato in catasto al foglio OMISSIS, mappali OMISSIS e OMISSIS, per vani 2,5..." (vedi allegato n° 7H).

Si riporta all'attenzione del G.E. che lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei titoli traslativi appena richiamati, che si allegano alla presente perizia estimativa, e dalla cui disamina si conferma la continuità delle trascrizioni (vedi allegati nn° da 7H a 7L).

Si è inoltre proceduto ad effettuare visure ipotecarie aggiornate per i soggetti eseguiti ed il dante causa, fino a ricoprire il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento in oggetto (vedi allegati nn° 7C e 7D) e per i cespiti oggetto di pignoramento (vedi allegato n° 7A) e note di trascrizione (vedi allegati nn° 7B, 7E, 7F e 7G).

In merito alle eventuali formalità riscontrate sui suddetti nominativi, si relazionerà in seguito in risposta la quesito n. 8

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a carattere *derivativo* e che non è riportato alcun diritto di usufrutto.

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

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, ha inoltrato istanza all'Ente competente del Comune di OMISSIS (CE) in data ventisei luglio c.a. (vedi allegato n° 5A) in cui si richiedeva accesso alla documentazione tecnica autorizzativa relativa ai cespiti pignorati.

Soltanto in data sette settembre c.a. l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS inviava allo scrivente comunicazione in merito alla richiesta presentata (vedi allegato n° 5B)

Pertanto si riporta quanto segue:



I beni in esame ed oggetto di esecuzione hanno origine nel periodo antecedente alla data del 1 Settembre 1967, come si evince dalle dichiarazioni di parte rese nei vari atti di acquisto dei cespiti pignorati. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS (CE) e dalla consultazione dei registri delle pratiche edilizie, non è stato rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo sotto il profilo edilizio-urbanistico per gli immobili pignorati.

Tanto premesso, l'esperto ritiene che detto compendio immobiliare nella sua interezza sia stato edificato presumibilmente in data antecedente al 1967, visti gli estratti catastali storici e le planimetrie catastali (la data del primo accatastamento risulta essere 1970).

Altresì, lo scrivente può confermare la possibilità di ottenere la regolarità urbanistica ed agibilità dei beni pignorati (**LOTTO UNICO**) mediante la redazione di una nuova pratica edilizia (denominata S.C.I.A. in SANATORIA) e successiva pratica catastale (DOCFA) per aggiornamento planimetrico, con le quali venga autorizzata l'avvenuta diversa distribuzione degli ambienti costituenti il subalterno 2 e 3 e la relativa fusione delle due unità immobiliari, la modifica di alcuni vani finestrati da porta finestra in finestra, l'apertura di un vano nella muratura di confine tra il subalterno 3 e 4 (quest'ultimo RIPORTATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/04/2018 in capo agli ESECUTATI per le rispettive quote di proprietà, ma non oggetto di pignoramento in quanto NON RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO) e la realizzazione di un volume tecnico (locale caldaia) in adiacenza al vano identificato come "Bagno 1", il tutto in difformità rispetto alla planimetria catastale (*vedi allegato n° 3B*).

Per i costi di tali pratiche, lo scrivente riporterà in seguito l'importo dei costi da sostenere e precisamente al quesito n. 12) alla voce "ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA – DECURTAZIONI".

L'esperto ha altresì riscontrato l'assenza del Certificato di agibilità.

L'esperto dichiara altresì che non è stato emesso alcun ordine di demolizione dell'immobile e/o parte di esso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come verbalizzato in sede di accesso (*vedi allegato n° 1*), il **LOTTO UNICO** per la vendita risulta occupato da una delle parti eseguite ovvero dal Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (CE) il OMISSIS ed ivi residente dal 28/07/2020 alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex n° 35), come riportato sul Certificato di residenza rilasciato dal Comune di OMISSIS in data 04/08/2023 (*vedi allegati nn° 1 e 4B*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato e per l'esecutato, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

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



- 1) Iscrizioni ipotecarie:
ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2018 - Registro Particolare 1505, Registro Generale 14710; Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 125732/81913 del 12/04/2018; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: DEUTSCHE BANK S.p.A.;
soggetto CONTRO: OMISSIS;
- 2) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2023 - Registro Particolare 1941, Registro Generale 2480; Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 9938 del 30/12/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: DEUTSCHE BANK S.p.A.;
soggetto CONTRO: OMISSIS;
- 3) Risultano difformità urbanistico-edilizie, ovvero non risultando agli atti del Comune di Maddaloni alcun provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico per i cespiti pignorati, lo scrivente ritiene necessario fare riferimento alle planimetrie catastali aggiornate comunque diffomi allo stato dei luoghi rilevato, con conseguente necessità di redigere pratica edilizia in sanatoria (SCIA in SANATORIA) e successiva pratica catastale (DOCFA), successivo ottenimento del Certificato di Agibilità e Attestato di prestazione energetica.
L'Esperto prevede un costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e riportato al quesito n. 12 pari ad € 3.500,00 per il lotto di vendita e che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura mediante conclusione del procedimento urbanistico per la regolarizzazione delle difformità distributive degli ambienti interni e modifiche dei prospetti.
- 4) Risultano difformità Catastali in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti costituenti il subalterno 2 e 3, la modifica di alcuni vani finestrati da porta finestra in finestra, l'apertura di un vano nella muratura di confine tra il subalterno 3 e 4 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento) e la realizzazione di un volume tecnico (locale caldaia) in adiacenza al vano identificato come "Bagno 1", per le quali l'Esperto prevede un costo della regolarizzazione catastale come determinato in risposta al punto. 12 pari ad € 1.000,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. per il Comune di OMISSIS (CE), nonché dall'esame degli atti di provenienza degli immobili, nonché dall'esame degli atti tecnico urbanistici del Comune di Maddaloni si conferma che i cespiti costituenti il bene pignorato non sono soggetti a vincolo di cui alla Legge n. 428/93, altresì non sono gravati da censo, livello o uso civico e non ricadono né su suolo demaniale né tanto meno appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per gli stessi non risulta alcun provvedimento di declassamento.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito certificazione presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima – Sezione Usi Civici – (*vedi allegato n° 4A*), visti gli atti d'Ufficio ed, in particolare, il Decreto del Commissario Regionale per la



liquidazione degli usi civici in Napoli del 23/03/1935, relativo al Comune di OMISSIS (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio OMISSIS per cui gli stessi non risultano gravati da usi civici.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara che trattasi di un'unità immobiliare indipendente all'interno di una corte comune, dove non è ufficialmente costituito un condominio, pertanto:

1. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione mensili (*vedi allegato n° 1A*);
2. Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di calcolare il Valore Commerciale dei cespiti pignorati, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento, costituito da più porzioni immobiliari identificate con i subalterni OMISSIS (oggetto di pignoramento) e 4 (non oggetto di causa), comunicanti tra di loro a formarne un unico corpo di fabbrica, è ubicato nel centro storico del Comune di OMISSIS (CE) e nello specifico alla Via OMISSIS n° OMISSIS (ex civico 35), in un'area a prevalente destinazione residenziale, che ad oggi costituisce certamente un bene discretamente appetibile, in virtù dell'ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

N.B. Lo scrivente ovviamente non ha tenuto conto nel procedimento di stima della porzione di unità immobiliare identificata con il subalterno 4, in quanto anche se direttamente collegata ai beni oggetto di causa, non risulta oggetto del pignoramento.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di OMISSIS (CE) dell'unità immobiliare pignorata costituente il **LOTTO UNICO**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) **STIMA A "CORPO"**
- 2) **STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**
- 3) **STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"**

LOTTO UNICO

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 79,88 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 45.000,00



2) STIMA SINTETICA “PER METRO QUADRATO”

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario “al metro quadrato”. Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al “metro quadro” per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2022 e di tale indagine se ne riportano di seguito risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = **79,88 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 710,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a **€/mq 570,00 decurtata del 10% = €/mq 513,00**

e pertanto: mq 79,88 x €/mq 513,00 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 40.500,00**



3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito minimo dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 150,00 x 12 mesi = € 1.800,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 1.800,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 58.500,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO UNICO = € 48.000,00 (quarantottomila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie (SCIA in SANATORIA), Segnalazione Certificata di Agibilità e Attestato di prestazione energetica	€ 3.500,00
• Oneri di Regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€ 0,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€ 0,00
• Oneri condominiali	€ 0,00
• Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	<u>€ 0,00</u>
Totale	€ 4.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO UNICO** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00)**



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

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'esperto conferma che il bene pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** per la vendita, appartiene per l'intera quota agli esecutati, ovvero al sig. **OMISSIS** per i diritti pari ad **1/5 di piena proprietà** ed **2/5 di piena proprietà in regime di separazione dei beni con OMISSIS**, e alla sig.ra **OMISSIS** per i diritti pari a **2/5 di piena proprietà in regime di separazione dei beni con OMISSIS**, pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa.

L'esperto precisa che le quote in titolarità ai due esecutati non sono suscettibili di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Altresì le unità immobiliari nel loro insieme non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

RISPOSTA AL 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, lo scrivente riporta che il debitore esecutato Sig. **OMISSIS**, nato il OMISSIS a OMISSIS (CE) risulta coniugato con la debitrice esecutata Sig.ra **OMISSIS** nata il OMISSIS a OMISSIS (CE), come si evince dall'Estratto per Riassunto dell' Atto di Matrimonio del Comune di OMISSIS (CE), Nr. 178 – Parte II – Serie A – Anno 1986 – con il quale i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

Successivamente che con ordinanza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 11/07/2022 – R.G. 1428/2022, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi, con conseguente scioglimento della comunione, come da annotazione riportata (*vedi allegato n° 4D*).

Relativamente alla residenza delle parti esecutate, il debitore esecutato Sig. **OMISSIS**, nato il OMISSIS a OMISSIS (CE) è residente nel Comune di OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS dal 28/07/2020 ad oggi, come si evince dal Certificato Storico di Residenza (*vedi allegato n° 4B*); mentre la debitrice esecutata Sig.ra **OMISSIS** nata il OMISSIS a OMISSIS (CE) è residente nel Comune di OMISSIS (CE) alla Via OMISSIS n° OMISSIS dal 05/04/2022 ad oggi, come si evince dal Certificato Storico di Residenza (*vedi allegato n° 4E*).

Altresì, come risulta dal Certificato di stato di famiglia del Comune di OMISSIS (CE), l'esecutato Sig. **OMISSIS**, nato il OMISSIS a OMISSIS (CE) risulta residente alla Via OMISSIS n° OMISSIS con la seguente famiglia (*vedi allegato n° 4C*):

- 1) OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (CE).

Come risulta dal Certificato di stato di famiglia del Comune di OMISSIS (CE), l'esecutata Sig.ra **OMISSIS** nata il OMISSIS a OMISSIS (CE) risulta residente alla Via OMISSIS n° OMISSIS (*vedi allegato n° 4F*).

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, sei settembre duemilaventitrè

L'ESPERTO
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



ALLEGATI

- ALLEGATO N° 1** - N° 1 VERBALE DI ACCESSO
(Verbale di primo accesso del 19/04/2023)
- ALLEGATO N° 2** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(n° 13 foto a colori)
- ALLEGATO N° 3** - DOCUMENTAZIONE GRAFICA
- ALLEGATO N° 4** - CERTIFICATI VARI
- ALLEGATO N° 5** - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI
- ALLEGATO N° 6** - DOCUMENTAZIONI CATASTALI AGGIORNATE
- ALLEGATO N° 7** - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N° 8** - NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE

