



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
UFFICIO ESECUZIONI**

**G.E. DOTT.SSA L. CATAGNA**

**PROCEDURA RGE N. 279/2022**

TRA

**XXXXXX XXXXXX E**

**XXXXXXXXXX XXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXX XXXXXXXX**

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO**



**I N D I C E**

<b>INDICE .....</b>	<b>2</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>2</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>3</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>4</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>41</b>

**A L L E G A T I**

**1. ALLEGATO UNICO**

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Visure Storiche Catastali
- 1.8. Planimetrie Catastale
- 1.9. Ispezioni Ipotecarie
- 1.10. Certificazioni comunali
- 1.11. C.E. n. 177 del 12/03/1983
- 1.12. Variante C.E. n. 2 del 09/03/1984
- 1.13. Atto di Compravendita del 24/10/2003
- 1.14. Atto di Assegnazione del 12/06/1989
- 1.15. Verbali di Sopralluogo



**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel primo sopralluogo, il giorno 01.03.2023 alle ore 15:30, l'avv. Ilaria MALAGRIDA, custode nella procedura, assieme con l'avv. [REDACTED] collega di studio della custode e dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] nominato nella procedura XXXXXX XXXX contro sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx xxxxxxxx xxxx, con domicilio in [REDACTED] [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si è recata sui luoghi di cui è causa e precisamente in San Tammaro (CE) alla Via Ferdinando di Borbone n. 30, Parco Laurus. L'immobile si trova al terzo piano, senza ascensore e reca ancora alla porta di ingresso i sigilli posti dalla Questura di Caserta. Dopo una breve ricognizione dei luoghi e dopo un'attesa di circa 15 minuti con nessuna comparsa, la custode ha deciso di rinviare l'accesso a data da destinarsi; alle ore 15:50, si concludevano le operazioni peritali.

Nel secondo sopralluogo, il giorno 05.05.2023 alle ore 10:30, il Consulente Esperto Dott. Ing. [REDACTED] nominato nella procedura [REDACTED] contro sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx xxxxxxxx XXXX, con domicilio in [REDACTED] [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, insieme con l'avv. Ilaria Malagrida, custode nella procedura e dell'avv. [REDACTED] collega di studio della custode, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in San Tammaro (CE) alla Via Ferdinando di Borbone n. 30, Parco Laurus. Le operazioni sono consistite nell'esperire un rilievo metrico e fotografico dell'intera unità immobiliare; alle ore 13:00, si concludevano le operazioni peritali.

# RISPOSTE AI QUESITI

## SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà **immediatamente segnalare al G.E.** nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.”, nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.”, nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

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

### **C.E.:**

Il fascicolo procedurale contiene l’istanza di vendita depositata in data **14/12/2022** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, l’istante ha provveduto a depositare in data **03/01/2023** rispettando il termine di 60 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell’incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicita e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

### **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.

### C.E.:

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **31/01/2020**, ai nn° **3343/2601**, il bene oggetto di procedura esecutiva, ai danni del sig. **XXXXXXXXXXXXX** **XXXXXX** nato a **XXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

del sig. **XXXXXXXXXXXXX** **XXXXXX** nato a **XXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

per il diritto di *piena ed intera proprietà di:*

- **appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 13, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. **4**, particella **1378**, sub. **10**, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:





- **appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 13, appartenente al complesso immobiliare denominato “Parco Laurus”, scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	4	1378	10	A/2	2	7 vani	€ 524,20	Totale: 119 m <sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte**: 110 m <sup>2</sup>	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
STRADA PROVINCIALE PER CURTI - Scala 8 Interno 7 Piano 3									
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXXX - Situazione degli intestati dal 24/10/2003 Proprieta` per 1/1									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	4	1378	10	A/2	2	7 vani	€ 524,20 £ 1.015.000	-	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
STRADA PROVINCIALE PER CURTI - Scala 8 Interno 7 Piano 3									
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXXX – Proprietà 1000/1000 fino al 24/10/2003									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1989

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	4	1378	10	A/2	2	7 vani	£ 1.120	-	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/03/1989 in atti dal 04/09/1990 (n. 325/D/1989)
STRADA PROVINCIALE PER CURTI - Scala 8 Interno 7 Piano 3									
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXXX – Proprietà 1000/1000 fino al 12/06/1989									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	4	1378	10						Impianto meccanografico del 01/01/1989
PROV. CURTI S TAMMARO Scala 8 Interno 7 Piano 3									
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXXX – Proprietà 1000/1000 fino al 12/06/1989									

**LOTTO UNICO**

- **appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 13, appartenente al complesso immobiliare denominato “Parco Laurus”, scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

confinante a:

**NORD** - via Ferdinando di Borbone

**OVEST**- part. 1424 e part. 1427







SUD – part. 5488

EST – part. 5488

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n° 1378 del foglio 4 del Comune di San Tammaro (CE).



Figura 1 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto





Figura 2 – Foto satellitare con indicazione fabbricato in oggetto

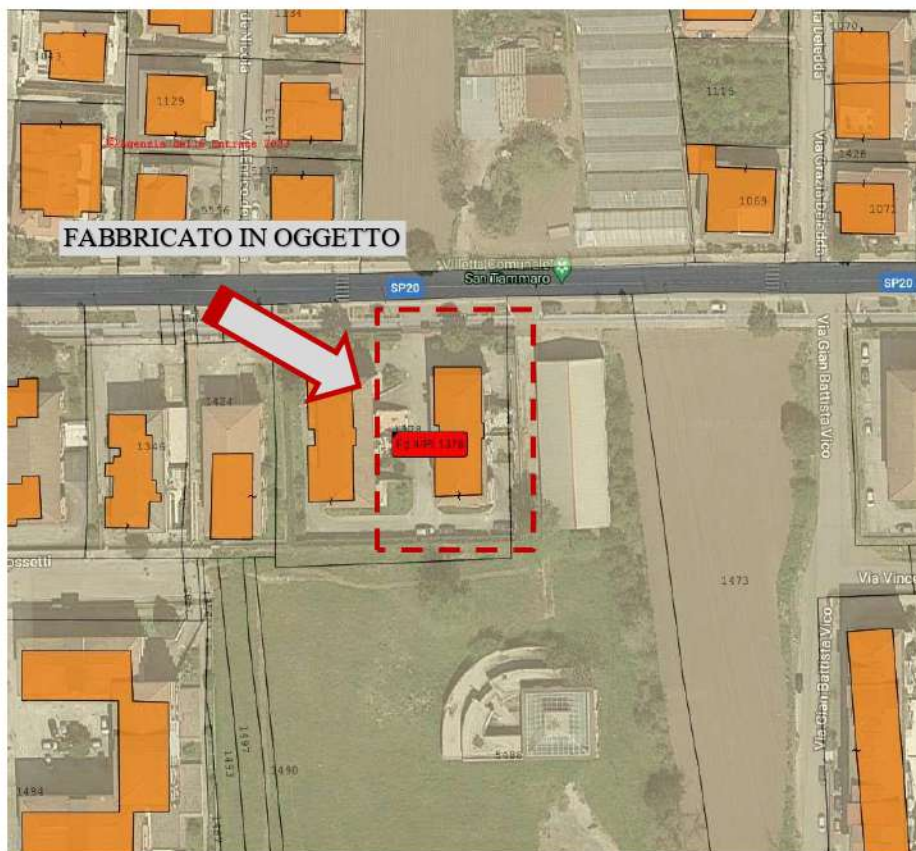


Figura 3 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate



**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.

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.

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

Il lotto pignorato è rappresentato da un **appartamento** sito nel Comune di San Tammaro (CE) alla via Ferdinando di Borbone n° 20, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus" è contraddistinta all'edificio 8 interno N. 7, terzo piano. Il compendio risulta di **piena proprietà** del sig. **XXXXXXXXXXXXX Xxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, con domicilio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Melorio n. 14, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

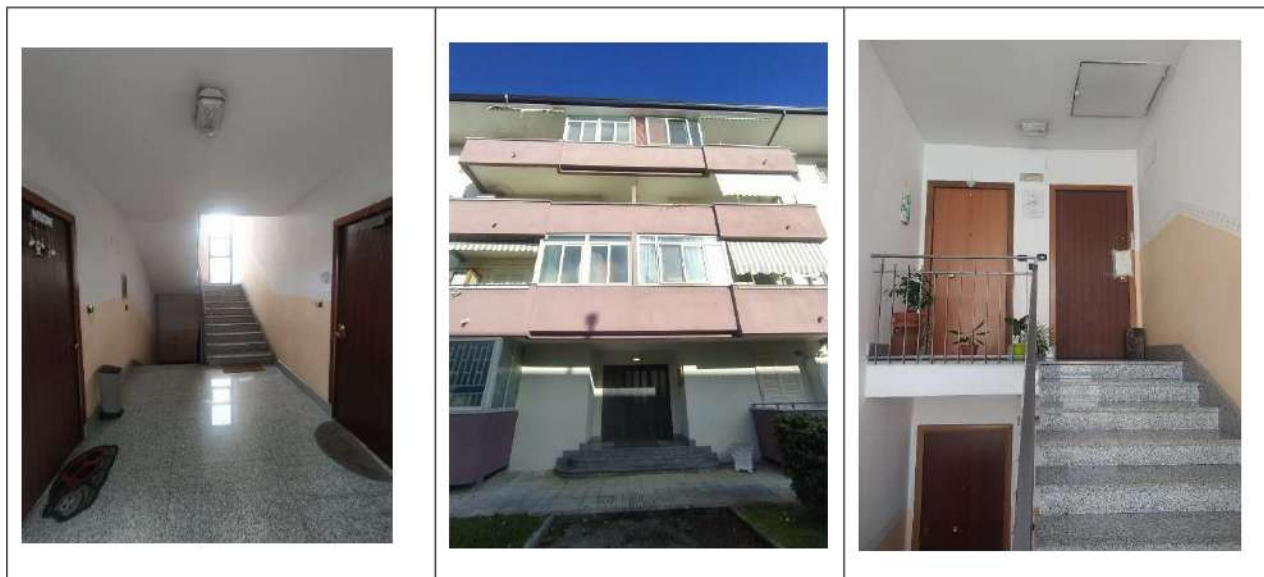
L'unità immobiliare in oggetto ubicata nel Comune di San Tammaro (CE), appartiene ad un complesso plurifamiliare che si sviluppa su più corpi di fabbrica, quello cui appartiene l'unità in questione denominato EDIFICIO 8 riporta quattro livelli con copertura a falda oltre il piano interrato

adibito a garage. Il complesso edilizio è sistemato in posizione semicentrale ma comunque prossima al centro della città di San Tammaro, la viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono alquanto agevoli.

Il complesso immobiliare cui l'unità staggita appartiene è prospiciente Via Ferdinando di Borbone n. 28/30 in corrispondenza della quale sono posizionati sia il cancello carrabile che quello pedonale che consentono l'accesso all'intero complesso.



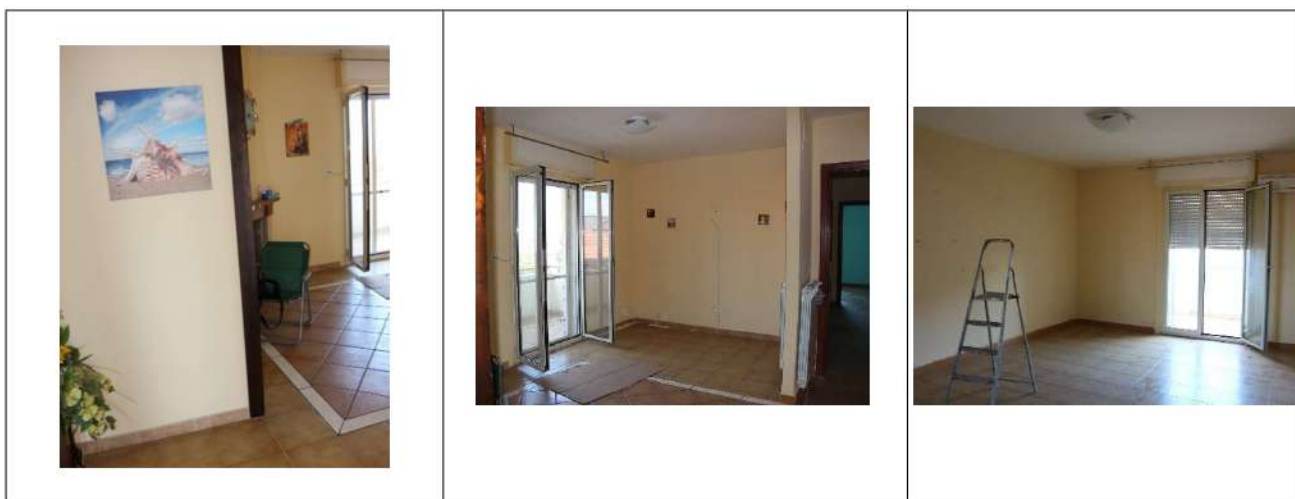
Sulla destra dell'area di pertinenza è posizionato l'edificio denominato n. 8, l'ingresso al palazzo è costituito da un portoncino in alluminio preverniciato e vetro, che introduce ad una ampia scala di accesso che collega i vari livelli ed è caratterizzata da due finestre a nastro a sviluppo verticale che favoriscono una buona illuminazione naturale. In corrispondenza dello pianerottolo di smonto sulla parte destra si rileva il portoncino di ingresso all'unità immobiliare in oggetto.





*Piano Terzo*

La porta d'ingresso introduce direttamente in un doppio salone (di superficie pari a 36,10 m<sup>2</sup>) dotato di camino che costituisce un ambiente unico dove nella parte laterale a sinistra è posizionato il cucinino /angolo cottura (di superficie pari a 6,80 m<sup>2</sup>) che si protrae fin sul balcone ora in parte adibito a veranda.



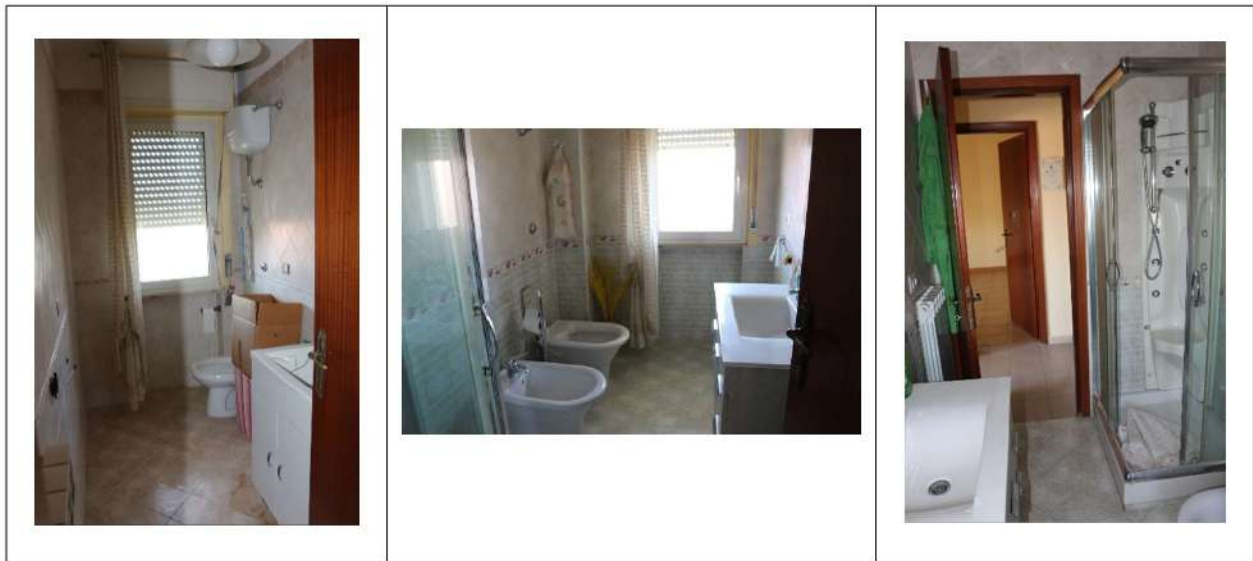


Dal salone è possibile accedere al disimpegno (di superficie pari a 5,80 m<sup>2</sup>) che connette a destra una prima camera da letto (di superficie pari a 12,40 m<sup>2</sup>) dotata di finestra, di seguito una seconda camera più ampia (di superficie pari a 16,90 m<sup>2</sup>) ed infine in posizione frontale l'ultima camera da letto (di superficie pari a 13,40 m<sup>2</sup>). A servizio delle ultime due camere si rileva un balcone (di superficie pari a 25,90 m<sup>2</sup>) con affaccio a Nord.





Sulla sinistra del connettivo si trovano due servizi igienici (di superficie rispettivamente pari a 3,80 m<sup>2</sup> e 4,80 m<sup>2</sup>) dotati entrambi di finestra.



Si rilevano a completamento dell'immobile un balcone (di superficie pari a 4,40 m<sup>2</sup>) a servizio della cucina con affaccio ad Ovest e un altro in corrispondenza del salone (di superficie pari a 6,20 m<sup>2</sup>) accessibile dal salone e con affaccio ad Est.





Si rileva un'altezza utile pari a 2,70 mt.

### DATI CATASTALI

- **appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", Scala 8, Interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

confinante a:

<b>NORD</b> – via Ferdinando di Borbone	<b>OVEST</b> – part. 1424 e part. 1427
<b>SUD</b> – part. 5488	<b>EST</b> – part. 5488

### STRUTTURA E FINITURE

Il fabbricato, edificato di recente nel 2006, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti perimetrali e le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di medio livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da tapparelle in plastica, quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità commerciale.

### IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas e corpi





scaldanti in alluminio inoltre in più stanze risultano installate condizionatori tipo split a pompa di calore; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano buone condizioni di manutenzione.

### STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di ordinario valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in buone condizioni di conservazione, per cui non necessitano immediati lavori di ringiovanimento, conseguenza di una ordinaria opera di manutenzione ed anche per le parti esterne. E' doveroso precisare che in più parti in corrispondenza del soffitto sono presenti macchie di umidità segno di infiltrazioni dovute alla mancanza di manutenzione della impermeabilizzazione della copertura condominiale.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

*L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:*

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m <sup>2</sup> ]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m <sup>2</sup> ]
Appartamento piano terzo	105,33	1,00	105,33
Balconi	38,85	0,25	9,71
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>115,04</b>

**PREZZO BASE – LOTTO UNICO € 96.000,00**

### 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 accorpate 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).

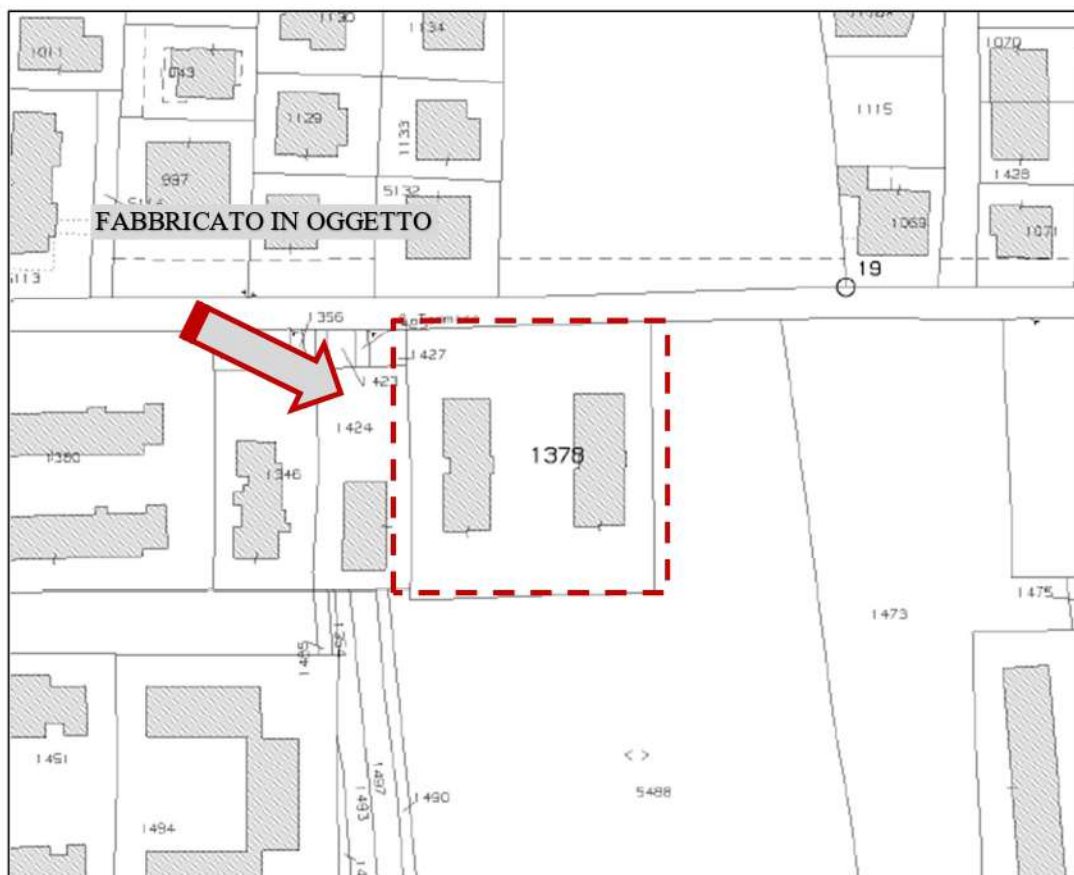
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differmità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità.

**C.E.:**

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che gli immobili in oggetto della presente relazione risultano identificati con i seguenti dati:



Estratto di Mappa Catastale





**LOTTO UNICO**

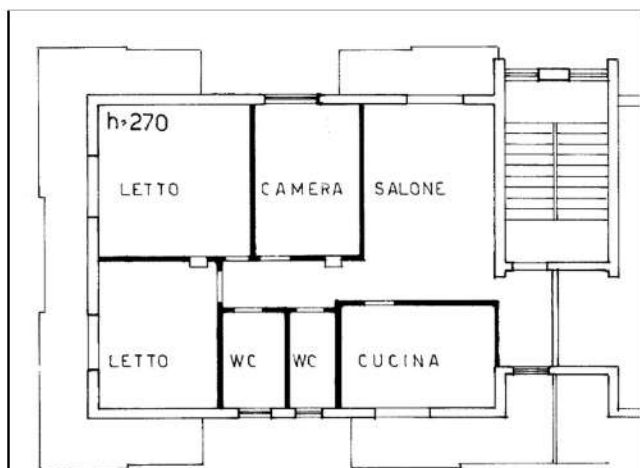
Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

Appartamento sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato “Parco Laurus”, Scala 8, Interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20, per il diritto di *piena ed intera proprietà* del sig. **XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

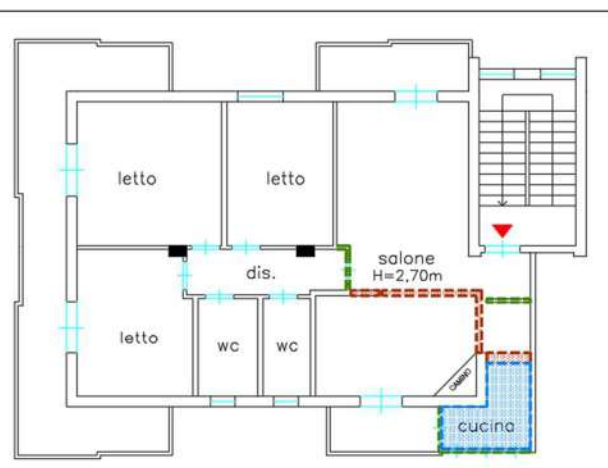
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell’Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

*Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:*

Immobile Pignorato: San Tammaro, foglio 4, particella 1378, sub 10 - (Piano 3)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D’acquisto
Ubicazione	San Tammaro	San Tammaro	San Tammaro	San Tammaro
Località	-	-	-	-
Foglio	4	4	4	4
Particella	1378	1378	1378	1378
Sub	10	10	10	10
Piano	3	3	3	3
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	2°	2°	2°	2°
Rendita	€ 524,20	€ 524,20	€ 524,20	€ 524,20
Consistenza	7 vani	7 vani	7 vani	7 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				



Piano Terzo - Scheda Catastale



Piano Terzo - Confr. tra Rilievo e Scheda Catastale

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione d'uso rilevata sui luoghi

**Piano Terzo:** confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano lievi difformità all'interno dell'immobile rappresentate da una diversa distribuzione interna del vano soggiorno e il vano cucina, con maggior dettaglio non si rileva il tramezzo di divisione tra le due stanze, realizzando in tal modo un ambiente unico adibito interamente a salone/soggiorno, mentre la cucina è stata posizionata di fronte la porta d'ingresso nascosta da una quinta; la stessa si estende fino a parte del balcone chiusa da una veranda. (cfr. *Allegato 1.4*).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre una pratica catastale tipo "Docfa" che allinei la scheda catastale allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 500,00 (cinquecento/00 euro).

**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 art. \_\_\_\_\_ (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.

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

*Piena ed intera proprietà di un **appartamento** sito in San Tamaro (CE), alla Via Ferdinando di Borbone n. 28/30 appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, Scala 8, Interno 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c.*



€ 524,20, confinante a Nord con via Ferdinando di Borbone, a Sud con la particella 5488, ad Ovest con la particella 1424 e la particella 1427, a Est la particella 5488;

L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno, rappresentata dal salone/soggiorno e da un cucinino, da una zona notte dove si distinguono tre camere da letto e due servizi igienici, completano l'unità tre balconi sui tre lati di affaccio. Il descritto stato dei luoghi corrisponde essenzialmente alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in forza della **Concessione di Costruzione n. 177/82 del 12/03/1983** per la Costruzione di 60 alloggi con caratteristiche economiche e popolari (legge 18/4/1962 n. 157) e della successiva **Variante n. 02/83 del 09/03/1984** per modifica alla pianta cantinato e sistemazione esterna degli alloggi. Lo stato dei luoghi risulta essenzialmente conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE Lotto Unico: € 96.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:****1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

**2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

**C.E.:**

Premesso con riferimento alla procedura RGE n. 279/2022 che con sentenza del 15.01.2020 la Corte di Assise di Santa Maria Capua Vetere disponeva la conversione del sequestro probatorio giusta verbale di sequestro del 11.09.2013, redatto dalla Questura di Caserta Commissariato di P.S. di S. Maria C.V., in sequestro conservativo penale convertito in pignoramento ipso iure ex art. 686 c.p.c.; e che detto sequestro è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **31/01/2020, ai nn 3343/2601**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

**LOTTO UNICO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio [REDACTED] in data **24/10/2003** repertorio notarile n. 125863 raccolta n. 15408, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere in data **28/10/2003** ai nn. **35336/27111**, con il quale i coniugi **XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, vendevano al sig. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** la piena proprietà delle unità immobiliari appartenenti al complesso per civili abitazioni denominato "Parco Laurus", sito nel comune di San Tammamo (CE):

- appartamento ubicato al terzo piano della scala 8, distinto con il numero interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella **1378**, sub. **10** piano 3, int. 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;
- autorimessa ubicata al piano interrato; identificata al NCEU al foglio n. 4, particella **1378**, sub. **18** piano S1, cat. C/6, di mq 18;

**ATTO DI ASSEGNAZIONE** a rogito del Notaio [REDACTED] in data **12/06/1989** repertorio notarile n. 8838 raccolta n. 4058, registrato a Caserta il 03/07/1989 al n. 3342, trascritto l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere in data **27/06/1989** ai nn. **13728/11207**, con il quale la **Cooperativa [REDACTED]** con sede in San Tammamo (CE) via Circumvallazione n. 40, c.f. [REDACTED] assegnava alla sig.ra **XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la piena proprietà di una unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in San Tammamo alla via Provinciale Curti – San Tammamo, insistente sul Lotto "B" – Edificio 8 e precisamente:

- alloggio sito al piano terzo, distinto col numero interno 7, composto da tre vani, salone ed accessori, confinante con gabbia scala, pianerottolo, area condominiale, area di distacco dall'edificio 9, via Provinciale Curti – San Tammamo. Al detto appartamento è annesso il box-auto al piano cantinato distinto con il sub. **18**. Dati catastali: NCEU di San Tammamo, foglio **4**, p.lla **1378**, sub **10**, piano 3, interno 7;

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);



- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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



in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**C.E.:**

## **LOTTO UNICO**

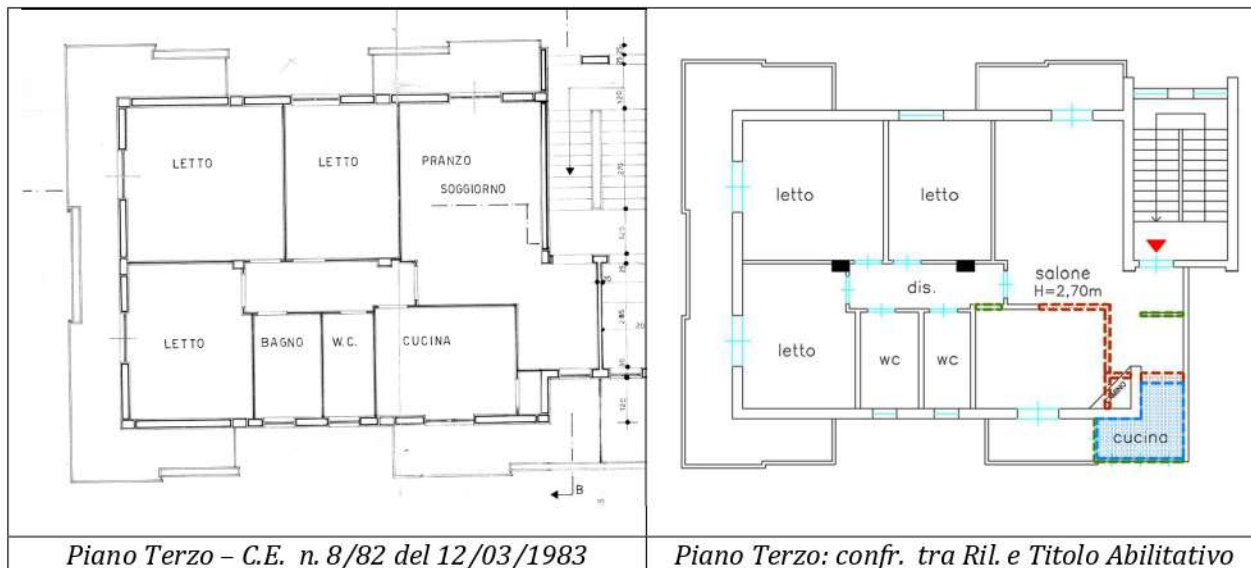
In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del comune di San Tammaro (CE) è emerso che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato in virtù di **Concessione di Costruzione n. 177/82 del 12/03/1983 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]** in qualità di Presidente della **Cooperativa [REDACTED]** per la costruzione di n. 60 alloggi con caratteristiche economiche e popolari (legge 18/4/1962 n. 157) e della successiva **Variante alla Concessione di Costruzione n. 02/83 del 09/03/1984** per Variante alla pianta cantinato e sistemazione esterna degli alloggi.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si evidenziano difformità urbanistiche.

Con riferimento al:



- **Appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 13, appartenente al complesso immobiliare denominato “Parco Laurus”, scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;



**Legenda:**

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
- Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla Licenza Edilizia

**Piano Terzo:** confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati al titolo abilitativo si riscontrano lievi difformità all’interno dell’immobile rappresentate da una diversa distribuzione interna del vano soggiorno e il vano cucina, con maggior dettaglio non si rileva il tramezzo di divisione tra le due stanze, realizzando in tal modo un ambiente unico adibito interamente a salone/soggiorno, mentre la cucina è stata posizionata di fronte la porta d’ingresso nascosta da una quinta; la stessa si estende fino a parte del balcone chiusa da una veranda (cfr. Allegato 1.5)

In ordine a tali difformità si precisa che è possibile ritenere che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi: per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dell’appartamento al piano terzo e la realizzazione della veranda abusiva non avendo dati in merito è possibile considerarli in epoca recente;
- la data di nascita delle ragioni del credito pari al **27/04/2010** coincidente con la data della sentenza del 15.01.2020 con cui la Corte di Assise di Santa Maria Capua Vetere disponeva la conversione del sequestro probatorio in conservativo;





e inoltre che almeno una delle date individuate è successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, pertanto **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo e alla fusione degli immobili al piano seminterrato, è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'Art. 6-bis.

**Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Diversamente si ritiene non percorribile in maniera autonoma la presentazione dell'istanza di sanatoria relativa alla realizzazione della veranda in corrispondenza del balcone al piano terzo; in quanto le opere realizzate interessano parti comuni dell'intero edificio e pertanto l'istanza deve gioco forza essere preceduta da un'autorizzazione di delibera condominiale.

Nè consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni al fine di sanare al piano terzo, la diversa distribuzione interna riscontrata e i costi della demolizione e trasporto a rifiuto della veranda adibita a lavanderia che si assumono pari a circa € 3.000,00 (tremila/00 euro).

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

L'immobile pignorato, rappresentato dall'**appartamento** sito in San Tamaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378 sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20; risulta libero da persone.

**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).

**C.E.:**

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell’acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d’uso anche di natura condominiale.

Inoltre in virtù delle indagini esperite presso l’Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta, si è accertato che sull’immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

**LOTTO UNICO**

**1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL’ACQUIRENTE**

-----

**1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**



### 1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO

**ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE**, in favore dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] *contro* il sig. **XXXXXXXXXXXXX Xxxxxxx nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in virtù di Ordinanza emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data **15.01.2020**, rep. n. 03/2016 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **appartamento** ubicato al terzo piano della scala “8” distinto con il numero interno 7; identificato al NCEU al foglio n. **4**, particella **1378**, sub. **10**, piano 3, int. 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 31/01/2020 ai nn. 2601/3343.*

### 1.2.2 ISCRIZIONI CONTRO

**IPOTECA VOLONTARIA** in favore del **BANCO DI NAPOLI S.P.A.** con sede in Napoli c.f. 04485191219 *contro* il sig. **XXXXXXXXXXXXX Xxxxxxx nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quali datori di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio [REDACTED] del 11/07/2008, rep. n. 64506, raccolta n. 8442, quota capitale pari a € 88.682,00 e quota ipoteca pari ad € 177.64,00, durata 20 anni, gravante sulla piena proprietà dell’unità immobiliare seguente:

- **appartamento** ubicato al terzo piano della scala “8”, distinto con il numero interno 7; identificato al NCEU al foglio n. **4**, particella **1378**, sub. **10** piano 3, int. 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 15/07/2008 ai nn. 5584/33211.*

#### 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.

**C.E.:**

#### **LOTTO UNICO**

L’immobile pignorato, rappresentato dall’**appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato “Parco Laurus”, scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. **4**, particella **1378** sub. **10**, piano 3, cat.



A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20; da accertamenti effettuati non sono stati edificati né rappresentano suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso 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.

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

L'area di sedime dell'edificio plurifamiliare cui appartiene il bene pignorato rappresentato dall'**appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378 sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20; non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

**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.



C.E.:

## LOTTO UNICO

Per il bene della presente procedura espropriativa risulta costituito condominio, e le spese vengono ripartite in quote secondo quanto riportato nelle tabelle millesimali e relativo regolamento condominiale. L'amministratore per le vie brevi ha comunicato l'esistenza di una situazione debitoria relativa a spese scadute e non pagate, e che si riservava di trasmettere i conteggi esatti che saranno poi integrati alla presente consulenza.

### 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.

### C.E.:

Secondo l'**International Valuations Standards (IVS)** e l'**European Valuations Standards (EVS)** Il valore di mercato (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle



caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

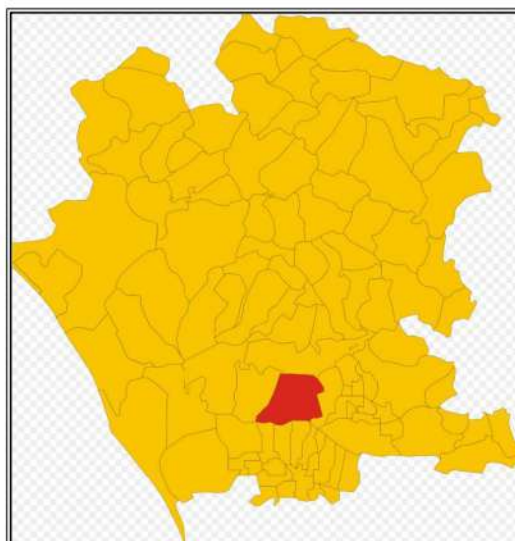


**LOTTO UNICO**

Antico villaggio romano dipendente da CASILINUM, il porto fluviale dell'antica Capua; venne abbandonata in seguito all'allargarsi delle paludi e alla diffusione della malaria; ripopolatasi nell'alto Medioevo, fu casale di Capua e ne seguì le sorti fino all'unità d'Italia. Durante il Settecento, fece spesso da sfondo alle battute di caccia dei sovrani borbonici. Divisa tra Capua e Santa Maria Capua Vetere nel 1927, ha riottenuto l'autonomia amministrativa nel 1947. La fondazione di un vero e proprio villaggio si fa risalire alla venuta nel luogo del Santo Vescovo Tammaro, che avrebbe anche qui compiuto vari miracoli. Tra il 1000 d.C. e il 1130 d.C. i Normanni distrussero il vicino borgo di Savignano e i savignanesi sfuggiti al massacro si stabilirono proprio nel piccolo villaggio di San Tammaro. Importante per il comune fu la realizzazione della tenuta di caccia dei re di Borbone, la Reale tenuta di Carditello, comunemente Real Casina.

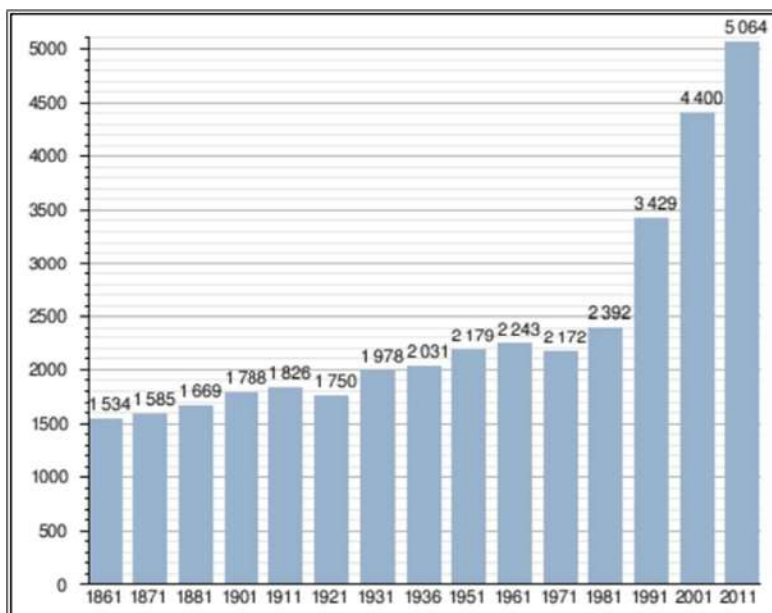
Centro di pianura di origine antica, per il quale le attività rurali costituiscono ancora una fondamentale risorsa economica. I tammaresi, che fanno registrare un indice di vecchiaia inferiore alla media, vivono concentrati per lo più nel capoluogo comunale, caratterizzato da una struttura a scacchiera di derivazione romana; il resto della comunità risiede in case sparse sui fondi e nella località di Parco dei Salici, che è divenuta contigua ai limitrofi comuni di Capua e Santa Maria Capua Vetere in seguito alla moderna espansione edilizia. Il territorio comunale, dal profilo geometrico uniforme, assolutamente privo di asprezza, è caratterizzato dai colori e dai profumi dei seminativi, dei frutteti e delle ampie estensioni prative quotidianamente battute dal bestiame al pascolo; l'opera secolare dell'uomo ha determinato la quasi totale scomparsa della vegetazione spontanea, costituita, oltre che da specie vegetali tipiche della macchia mediterranea, da nereggianti leccete, un tempo talmente fitte e maestose da costituire delle vere e proprie foreste. Seppure in declino, l'agricoltura costituisce ancora una fondamentale risorsa economica: grano, mais, barbabietole, legumi, canapa e frutta rappresentano le produzioni principali; è largamente praticato anche l'allevamento di bovini e ovini. Il settore industriale, pur essendo attivo in svariati comparti –alimentare, del legno, dei materiali da costruzione, metallurgico, meccanico ed edile–, non è in grado di assorbire tutta la manodopera presente sul posto, che pertanto è costretta a rivolgersi altrove; anche il livello di sviluppo del terziario appare basso: la rete distributiva è poco articolata e il comparto dei servizi non include né quello bancario né le assicurazioni.





PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI SAN TAMMARO

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di San Tammaro:



Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m<sup>2</sup> **115,04**.

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:





- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

**DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.



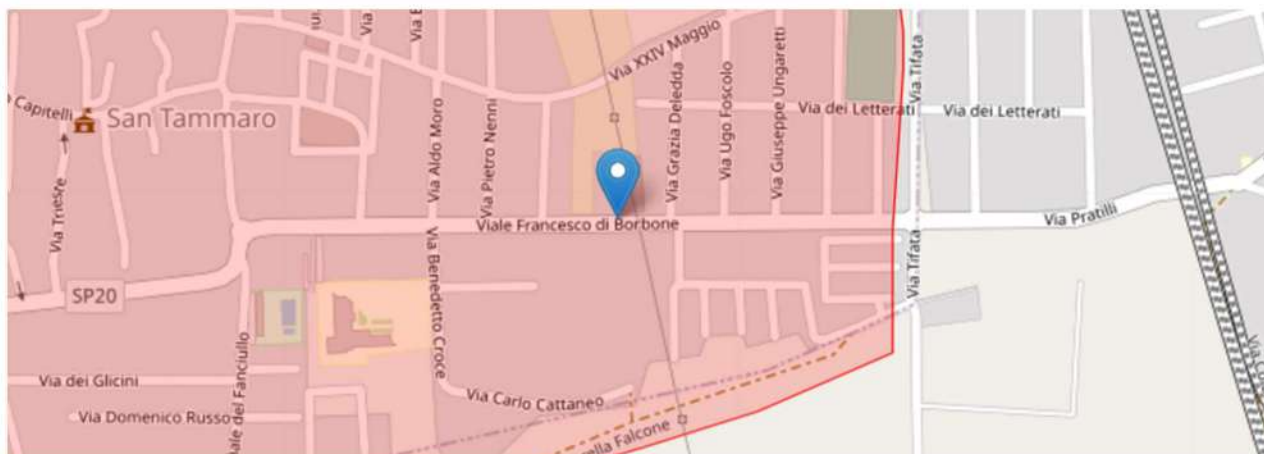
Provincia: CASERTA  
 Comune: SAN TAMMARO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice di zona: B3  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,6	2,4	L





**BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



**Zona:** CENTRO URBANO (Abitazioni civili)

Quotazioni Minimo	<b>Quotazione Media</b>	Quotazioni Massimo
670 €/mq	<b>879 €/mq</b>	1.088 €/mq

**DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE**

SAN TAMMARO					
Valore Offerta	Mq	Tipologia/Indirizzo	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 95.000	113,00	App.to/Via F. Di Borbone	-----	840,00	€ 980,00
€ 100.000	100,00	App.to/Via Dossetti	-----	1.000,00	
€ 160.000	140,00	App.to/Via G. Granchi	-----	1.142,00	
€ 130.000	125,00	App.to/Via della Civiltà cont.	-----	1.040,00	
€ 106.000	105,00	App.to/SP.230	-----	1.009,00	
€ 80.000	100,00	App.to/Via F. Di Borbone	-----	800,00	
€ 139.000	151,00	App.to/Via C. Pavese	-----	920,00	
€ 98.000	90,00	App.to/Via Tiberio	-----	1.088,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori massimi dei dati OMI e dei BORSINO IMMOBILIARE e della media delle indagini di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 1.056,00 al metro quadro.**

Tale valore aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

**PARAMETRI CORRETTIVI**

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Buone	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	Buone	0,95
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Discreto	0,85
PROSPETTI	Su tre lati	1,10





VISTA	Buona	0,95
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Libera	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,91**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.056,00 al m<sup>2</sup> e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 963,36**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m<sup>2</sup> **115,04** avremo un valore di **€ 110.825,42**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, costituito da un appartamento sito in San Tammaro di Caserta (CE), alla Via Ferdinando Di Borbine n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", scala 8, interno 7; appartenente al complesso immobiliare denominato "Alba 2", fabbricato "D", scala B, riportato al N.C.E.U.:

- foglio n. 4, particella 1378 sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

per il diritto *di piena intera proprietà* dei sig. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con domicilio in [REDACTED] (CE) [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 110.825,42**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica e la demolizione e trasporto a rifiuto delle opere abusive, al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 1.500,00.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

**€ 96.000,00 (novantaseimilaeuro/00).**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

C.E.:

**LOTTO UNICO**


Il bene oggetto della seguente relazione peritale è in piena proprietà del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. La quota in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena proprietà pertanto non necessita indicare la suscettibilità di separazione in natura.

**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**.

C.E.:

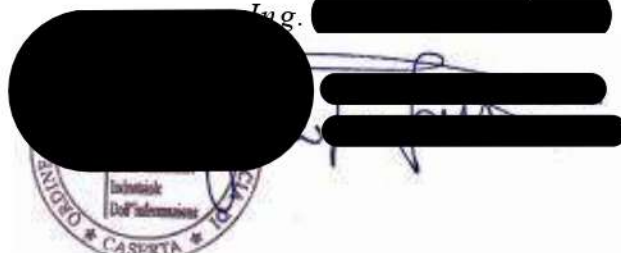
Dal certificato rilasciato dal Comune di San Tammaro – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato: il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, risulta essere residente in San Tammaro al  dal 13/08/2008 alla data del 10/02/2023.

Dal certificato rilasciato dal Comune di San Tammaro – Uff. Stato Civile – Estratto si accerta che:

- l'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha contratto matrimonio in Santa Maria Capua Vetere (CE) il giorno  con la sig.ra  nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il  con regime di separazione dei beni.

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**Fig. 






## C O N C L U S I O N I

### LOTTO UNICO

- **appartamento** sito in San Tammaro (CE), Via Ferdinando di Borbone n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", scala 8, interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20;

confinante a:

<b>NORD</b> - via Ferdinando di Borbone	<b>OVEST</b> - part. 1424 e part. 1427
<b>SUD</b> - part. 5488	<b>EST</b> - part. 5488

### DESCRIZIONE:

*Piena ed intera proprietà di un **appartamento** sito in San Tammaro (CE), alla Via Ferdinando di Borbone n. 28/30 appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10, Scala 8, Interno 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20, confinante a Nord con via Ferdinando di Borbone, a Sud con la particella 5488, ad Ovest con la particella 1424 e la particella 1427, a Est la particella 5488;*

L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno, rappresentata dal salone/soggiorno e da un cucinino, da una zona notte dove si distinguono tre camere da letto e due servizi igienici, completano l'unità tre balconi sui tre lati di affaccio. Il descritto stato dei luoghi corrisponde essenzialmente alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in forza della **Concessione di Costruzione n. 177/82 del 12/03/1983** per la Costruzione di 60 alloggi con caratteristiche economiche e popolari (legge 18/4/1962 n. 157) e della successiva **Variante n. 02/83 del 09/03/1984** per modifica alla pianta cantinato e sistemazione esterna degli alloggi. Lo stato dei luoghi risulta essenzialmente conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.  
**PREZZO BASE Lotto Unico: € 96.000,00**

### NEGOZIO DI ACQUISTO:

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio [redacted] in data **24/10/2003** repertorio notarile n. 125863 raccolta n. 15408, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **28/10/2003** ai nn. **35336/27111**. Inerente inerente a un appartamento ubicato al terzo piano della scala 8 distinto dal numero interno 7; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 10 piano 3, int. 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20; autorimessa ubicata al piano interrato dello stesso fabbricato; identificato al NCEU al foglio n. 4, particella 1378, sub. 18 piano S1, cat. C/6, cons. 18 mq;

**FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

**CONTRO: XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX**

**XXXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX**

### TRASCRIZIONI CONTRO:

**SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **31/01/2020** ai nn. **2601/3343**.

**FAVORE: [redacted] nato a Santa Maria C.V. (CE) il [redacted]**  
**[redacted] nata a Santa Maria C.V. (CE) il [redacted]**

**CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

**ISCRIZIONI CONTRO:**

**IPOTECA VOLONTARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **15/07/2008 ai nn. 5584/33211**.


**FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.** con sede in Napoli c.f. 04485191219

**CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

**VALUTAZIONE DEL BENE:**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m<sup>2</sup> 115,04** avremo un valore di **€ 110.825,42**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, costituito da un appartamento sito in San Tammaro di Caserta (CE), alla Via Ferdinando Di Borbine n. 28/30, appartenente al complesso immobiliare denominato "Parco Laurus", scala 8, interno 7; appartenente al complesso immobiliare denominato "Alba 2", fabbricato "D", scala B, riportato al N.C.E.U.:

▪ foglio n. **4**, particella **1378** sub. **10**, piano 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, r.c. € 524,20; per il diritto *di piena intera proprietà* dei sig. **XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con domicilio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla**  **c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 110.825,42**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica e la demolizione e trasporto a rifiuto delle opere abusive, al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 1.500,00.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

**€ 96.000,00 (novantaseimilaeuro/00).**

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**