

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 120/22 - G.E. dott.ssa Linda Catagna

promosso da *** Omissis ***

(procuratrice di *** Omissis ***)

contro *** Omissis *** e *** Omissis ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 16 gennaio 2023 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto ed ha accettato il relativo incarico in data 17 gennaio 2023.

Dopo il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico, consistente nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai NN. 18934/15000 in data 17/05/2022, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , e *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

“Usufrutto per 1/1 della sig.ra *** Omissis *** e nuda proprietà per 1/1 del sig. *** Omissis ***: abitazione di tipo economico in Comune di Grazzanise, Traversa II di Via Albero Lungo 3, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 28, part. 5504 sub. 1, cat. A/3, vani 6,5, piano T-1”.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo fondiario del 12/01/2007, Rep. N. 14500, a rogito della dott.ssa Francesca Facchinato, notaio in Cervino (CE).



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 febbraio 2023 alle ore 10:30, di intesa con il custode giudiziario avv. Vincenzo Piccone, il quale ne dette rituale preavviso ai debitori.



Il giorno stabilito il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Grazzanise (CE) alla Seconda Traversa di via Albero Lungo n. 5, ove individuava l'immobile oggetto di pignoramento, consistente in una porzione di fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, costituito da una unità immobiliare dislocata su due livelli, piano terra e primo, con annessi porzione di cortile e vani accessori. Ivi, alla presenza dei debitori si procedeva ad eseguire il completo rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11:30. Il verbale di accesso redatto dal custode giudiziario è già stato depositato agli atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico ricevuto:



- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise;
- Acquisizione atto di provenienza dei beni presso lo studio del notaio rogante;
- Acquisizione documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione certificati anagrafici dei debitori e dei danti causa presso gli uffici servizi demografici competenti.



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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 inidonei 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.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 120/22, depositando nei termini il cosiddetto "modulo di controllo documentazione". In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), depositata telematicamente in data 22/06/2022.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione e cessione di diritti del 27/03/1995 relativo al cespite pignorato, e quindi in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali storici dell'immobile e dell'area di sedime su cui insiste.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire tali certificati, il cui contenuto è riportato in risposta al quesito n. 14.

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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su due livelli, ubicata in Grazzanise (CE), alla Seconda Traversa di Via Albero Lungo n. 5, censita in N.C.E.U. del comune di Grazzanise al foglio 28, particella 5504 sub. 1, cat. A/3, classe U, vani 6,5, R.C. Euro 486,76.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità dei debitori per i rispettivi diritti, in quanto pervenuti con atto di donazione e cessione di diritti del 27/03/1995.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio precisato in risposta ai quesiti n. 2 e 3.

L'individuazione del fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in una unità immobiliare per civile abitazione che, pur essendo di fatto divisa in due porzioni funzionalmente indipendenti tra loro, di fatto non è suscettibile di alcuna possibilità di comoda divisione. Infatti, l'eventuale vendita in autonomi lotti delle due porzioni, ubicate rispettivamente al piano terra ed al primo piano, richiederebbe lavori di natura impiantistica per la separazione delle utenze domestiche, nonché un preventivo frazionamento catastale.

I dati catastali dei beni pignorati sono stati già indicati più sopra in risposta al presente quesito.

L'unità immobiliare e l'area pertinenziale confinano nell'insieme con particella 5453 a Nord, con la Seconda Traversa di Via Albero Lungo a Ovest, con androne comune sub. 3 ed unità immobiliare sub. 2 a Sud, con particella 5160 ad Est, salvo se altri.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito da una unità abitativa per civile abitazione tipo terratetto, ubicata nel Comune di Grazzanise (CE), alla Seconda Traversa di Via Albero Lungo n. 5, facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con ingresso da porzione di cortile di esclusiva pertinenza, a sua volta accessibile da androne di portone comune ubicato sulla Seconda traversa di Via Albero Lungo e contraddistinto con il civico 5.



Vista dalla Seconda Traversa di Via Albero Lungo



Vista dal cortile pertinenziale

Si precisa che l'unità immobiliare in argomento è attualmente suddivisa in due porzioni utilizzabili quali civili abitazioni, di cui una posta al piano terra e composta da due vani con servizio igienico, la seconda posta al primo piano e composta da tre vani, servizio igienico e corridoio verandato. Le descritte porzioni sono funzionalmente indipendenti tra loro, non essendovi collegamenti interni, ma condividono i medesimi impianti, per cui sono da intendersi comunque come unica unità immobiliare.

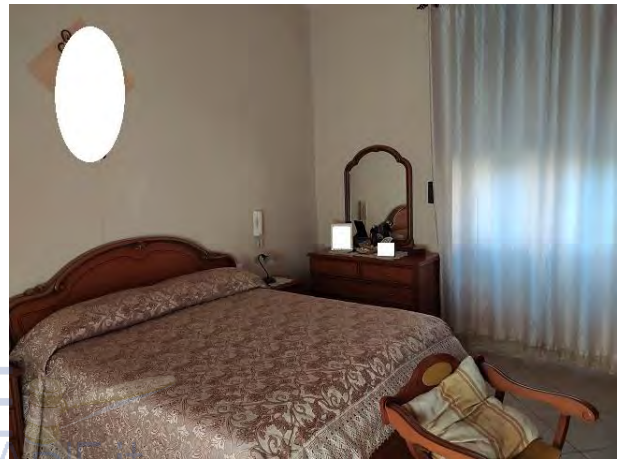
La superficie interna abitabile complessiva, distribuita tra piano terra e primo piano, è pari a mq. 107,19, con altezza interna pari a m. 3,20, come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1 e 2.

Attualmente l'immobile è così suddiviso:

- Piano terra: cucina di mq. 20,03, camera da letto di mq. 20,03, w.c. di mq. 3,18, nonché terrazzino a livello di mq. 8,12;
- Primo piano: corridoio verandato di mq. 11,59, cucina/soggiorno di mq. 20,03, due camere da letto di mq. 20,48 ciascuna, bagno di mq. 2,96, nonché balcone di mq. 12,45, su cui insiste una veranda di circa mq. 1,00.



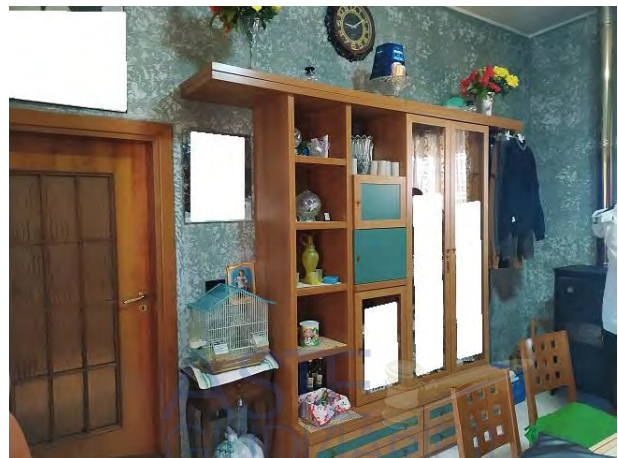
Cucina piano terra



Camera da letto piano terra



Corridoio verandato primo piano



Cucina/soggiorno primo piano

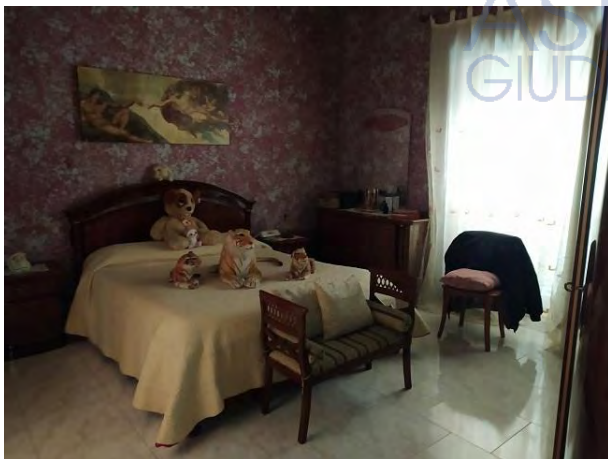
L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica posto in posizione fronte strada ed ha accesso da un retrocortile di pertinenza esclusiva (come verificabile dall'elaborato planimetrico

catastale) interamente pavimentato di circa mq. 132, raggiungibile attraversando l'androne comune del fabbricato. Si precisa che il menzionato cortile è suddiviso idealmente in due porzioni, di cui una di pertinenza dell'immobile in argomento e l'altra di pertinenza di altro immobile non pignorato; le due porzioni non presentano alcuna delimitazione tra loro ed il confine ideale è rappresentato dalla linea mediana che si diparte dall'androne comune, come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (cfr. Allegato N. 3).

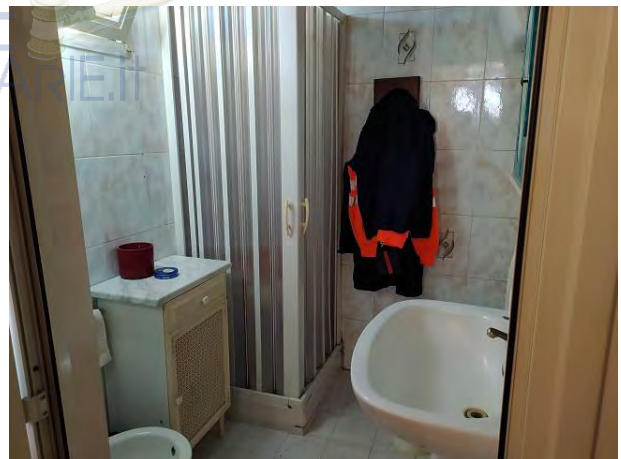
I vani dell'immobile ubicati al piano terra hanno ingresso da un terrazzino a livello, posto a quota superiore di circa m. 0,40 dal piano campagna, mentre i vani ubicati al primo piano hanno accesso da una rampa di scale esterna, coperta da una tettoia in plexiglass.

Dal medesimo cortile è possibile accedere alle seguenti pertinenze:

- locale di sgombero di mq. 19,53, posto in posizione retrostante rispetto all'androne di ingresso;
- tettoia realizzata con profilati metallici avente superficie di circa mq. 33, adiacente al predetto locale di sgombero;
- vano ripostiglio di mq. 4,94 sottostante la rampa di scale esterna, la cui porta di ingresso è ubicata sul terrazzino a livello del piano terra.



Camera da letto primo piano



Bagno primo piano

L'esposizione è da ritenersi nel complesso buona, in quanto vi sono affacci sui lati Est ed Ovest, prospicienti il primo il cortile interno del fabbricato e il secondo la Seconda Traversa di Via Albero Lungo. Tutti i vani dell'unità immobiliare sono dotati di finestre e porta-finestra di adeguate dimensioni, per cui essa risulta nel complesso sufficientemente illuminata ed aerata, grazie anche alla adeguata distanza dai fabbricati adiacenti.

FINITURE

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono di livello medio, poste in opera almeno in parte in seguito ad una ristrutturazione avvenuta negli anni 2000:

- gli infissi esterni del piano terra sono in legno, dotati di vetro da mm. 3, protetti da inferriate di tipo fisso solo sul lato prospiciente la strada;
- gli infissi esterni del primo piano sono in alluminio, dotati di vetro camera, ivi compresi quelli costituenti la parete perimetrale del corridoio verandato, protetti da persiane a battente in alluminio;
- gli infissi interni sono in legno con finitura in essenza noce, in parte con inserto in vetro smerigliato;
- non vi sono porte di ingresso vere e proprie, nel senso che al piano terra ogni vano è accessibile dal terrazzino a livello mediante le porta finestre, mentre al primo piano la porta di accesso dal vano scala è in alluminio al pari della struttura verandata in cui è inserita;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres di vari colori e finiture;
- le pareti retrostanti la zona cottura dei vani cucina posti al piano terra e al primo piano sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco fino all'altezza di m. 1,50 circa;
- i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura con finitura opaca; entrambi sono dotati di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia;
- la scala esterna che conduce al primo piano è in muratura con gradini in pietra naturale, dotata di muro parapetto e sormontata da una copertura in plexiglass trasparente sorretta da una struttura di tubolari in ferro ancorata al pavimento;
- i balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica per esterni e sono protetti da muretto in muratura sormontato da passamano in acciaio verniciato;
- il locale di sgombero con accesso dal cortile ha pavimento in parte rivestito con piastrelle in graniglia di marmo ed in parte privo di massetto e finitura superficiale, le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate, la porta di accesso è in ferro;
- il ripostiglio sottoscala ha pavimento in cemento liscio, le pareti sono prive di intonaco e tinteggiatura, la porta di ingresso è in PVC del tipo "a soffietto".

IMPIANTI

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico ed idrico, aventi unica utenza per il piano terra ed il primo piano.

Tali impianti risultavano funzionanti ed efficienti al momento dell'accesso.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermico e differenziale e appare essere stato oggetto di rifacimento a seguito di una ristrutturazione avvenuta negli anni 2000; occorre verificare l'effettiva presenza della messa a terra per valutarne la rispondenza alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica.

L'impianto termico è assente, sostituito al primo piano da una stufa a legna posizionata nel vano cucina/soggiorno.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler ad alimentazione elettrica.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 500,00.



Tettoia insistente su parte del cortile



Locale di sgombero

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano un grado di usura compatibile con l'epoca di messa in opera, eseguita in parte presumibilmente a seguito di ristrutturazione.

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che tutte le finiture, interne ed esterne, si presentano di discreto stato di conservazione. Inoltre, si è rilevata una cattiva condizione delle finiture del bagno posto al primo piano, causato dalla formazione di condensa.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi discreta.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Balconi fino a mq. 25 : 0,25 (eccedenza 0,10)
- Locali accessori non collegati ai vani principali : 0,20
- Verande : 0,80
- Cortile fino a mq. 25 : 0,10 (eccedenza 0,02)

Le planimetrie dell'unità immobiliare sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1 e 2.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile piano terra e primo	100%	mq	107,19
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	2,50
Superficie pareti perimetrali e portanti interne fino a 50 cm di spessore	100%	mq	25,51
Superficie pareti perimetrali comuni fino a 25 cm di spessore	50%	mq	1,09
Superficie balconi	25%-10%	mq	5,14
Superficie corridoio verandato	80%	mq	9,27
Superficie locali accessori non collegati all'abitazione	20%	mq	4,89
Superficie cortile esclusivo	10%-2%	mq	4,64
TOTALE		mq	160,23

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, così come quelli ubicati nella medesima zona, è stato edificato presumibilmente nella struttura originaria negli anni 1950-60, con struttura portante costituita da muratura di tufo e solai latero-cementizi gettati in opera.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada, per mezzo di un portone posto sul lato Ovest che immette nell'androne coperto comune e nel retrostante cortile scoperto, su cui insistono

una serie di manufatti facenti parte di un secondo corpo di fabbrica realizzato in adiacenza al confine Est, di cui fa parte il locale di sgombero pertinenziale dell'immobile in argomento. Sulla base di quanto indicato dalle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico, il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari contraddistinte con i subb. 1 e 2, l'androne di portone contraddistinto con il sub. 3 è comune, mentre il cortile interno è idealmente suddiviso in due porzioni, ciascuna esclusiva dell'unità immobiliare ad essa prospiciente (cfr. anche planimetrie catastali dell'allegato N. 3).

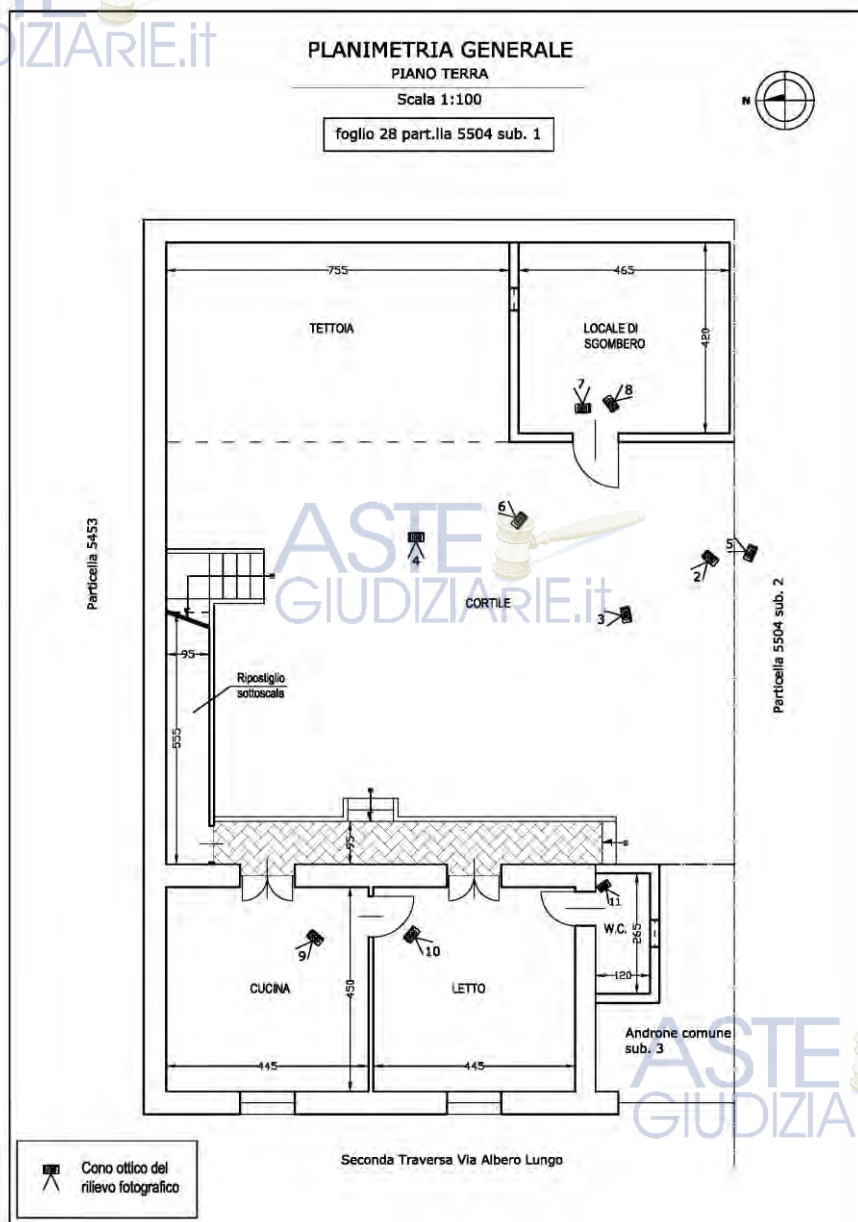


Figura 1 – Planimetria piano terra

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è da considerarsi nel complesso discreto, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato. Si precisa, infatti, che le pareti esterne sono variamente intonacate e tinteggiate, e che le unità immobiliari che lo compongono sono state oggetto per lo più di ristrutturazioni avvenute in tempi diversi.

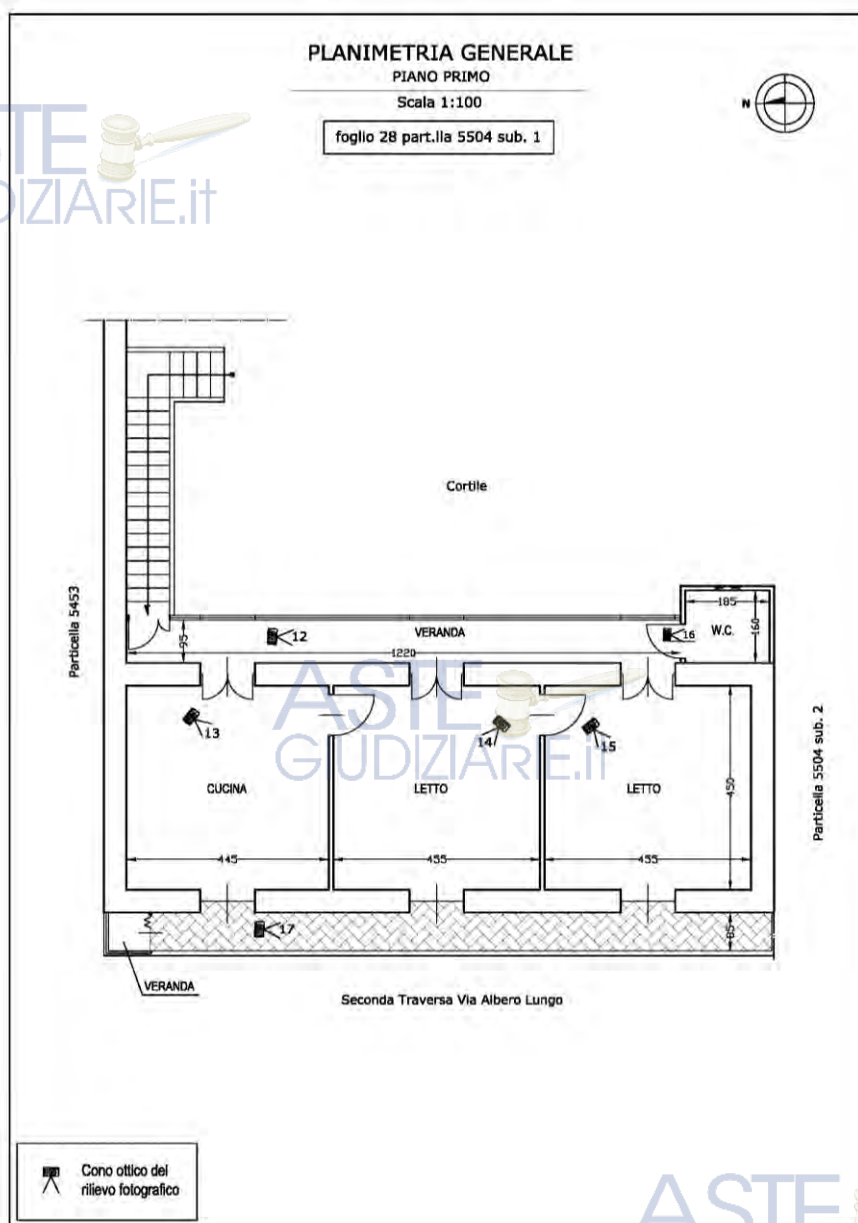


Figura 2 – Planimetria piano primo

Il fabbricato è ubicato in adiacenza al centro storico del Comune di Grazzanise, a circa 600 m di distanza dalla sede del Comune: l'area è a destinazione prevalentemente residenziale ed a breve distanza vi sono i servizi essenziali, quali piccole attività commerciali, scuola elementare, farmacia,

ufficio postale, ecc. La strada di accesso all'immobile pignorato, denominata Seconda Traversa di Via Albero Lungo, ha larghezza ridotta e, perciò, non vi è comoda possibilità di parcheggio.

Il Comune di Grazzanise conta circa 6.700 abitanti ed è collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.P. 333, che attraversa l'intero centro abitato e che conduce in direzione Est alla città di Capua ed in direzione Ovest alla S.S. 7 Quater "Domitiana" in prossimità del centro abitato di Castel Volturno. Il capoluogo di provincia Caserta dista circa km. 21 in direzione Est.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico dell'immobile e nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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 **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto in N.C.E.U. del Comune di Grazzanise al **foglio 28 particella 5504 sub. 1**, Traversa II di Via Albero Lungo n. 3, Piano: T-1, Cat. A/3, classe U, vani 6,5, Sup. catastale totale: mq 189, R.C. Euro 486,76.

Le visure storiche e la planimetria catastale dell'immobile sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 05/07/2013 pratica n. CE0148696, in atti dal 05/07/2013 (n. 28027.1/2013);
- variazione nel classamento del 15/01/2013 pratica n. CE0008917, in atti dal 15/01/2013, per ampliamento / diversa distribuzione di spazi interni (n. 1343.1/2013).

In ditta *** Omissis ***, usufrutto per 1/2, *** Omissis ***, proprietà per 1/1, *** Omissis ***, usufrutto per 1/2, dal 15/01/2013 al 24/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

Dal 29/06/1994 al 15/01/2013 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. foglio 28, particella 465 sub. 3, Cat. A/4, classe 4, vani 5,5, con dati derivanti da:

- variazione del 29/06/1994, in atti dal 05/05/1995, per ampliamento / frazionamento (n. 2207/B.1/1994);
- classamento del 29/06/1994, in atti dal 07/01/1999 (n. 2207/B.2/1994).

In ditta *** Omissis ***, usufrutto per 1/2, *** Omissis ***, proprietà per 1/1, *** Omissis ***, usufrutto per 1/2, dal 08/03/2005 al 15/01/2013;

in ditta *** Omissis ***, usufrutto per 1/2, *** Omissis ***, usufrutto per 1/2, *** Omissis ***, nuda proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1995 al 08/03/2005;

in ditta *** Omissis *** e *** Omissis ***, dal 29/06/1994 al 27/03/1995.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è attualmente censito in N.C.E.U. del Comune di Grazzanise al **foglio 28, particella 5504**, ente urbano di are 05.45 (che comprende la particella 558).

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di ente urbano.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata derivano da variazione nel classamento del 15/01/2013;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 29/04/2022 e la trascrizione effettuata con nota del 17/05/2022 ai NN. 18934/15000 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza in quanto vi è stata variazione di identificativo in data successiva per effetto di ristrutturazione;
- Vi è parziale difformità tra gli intestatari catastali e quelli attuali, in quanto non risulta eseguita la voltura del diritto di $\frac{1}{2}$ di usufrutto in favore di *** Omissis *** a seguito del decesso di *** Omissis *** , avvenuto in data 16/09/2014 (cfr. certificato di morte in allegato N. 10).

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle figure n. 3 e 4 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4:

- Presenza del vano w.c. al piano terra edificato su parte della superficie dell'androne comune;
- Diversa posizione della parete perimetrale lato Sud del locale di sgombero;
- Presenza di veranda su parte della superficie del balcone lato Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuove e aggiornate planimetrie, con un costo stimato in Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

Nell'*allegato N. 4* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali attuale e storica del bene pignorato, le planimetrie catastali, la visura storica dell'area di sedime su cui insiste e l'estratto di mappa catastale.

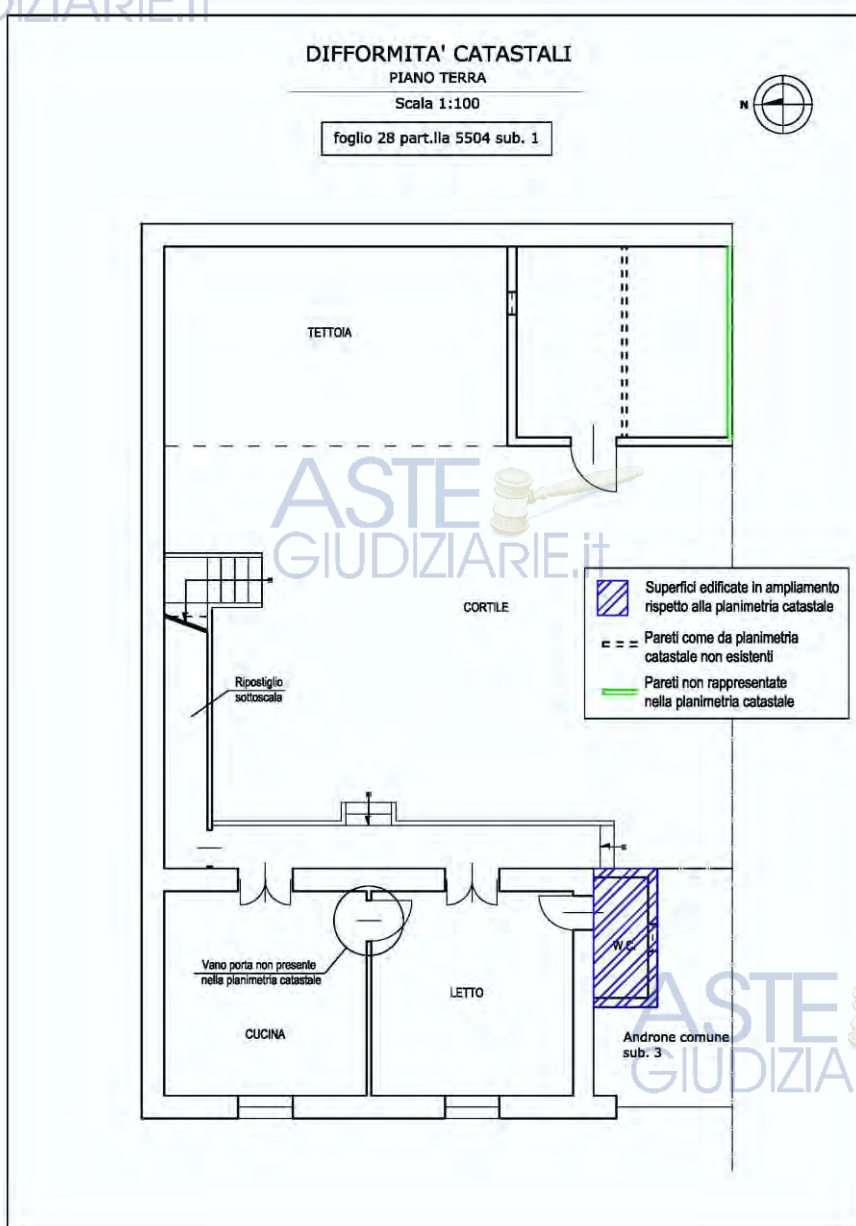


Figura 3 – Rappresentazione difformità catastali del piano terra

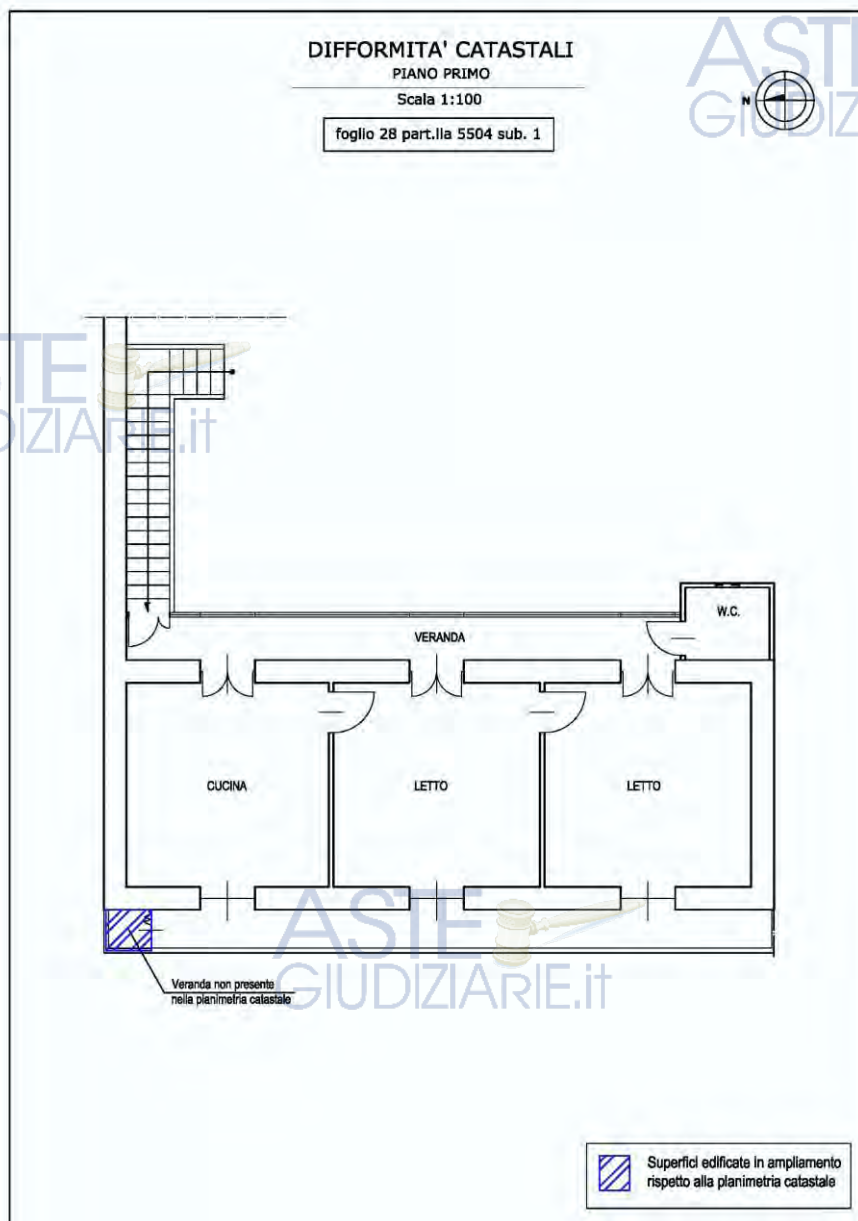


Figura 4 – Rappresentazione difformità catastali del piano primo

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) ottendersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione tipo terratetto edificata su due livelli, ubicata in Grazzanise (CE), alla Seconda Traversa di Via Albero Lungo n. 5; è composta da soggiorno, camera e bagno al piano terra, da cucina/soggiorno, due camere, corridoio verandato e bagno al primo piano, il tutto posto sulla medesima verticale, con annessi cortile, locale di sgombero, rampa di scale esterna e vano sottoscala; l'unità immobiliare e il cortile pertinenziale confinano nell'insieme con particella 5453 a Nord, con la Seconda Traversa di Via Albero Lungo a Ovest, con androne comune sub. 3 ed unità immobiliare sub. 2 a Sud, con particella 5160 ad Est, salvo se altri; il tutto riportato nel **C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 28, particella 5504 sub. 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine ad incrementi di superficie residenziale e non residenziale; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 24 del 23/07/2001, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a incrementi di superficie e volume, incrementi di superficie coperta e parziale diversa distribuzione di spazi interni.

PREZZO BASE Euro 67.000,00.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 precedente.

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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A *** *Omissis* *** e *** *Omissis* ***, essi debitori, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di donazione** del 27/03/1995 per notaio Claudio Maciariello di Latina, Rep. N. 11084, trascrizione ai NN. 9155-6/7461-2 in data 27/04/1995, mediante il quale *** Omissis *** (***) *Omissis* (***) e *** Omissis *** (***) *Omissis* (***) , coniugi in regime di comunione di beni, donavano con riserva di usufrutto senza diritto di accrescimento reciproco al proprio figlio *** Omissis *** (***) *Omissis* (***) i diritti di nuda proprietà dell'immobile in Grazzanise alla Seconda Traversa di Via Albergo Lungo, all'epoca censito in Catasto Fabbricati al foglio 28, particella 465 sub. 3; con il medesimo atto *** *Omissis* *** e *** *Omissis* *** riservavano i diritti di usufrutto sul medesimo immobile dopo la loro morte alla propria figlia *** Omissis *** (***) *Omissis* (***) .

NOTE:

Il diritto di usufrutto che i donanti riservavano per sé stessi vita natural durante con il predetto atto del 27/03/1995 è stato trasferito alla figlia *** *Omissis* *** per effetto del decesso dei donanti medesimi avvenuto rispettivamente in data 08/03/2005 ed in data 16/09/2014, come risulta dai certificati di morte riportati nell'allegato N. 10.

Pertanto, l'immobile è attualmente di proprietà di *** Omissis *** (***) per il diritto di 1/1 di nuda proprietà e di *** Omissis *** (***) per il diritto di 1/1 di usufrutto.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere), effettuate sui nominativi dei debitori e dei danti causa (cfr. *allegato N. 6*) e la copia dell'atto di provenienza (cfr. *allegato N. 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.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato almeno nella sua struttura originaria presumibilmente tra gli anni 1950-60, come verificabile dalla tecnologia costruttiva impiegata, dalla tipologia edilizia cui appartiene e dal contesto urbano in cui si trova.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, la cui istruttoria è stata completata con il rilascio del seguente titolo abilitativo edilizio:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 24 del 23/07/2001**, rilasciata al dante causa *** Omissis *** per la costruzione del fabbricato ubicato in Grazzanise, alla Via Albero Lungo II Traversa n. 3, all'epoca censito in N.C.E.U. al foglio 28, particella 465 subb. 2, 3 e 4.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise - Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia del predetto titolo, comprensivo degli allegati, consistenti in grafici di progetto, relazione tecnica asseverata e certificato di idoneità statica.

Nessun'altra documentazione è stata reperita dall'ufficio con riferimento alla unità immobiliare oggetto di stima sulla base delle ricerche effettuate sui nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Come indicato in calce alla Concessione edilizia rilasciata, il predetto titolo ha validità anche di certificato di abitabilità / agibilità.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo abilitativo

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati al titolo abilitativo rilasciato (C.E. in sanatoria n. 24 del 23/07/2001). Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa disposizione delle pareti del locale di sgombero;
- Realizzazione di tettoia a copertura di parte della superficie del cortile;
- Incremento di superficie residenziale al piano terra dovuto alla edificazione del bagno su parte della superficie dell'androne;
- Incremento di superficie residenziale al primo piano dovuto alla realizzazione di verande su parte della superficie dei balconi.

Il tutto è rappresentato graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nelle figure n. 5 e 6.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Le difformità tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato, come descritte in precedenza, costituiscono di fatto degli abusi edilizi.

Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi con riferimento all'immobile pignorato.

Gli abusi possono essere ricondotti principalmente alle seguenti tipologie:

- Diversa disposizione di spazi interni;
- incremento di superficie coperta;
- incremento di superficie residenziale e non residenziale.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

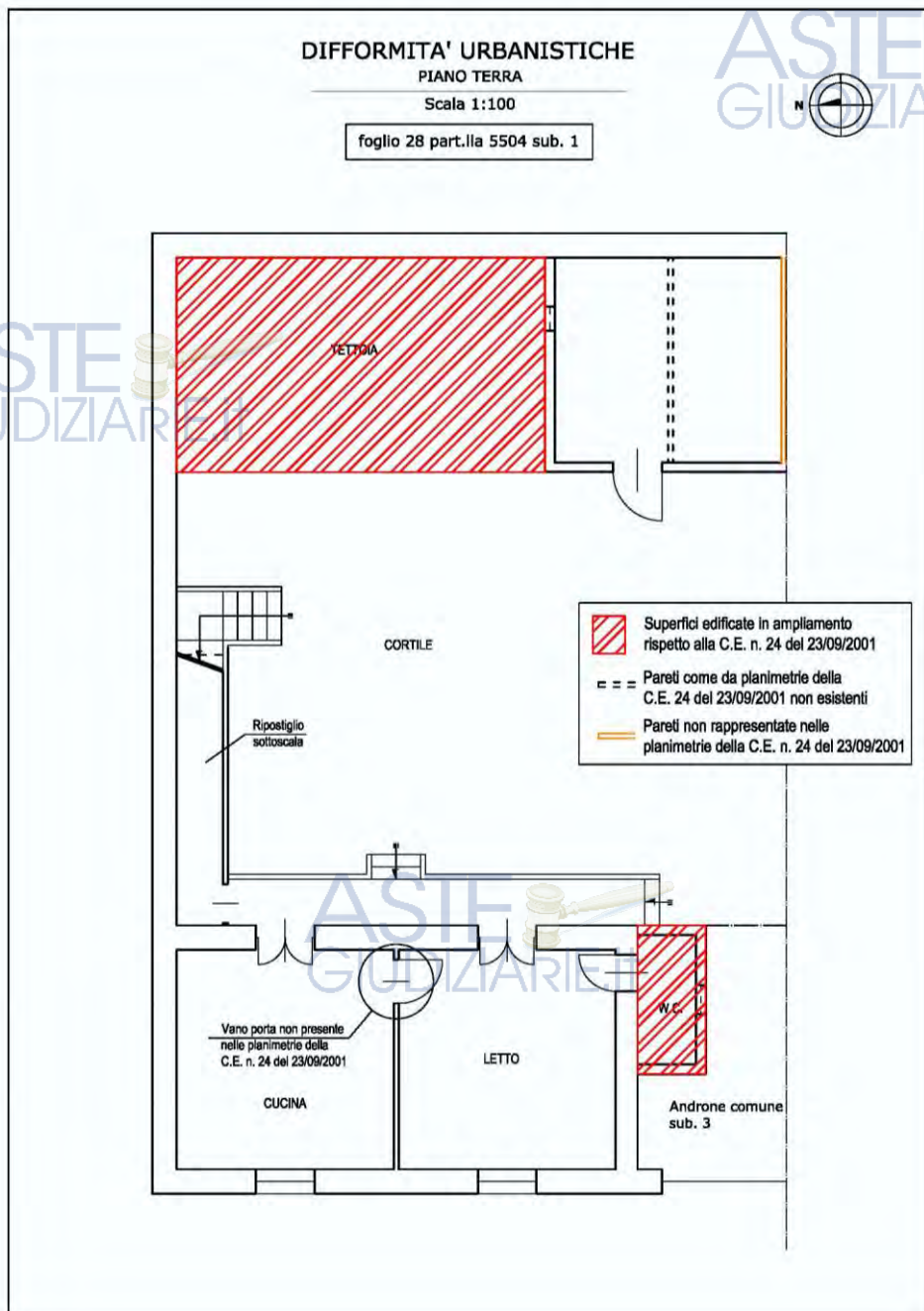


Figura 5 – Rappresentazione difformità urbanistiche del piano terra

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione

di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Nel caso in esame, la difformità è relativa alla parete interna che separa il locale di sgombero pertinenziale dell'unità immobiliare pignorata da quello adiacente non oggetto di pignoramento. Con lo spostamento della parete i rispettivi proprietari hanno suddiviso fisicamente il locale di sgombero che in precedenza non aveva delimitazioni interne.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione e dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario, sebbene il relativo costo andrebbe suddiviso in linea di principio in parti uguali tra i proprietari dei due vani adiacenti ottenuti con lo spostamento della parete interna.

Incremento superficie coperta

La porzione di cortile di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare pignorata è stata parzialmente coperta con una tettoia di tipo fisso, avente struttura portante costituita da profilati metallici verniciati e saldati e copertura a falda inclinata composta da pannelli coibenti tipo sandwich.

Tale intervento ha comportato un incremento della superficie coperta del lotto su cui insiste il fabbricato e come tale deve essere autorizzato con idoneo titolo abilitativo edilizio, previa verifica della rispondenza ai parametri urbanistici vigenti sia all'epoca dell'abuso che all'attualità.

Tuttavia, in questa sede va tenuto conto che sull'intero cortile insistono una serie di manufatti non visionati né misurati dallo scrivente, in quanto ricadenti su una porzione non oggetto di pignoramento. Atteso che il titolo abilitativo rilasciato in sanatoria è relativo all'intero fabbricato composto dall'immobile pignorato e da quello adiacente non oggetto di pignoramento, la verifica della sussistenza dei requisiti necessari per la sanatoria richiede necessariamente l'estensione anche alla porzione non pignorata, al fine di accertare la rispondenza allo strumento urbanistico adottato dal Comune.

Pertanto, considerata l'incertezza relativa alle effettive possibilità di rilascio del titolo per le motivazioni precedentemente esposte e tenuto conto del modesto valore economico dell'opera e del carattere di non essenzialità dello stesso, lo scrivente ipotizza in questa sede un intervento di rimozione della tettoia, con costo quantificabile in Euro 2.000,00, che verrà detratto dal valore di stima.

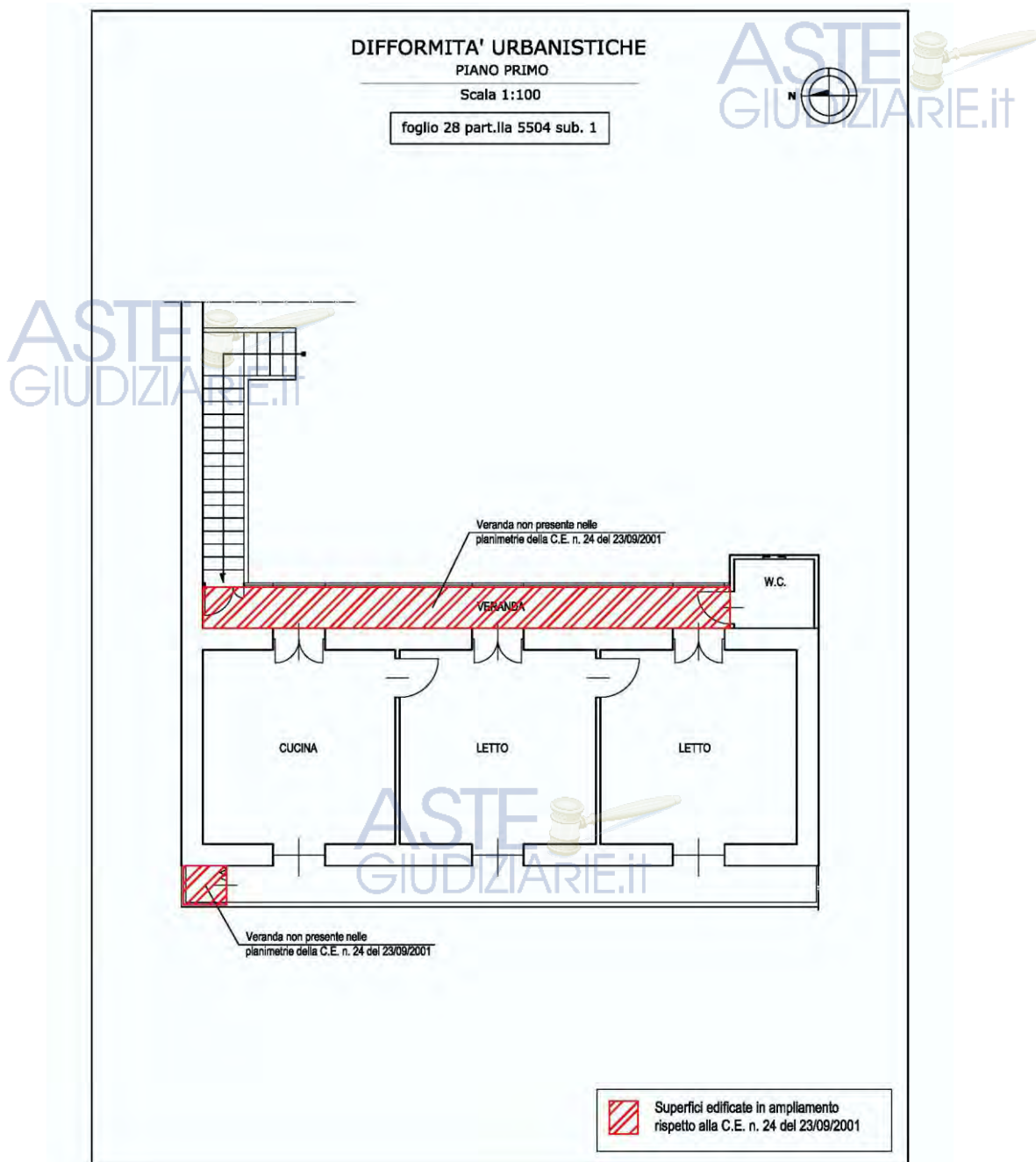


Figura 6 – Rappresentazione difformità urbanistiche del piano primo

Ampliamenti plano-volumetrici piani terra e primo

Gli accertamenti eseguiti dallo scrivente hanno individuato alcuni ampliamenti plano-volumetrici eseguiti sull'immobile pignorato ai piani terra e primo, determinati dai seguenti interventi:

- formazione del locale igienico al piano terra in adiacenza al vano adibito a camera da letto, utilizzando parte della superficie dell'androne comune;

- chiusura con veranda avente struttura in alluminio di parte della superficie del balcone lato Ovest della porzione di immobile posta al primo piano;
- chiusura con veranda avente struttura in alluminio dell'intera superficie del balcone/ballatoio preesistente lato Est, con formazione di corridoio a servizio della porzione di immobile posto al primo piano.

Gli interventi descritti determinano senza dubbio un incremento di carico urbanistico, per cui è necessario verificare la sussistenza delle condizioni per il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria.

Orbene, innanzitutto va osservato che l'unica possibilità di sanatoria è quella prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/01, previa verifica della conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e all'attualità. Inoltre, va considerato che la concessione edilizia rilasciata in sanatoria è relativa all'intero fabbricato, costituito attualmente dall'unità immobiliare pignorata e da quella adiacente, non oggetto di pignoramento e, pertanto, non visionata dallo scrivente.

Dunque lo scrivente osserva che la verifica della sussistenza dei requisiti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria può essere effettuata solo accertando la cubatura complessivamente realizzata sul lotto che, come detto, non è nota allo scrivente. In mancanza di ciò, non è possibile affermare con certezza se vi sia disponibilità di residua cubatura sulla base dell'indice di fabbricabilità previsto dallo strumento urbanistico vigente, costituito dal P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n. 107 del 05/08/2021.

Peraltro, la visione della citata Concessione edilizia n. 24 del 23/07/2001 consente di verificare quanto segue:

- gli incrementi plano-volumetrici relativi all'unità immobiliare in argomento sono stati realizzati in epoca successiva al rilascio del titolo, come documentato dalle planimetrie di rilievo e dalle fotografie dell'epoca;
- l'unità immobiliare non oggetto di pignoramento aveva consistenza inferiore rispetto all'attuale, per cui essa è stata certamente oggetto di ampliamento in epoca successiva.

Tutte le considerazioni di cui sopra rendono impossibile la verifica in sede esecutiva delle condizioni richieste dal D.P.R. 380/01.

Infine, lo scrivente osserva che, anche nell'ipotesi di fattibilità della sanatoria, la costruzione del servizio igienico al piano terra (che ha utilizzato parte della superficie dell'androne) deve preliminarmente ottenere un atto di assenso da parte di coloro che detengono i diritti di comproprietà sull'androne.

In definitiva, stante l'incertezza sulla concreta possibilità di sanare l'abuso descritto, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione a forfait di Euro 10.000,00 al valore di stima. Tale detrazione tiene conto degli importi da corrispondere per la sanatoria qualora fattibile, ovvero, in caso contrario, dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto assentito con C.E. n. 24/2001.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Grazzanise.

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.).

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile era occupato da entrambi i debitori a titolo di abitazione principale.

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).

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

- 1) Iscrizioni:
 - **Iscrizione** ai NN. 3244/776 del 16/01/2007 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto del 12/01/2007 per notaio Francesca Facchinato di Cervino (CE), Rep. 14500,

relativamente all'immobile ubicato in Grazzanise e censito all'epoca in *N.C.E.U. al fg. 28, part.lla 465 sub. 3*, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis ***6, contro *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , e *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 90.000,00 totale: Euro 180.000,00.

- *Iscrizione* ai NN. 11474/4611 del 15/02/2007 mediante la quale veniva iscritta *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo* nascente da atto del 12/01/2007 per notaio Francesca Facchinato di Cervino (CE), Rep. 14500, relativamente all'immobile ubicato in Grazzanise e censito all'epoca in *N.C.E.U. al fg. 28, part.lla 465 sub. 3*, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , per la quota di 1/1 di nuda proprietà, *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , per la quota di ½ di usufrutto, e *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , per la quota di ½ di nuda proprietà.

Nell'atto viene indicato come debitore non datore di ipoteca *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** .

Importo ipoteca quota capitale: Euro 90.000,00 totale: Euro 180.000,00.

La predetta formalità veniva iscritta in rettifica di quella del 16/01/2007 per errata identificazione dei soggetti proprietari.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Trascrizione* ai NN. 18934/15000 del 17/05/2022 *dell'atto di pignoramento* notificato il 29/04/2022 relativamente all'immobile ubicato in Grazzanise e censito in *N.C.E.U. al fg. 28, part.lla 5504 sub. 1*, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , per la quota di 1/1 di nuda proprietà, e *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: come già descritto in risposta al quesito n. 6, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'edificazione del manufatto.
- 4) Difformità Catastali: come già descritto in risposta al quesito n. 3, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie depositate in catasto.

Nell'*allegato N. 6* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi dei debitori e dei loro danti causa.

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.

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento insiste su suolo di proprietà privata.

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 **sogetto 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 **sogetto 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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Grazzanise non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di

soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 28/05/1938 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli in cui si legge che nel Comune di Grazzanise non vi sono terreni di uso civico o ex feudali appartenenti al foglio di mappa catastale n. 28 ove ricade l'immobile in argomento (cfr. *allegato N. 9*).

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.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte non è costituito in condominio. Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sostenere.

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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad abitazioni civili site in zona centrale del comune di Grazzanise (B2: Centrale / Centro urbano) per il secondo semestre 2022:

- *Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 500,00 – max. €/mq 750,00.*

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web www.borsinoimmobiliare.it, riferiti ad abitazioni civili siti in zona centrale del comune di Grazzanise validi per l'anno 2022:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 437,00 – max. €/mq 727,00,

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione di tipo semi-indipendente e di fabbricati tipo terratetto ubicati nel Comune di Grazzanise presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia *** Omissis *** – Castel Volturno;
2. Agenzia *** Omissis *** – Capua.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 780,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente consente di effettuare una valutazione degli immobili sulla base dei valori riscontrati mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 624,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%

Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 160,23.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 160,23 x €/mq 624,00 x (1 + 0 - 0,10 + 0 + 0,05 + 0 + 0 - 0,05) = Euro 89.985,17.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

L'attuale stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle planimetrie depositate in catasto. La regolarizzazione potrà essere eseguita con la presentazione di planimetrie aggiornate il cui costo viene quantificato in via forfettaria in **Euro 500,00** (cfr. risposta al quesito n. 3).

- **Regolarizzazione urbanistica**

Considerate le difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati al titolo edilizio, si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di stima dovuta alla ipotizzata necessità di procedere a regolarizzazione urbanistica per la diversa distribuzione degli spazi interni e per gli incrementi volumetrici. L'importo della detrazione viene stimato in via forfettaria in **Euro 14.000,00**, comprensivo di spese e oneri tecnici (cfr. risposta al quesito n. 6).

- **Rilascio certificazioni**

L'immobile oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (cfr. risposta al quesito n. 6).

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione è pari ad **Euro 500,00**.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 15.000,00**.

6) *Determinazione del valore di stima finale*

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 89.985,17 – Euro 15.000,00 = **Euro 74.985,17**.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 74.985,17 – (Euro 74.985,17 x 0,10) = Euro 67.486,65 ≈ **Euro 67.000,00**.

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

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

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

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

Non applicabile, in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per la quota di nuda proprietà in capo a *** Omissis *** e per la quota di usufrutto in capo a *** Omissis ***, e dunque per una quota complessiva pari alla piena ed intera proprietà.

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**.

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

I certificati di residenza relativi ai debitori, rilasciati in data 03/02/2023 dal Comune di Grazzanise (CE), riportano le seguenti informazioni:

- *** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***;
- *** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

Stato civile

I certificati di stato civile relativi ai debitori riportano le seguenti informazioni:

- *** Omissis *** è di stato civile libero, come risulta dal certificato rilasciato in data 03/02/2023 dal Comune di *** Omissis ***.
- *** Omissis *** è coniugato dal 31/08/1996 con *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, come risulta dall'atto N. 12 p. II serie A relativo all'anno 1996 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis ***, ove si sono celebrate le nozze. Non vi sono annotazioni marginali (estratto di matrimonio rilasciato in data 15/03/2023 dal Comune di *** Omissis ***).

I certificati di residenza e di stato civile dei debitori sono riportati nell'*allegato N. 10*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 3 aprile 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it