

Tribunale Di Santa Maria Capua Vetere (Ce)

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 223/2022 R.G.E.

G.E. Dott. Emiliano Vassallo

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO



BENE UBICATO IN CURTI (CE),

Via Vittorio Veneto n. 45

Esperto stimatore Arch. xxxxxxxxxxxxxx

INDICE

RELAZIONE DI STIMA	pag.
Premessa	3
Svolgimento operazioni peritali	3
Risposte ai quesiti	4
Conclusioni	37

ALLEGATI

Grafici e Foto

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria generale con identificazione dell'immobile
3. Rilievo metrico dello stato dei luoghi
4. Planimetria difformità catastali
5. Planimetria difformità urbanistiche

Catastali:

6. Visure storiche
7. Planimetria catastale
8. Estratto di mappa catastale
9. Elaborati planimetrici catastali
10. Planimetrie catastali storiche

Copie atti di compravendita

11. Atto del 06/12/1976
12. Atto del 10/05/2006

Ispezioni ipotecarie

13. Ispezioni ipotecarie
14. Note di trascrizione e iscrizione

Altro

15. Certificato uso civico
16. Certificato di matrimonio eseguito
17. Certificato di residenza storico eseguito
18. Grafici Concessione Edilizia
19. Documenti Urbanistici
20. Richieste accesso atti

PREMESSA

Il sottoscritto arch. XXXXXXXXXXXXX nato a Caserta il 30/09/1978, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1701 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 958, con studio professionale a Casagiove (CE) in viale Europa n. 109, con Decreto di conferimento incarico del 20/01/2023 veniva nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Emiliano Vassallo, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 223/2022, **promosso da "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX"** con sede legale in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e per essa, in qualità di mandataria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in danno di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX, e ivi residente in via Vittorio Veneto n. 45, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la valutazione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento n. 7344 del 15/09/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 25/11/2022 ai nn. 44323/35008

1. **Appartamento con annesso locale di sgombero**, sito in Curti (CE) alla via Vittorio Veneto n. 45, piano primo e interrato, della consistenza catastale di 4,5 vani, riportato nel Catasto Fabbricati di Curti, con i seguenti dati: foglio 1, particella 229 sub. 10, piano S1-1, categoria A/3, Cl. 3, R.C. euro 267,27.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, avendo preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal G.E., accettava l'incarico con firma digitale in data 24/01/2023 e contestualmente prestava giuramento per poter procedere alle operazioni affidategli.

Successivamente, visionata ed analizzata la documentazione del fascicolo, in data 22/02/2023 consegnava il *Modulo di controllo documentazione per l'esperto*, non rilevando problematiche particolari da segnalare.

Dopo aver svolto le prime ricerche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, si concordava con il nominato custode giudiziario, dott.ssa Antonia Saldamarco, il giorno per effettuare gli accessi presso gli immobili pignorati. In data 17/02/2023 lo scrivente si recava presso l'immobile di **proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sito in Curti (CE), alla via Vittorio Veneto n. 45, e dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi metrici e fotografici. Nel periodo successivo e durante l'intero svolgimento delle operazioni peritali, anche in concertazione col custode giudiziario, sono state esperite tutte le indagini dovute presso gli uffici competenti per l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria (Agenzia del Territorio, Comune di Curti, Conservatoria, Regione Campania, Archivi Notarili, etc.).

RISPOSTE AI QUESITI

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.

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**".

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.).

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

L'istanza di vendita del Procedimento R.G.E. 223/2022 è stata depositata telematicamente in data 29/09/2022 dal creditore, società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede legale in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1, cod. fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, e per essa in qualità di mandataria, la società XXXXXXXX XXX, cod. fisc.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata e difesa in virtù di delega, dall'avv. XXXXXXXX XXXXXX (CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), giusta procura in calce all'atto di precetto. Il creditore procedente ha scelto di depositare telematicamente la **Certificazione Notarile Sostitutiva**, a firma del notaio Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN), in data 28/11/2022. Dalla certificazione notarile emerge che:

- La certificazione è correttamente riferita agli immobili pignorati censiti in Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

1. Comune di Curti (CE), foglio 1, p.lla 229, sub. 10

- Per detti immobili la certificazione notarile risale fino al **06/12/1976**, data del primo **atto inter vivos** antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 25/11/2022 (atto di cessione e permuta di porzioni di immobili **rep. n. 171420/16357 del 06/12/1976** per notaio Umberto Caporaso di S. Maria Capua Vetere di Caserta, trascritto a Caserta (CE) il 04/01/1977 ai numeri 179/187, con il quale, fu assegnata a xxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxx, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto.
- In merito allo stato civile dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è stato reperito dallo scrivente, presso gli uffici del comune di Curti, il “Certificato Anagrafico di Stato civile”, dal quale risulta che il debitore è coniugato dal 04/06/1992 in regime di separazione dei beni.

In data 22/02/2023, lo scrivente, depositava telematicamente il Modulo di controllo documentazione per l'esperto con **esito positivo**.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l’atto di pignoramento rechi l’indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l’esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l’atto di pignoramento rechi l’indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l’esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l’esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell’ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l’esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell’acatastamento, 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

I beni oggetto della procedura consistono in **un appartamento** ubicato nel comune di Curti (CE), alla via Vittorio Veneto n. 45, primo piano, con **annesso un locale di sgombero** al piano interrato.

Diritti reali

I diritti reali pignorati corrispondono alla **Piena Proprietà dei beni**, con annessi i proporzionali diritti sulle cose comuni e condominiali. Tali diritti coincidono a quelli **in capo all’esecutato**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza dei seguenti atti:

- **Atto di Donazione, del 10/05/2006**, per notaio Mario Matano di Santa Maria C.V. (CE), rep. n. 147549, trascritto a Caserta il 03/06/2006 ai nn. 15763/33248, con il quale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (debitore della procedura), nato a Xxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, ha

ricevuto gli immobili oggetto della procedura da xxxxxxxxxxxxx nato a Xxx in data xxxxxxxxxxxx, cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In definitiva è possibile affermare che **il diritto espropriato coincide con quello individuato nell'Atto di Pignoramento.**

Beni pignorati

I beni sono indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

2. **Appartamento** sito in Curti (CE), alla via Vittorio Veneto n. 45, primo piano, con annesso locale di sgombero al piano interrato, riportato nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: **foglio 1, particella 229 sub. 10, categ. A/3.**

Difformità formali

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione e con quelli attuali e non sono state riscontrate difformità di alcun genere o incongruenze nella documentazione presente nel fascicolo ed in sostanza i **beni risultano identificati senza alcun dubbio.**

Espropriazione per pubblica utilità

Il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità.



Fig. 1 – Ortofoto della zona urbana (fonte Web)

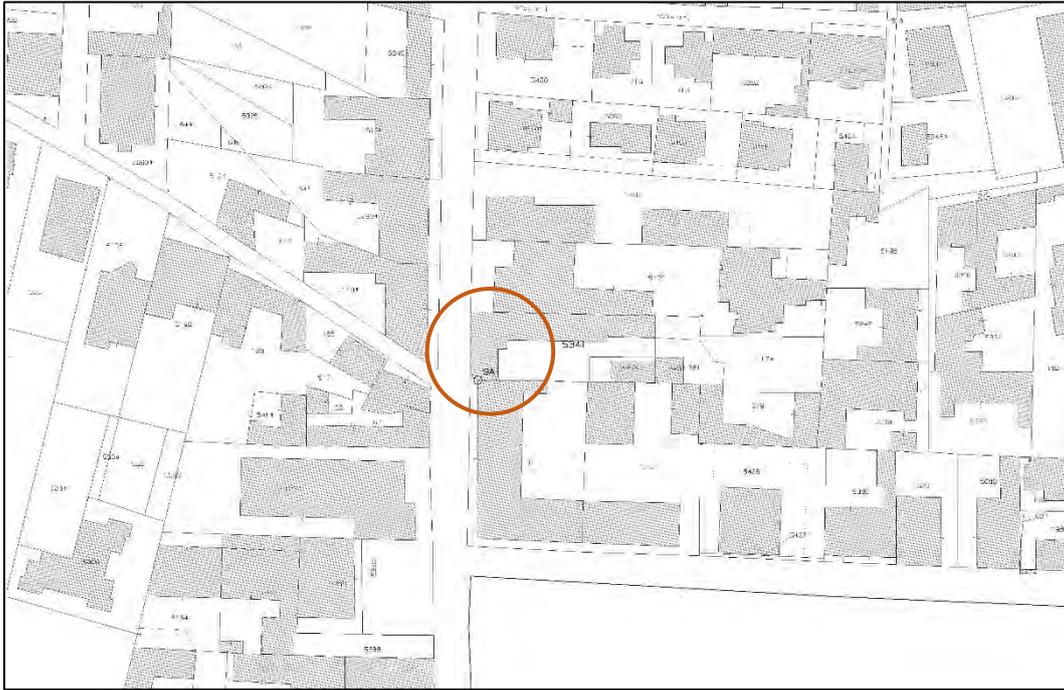


Fig. 2 – Estratto Mappa catastale (alleg. 8)

Individuazione del fabbricato

Dalla sovrapposizione tra l’ortofoto satellitare reperita dal web e l’estratto di mappa catastale, si è riscontrata l’esatta corrispondenza delle sagome del fabbricato di cui fa parte l’immobile pignorato.

Formazione del lotto

Considerate le caratteristiche e la configurazione architettonica del compendio pignorato, nonché l’appetibilità sul mercato, si propone la formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così costituito:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento al primo piano, **con annesso un locale di sgombero** al piano interrato, facente parte di un fabbricato a corte, ubicati nel **comune di Curti (CE)**, alla via Vittorio Veneto n. 45, il tutto riportato al **Catasto Fabbricati** con i seguenti identificativi:

- Foglio 1, particella 229, sub. 10, categoria A/3, classe 3, vani 4,5.

L’appartamento confina al primo piano: a Nord con fabbricato identificato al catasto al foglio 2, p.lla 5479; a Est con vano scale condominiale; a Sud con distacco su corte interna comune e con appartamento al sub. 4; a Ovest con distacco su via Vittorio Veneto. Il locale al piano interrato confina a Nord con corridoio di passaggio comune; a Est con locale di sgombero identificato al sub. 6; a Sud con distacco su corte interna comune; ad Ovest con vano scale condominiale. Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell’intero corpo di fabbrica.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il presente **LOTTO UNICO** di vendita, è composto da **un appartamento** al primo piano con annesso un locale di sgombero al piano interrato, ubicato nel comune di Curti (CE), alla **via Vittorio Veneto n. 45**, riportati al **Catasto Fabbricati**, con i seguenti identificativi: comune di Curti, **Foglio 1, particella 229, sub. 10, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita euro 267,27**.

- **Descrizione della zona urbana:** l'immobile si trova nel centro urbano di Curti, comune di circa 7000 abitanti in provincia di Caserta attiguo alla città di Santa Maria Capua Vetere e parte integrante della conurbazione casertana. La zona di ubicazione del fabbricato in oggetto ha carattere prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da edilizia di media qualità architettonica, situata a poca distanza da tutti i principali servizi, municipio, biblioteca comunale, chiesa, banche, scuole, ufficio postale, palazzetto dello sport, farmacia, fermate autobus, ecc.. In merito ai principali collegamenti stradali, a 200 mt di distanza si trovano la Via Nazionale Appia, la principale arteria commerciale, e le fermate autobus; a circa 2,5 km si trova la variante "Strada Statale 700" che collega Capua a Maddaloni; a circa 1,5 km si trova dalla stazione ferroviaria di Santa Maria Capua Vetere e a circa 3 km i caselli autostradali di "Caserta Nord", e di "Santa Maria Capua Vetere".



Fig. 3 – Foto satellitare della zona di Via Vittorio Veneto con individuazione del fabbricato (fonte Web)

- **Descrizione del fabbricato:** l'appartamento pignorato, fa parte di un edificio a corte di inizio '900, costituito da 2 livelli fuori-terra, l'ingresso allo stabile è ubicato in via Vittorio Veneto n. 45 mediante un androne di accesso carrabile con portone in legno. Dai sopralluoghi effettuati e dai rilievi fotografici l'intero edificio è risultato essere in mediocri condizioni di conservazione pur non rilevandosi problematiche e criticità da segnalare.

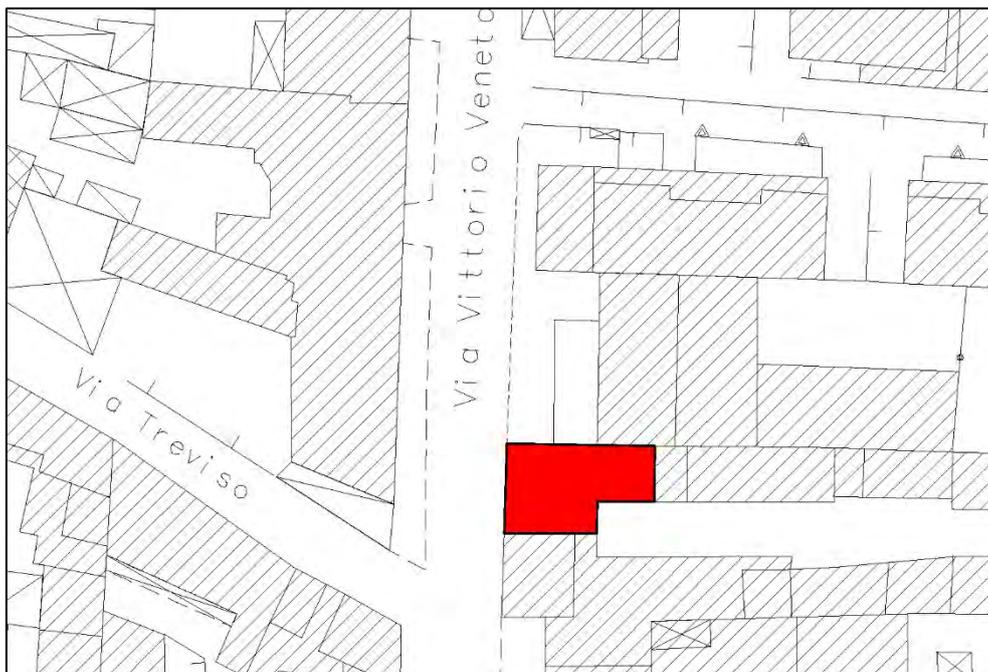


Fig. 4 – Planimetria generale dell'area del fabbricato (alleg. 2)



Foto 1 – Ingresso del fabbricato in via Vittorio Veneto, n. 45



Foto 2 – Prospetto su via Vittorio Veneto

- **Descrizione dell’immobile pignorato. LOTTO UNICO** – L’appartamento oggetto della presente relazione è ubicato al primo piano del fabbricato, con accesso dal corpo scala posto sul lato Nord del cortile. L’abitazione, come accertato dai rilievi effettuati durante il sopralluogo del 17/02/2023, è composto da un unico ambiente cucina e soggiorno, che affacciano entrambi ad Ovest su un terrazzo, e da cui trova accesso anche un wc; tramite il disimpegno d’ingresso si accede alle due camere da letto, e ad un bagno; il disimpegno d’ingresso è esposto a Sud e affaccia sulla corte interna comune.

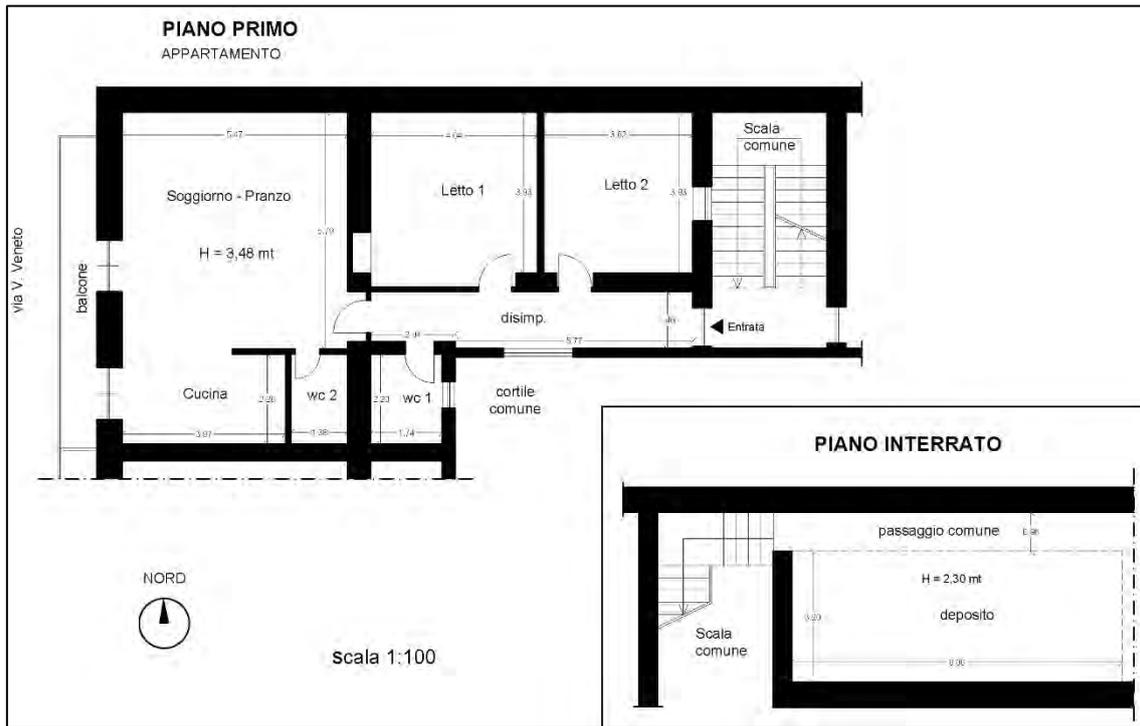


Fig. 5 – Pianta dello stato dei luoghi (alleg. 3)

- **Pertinenze:** annesso all'abitazione vi è un ampio locale posto al piano interrato, con accesso diretto dalla scala comune. Detto locale al momento dell'accesso risultava essere un unico ambiente destinato a deposito.



Foto 3 – Prospetto sulla corte interna



Foto 4 - cortile interno



Foto 5 - ingresso alla scala



Foto 6 - corridoio



Foto 7 - camera da Letto 2



Foto 8 – camera da Letto 1



Foto 9 – bagno 1

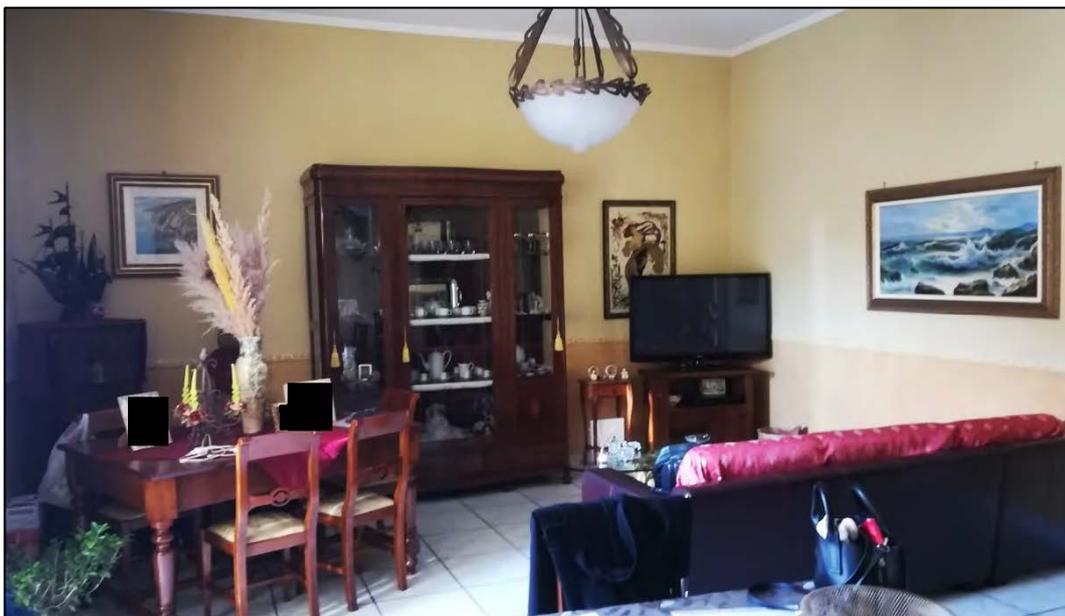


Foto 10 – soggiorno



Foto 10 – bagno 2

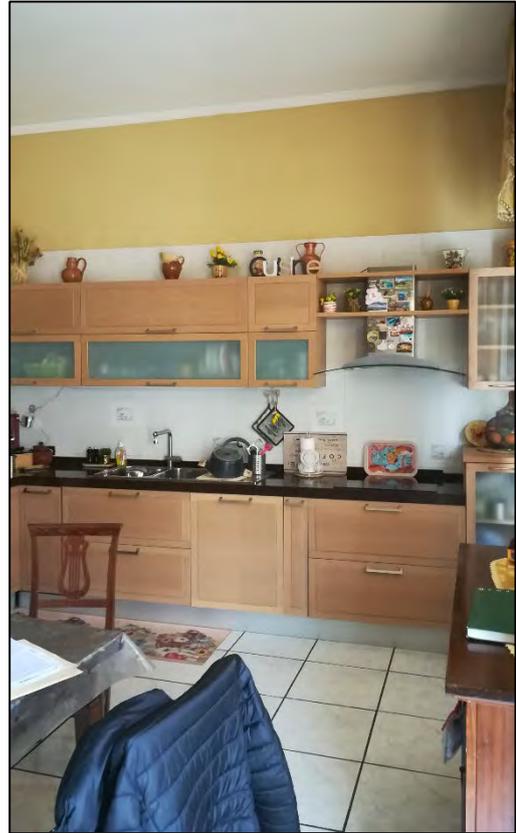


Foto 11 - cucina



Foto 12 - balcone



Foto 13 - locale deposito al piano interrato

- **Struttura:** la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura portante di tufo, con solai di interpiano in latero-cemento. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio e struttura in travi di legno.
- **Murature:** le pareti perimetrali sono realizzate in muratura di blocchi di tufo con spessore di circa 40-50 cm, intonacate e tinteggiate sul lato interno ed esterne. Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizi forati di 8 cm e risultano anch'esse intonacate e tinteggiate con colori chiari. Nel complesso quasi tutte le pareti risultano in condizioni buone di conservazione.
- **Pavimenti e rivestimenti:** tutti gli ambienti interni, oltre che i balconi presentano pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica colorata. Tutto risulta in buono stato di conservazione.
- **Infissi esterni ed interni:** le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con romane oscuranti in alluminio di colore verde.
- **Impianti:** sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, gli impianti tecnologici, telefono, citofono e televisione, l'impianto idrico sanitario, l'allaccio alla rete gas cittadino, l'impianto di scarico delle acque reflue ed il bagno è provvisto di apparecchi sanitari in ceramica perfettamente funzionanti. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto da radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a metano. Da un esame sommario, effettuato durante il sopralluogo, tutti gli impianti risultano funzionanti e in buono stato di conservazione, e risultano dotati delle certificazioni di conformità che però non sono state fornite dal proprietario.
- **L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** i cui costi per la redazione, stimati dal sottoscritto, ammontano ad **euro 300,00**.

Nella tabella di seguito si riportano, a titolo semplificativo, la descrizione dei singoli vani dei beni in esame, nello stato rilevato dallo scrivente al momento del sopralluogo, con l’indicazione delle superfici nette residenziali e non residenziali.

TABELLA SUPERFICI UTILI (NETTE CALPESTABILI)				
Piano	Destinazione	Esposizione	Altezza Netta	Superficie Netta
Primo	Soggiorno/Cucina	Ovest	3,50 mt	42,12 mq
Primo	Wc 2	-	3,50 mt	3,07 mq
Primo	Disimpegno	Sud	3,50 mt	11,02 mq
Primo	Wc 1	Est	3,50 mt	3,93 mq
Primo	Letto 1	-	3,50 mt	17,15 mq
Primo	Letto 2	-	3,50 mt	14,58 mq
Totale Superficie Utile Residenziale				91,87 mq
Interrato	Locale di Sgombero	Nord	2,30 mt	25,60 mq
Primo	Balcone	Ovest	2,30 mt	7,08 mq
Totale Superficie Pertinenze Esclusive				32,68 mq

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc ...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98. Si precisa che ai fini della stima, saranno computate le sole superfici commerciali, applicando gli opportuni coefficienti correttivi come specificato dettagliatamente nella risposta al Quesito n. 12 riguardante la valutazione dei beni.

Tabella Superficie Commerciale				
	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Abitazione	91,87 mq	118,0 mq	1	118,0 mq
Balconi	7,08 mq	7,08 mq	0,30 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	2,12 mq
Locale di sgombero (PT)	25,60 mq	32,11 mq	0,25	8,03 mq
Totale Superficie Commerciale				128,15 mq

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:

architetto xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati catastalmente con i seguenti dati:

- **Appartamento con annesso locale di sgombero**, ubicati in Curti (CE), alla via Vittorio Veneto n. 45, piano primo e interrato, riportato al Catasto Fabbricati: Comune di Curti, **Foglio 1, particella 229, sub. 10**, Cat A/3, classe 3, vani 4,5.

Sono state prodotte le visure attuali, le visure storiche, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico. (Vedi allegati e fig. sotto)

Storia Catastale:

Gli attuali dati identificativi e di classamento derivano dalle seguenti variazioni:

- (da p.lla 229 sub 1 a p.lla 229 sub 10) - **variazione** del 18/03/1994 in atti dal 15/10/1998, Frazionamento e Ampliamento (n. 880/B.1/1994), con la quale dalla soppressione del sub 1 venivano originati i sub 6-7-9 e 10

- (p.lla 229 sub. 1) – **presentazione della planimetria catastale** del 08/05/1965 protoc. n. 723.

L'intera area di sedime, sulla quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, ricade in area denominata Ente Urbano ed è attualmente identificata al catasto fabbricati al: fg 1, p.lla 5341. Tale particella è stata originata dalla soppressione del mappali 229, Variazione Identificativi Per Allineamento Mappe del 20/07/2005 pratica n. CE0176548 protoc. n. 3648.1/2005.

Vi è rispondenza formale di tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel atto di acquisto con le risultanze catastali attuali.

Come già citato sopra, non sono intervenute variazioni nei principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), né prima né dopo la trascrizione del pignoramento.

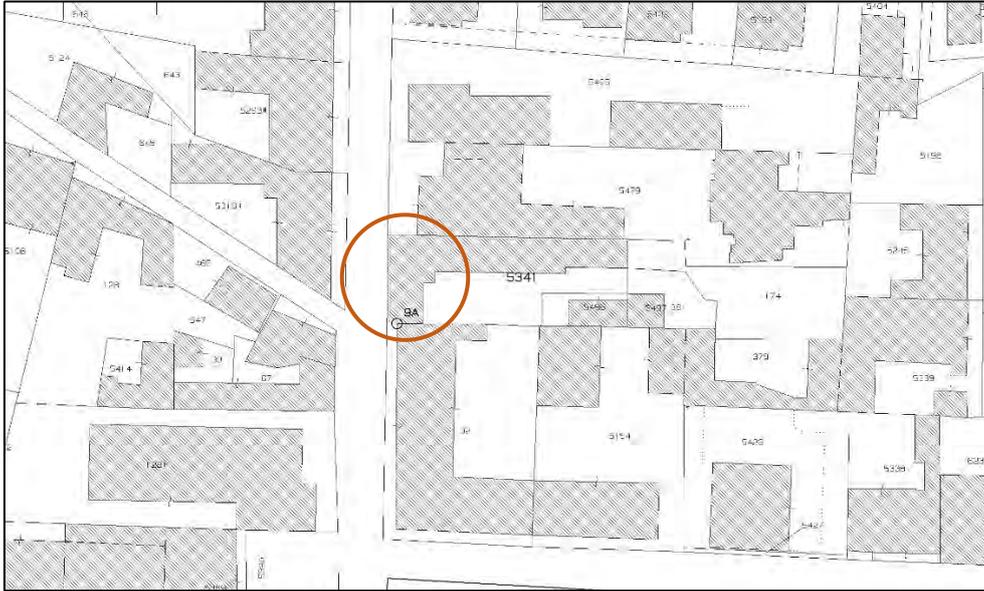
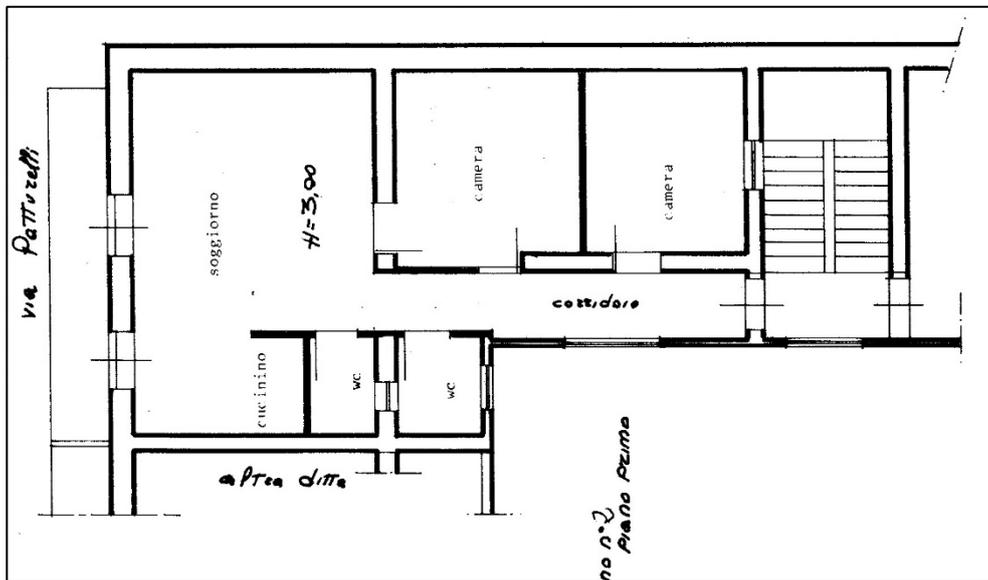


Fig 6 – Estratto mappa catastale (alleg. 8)



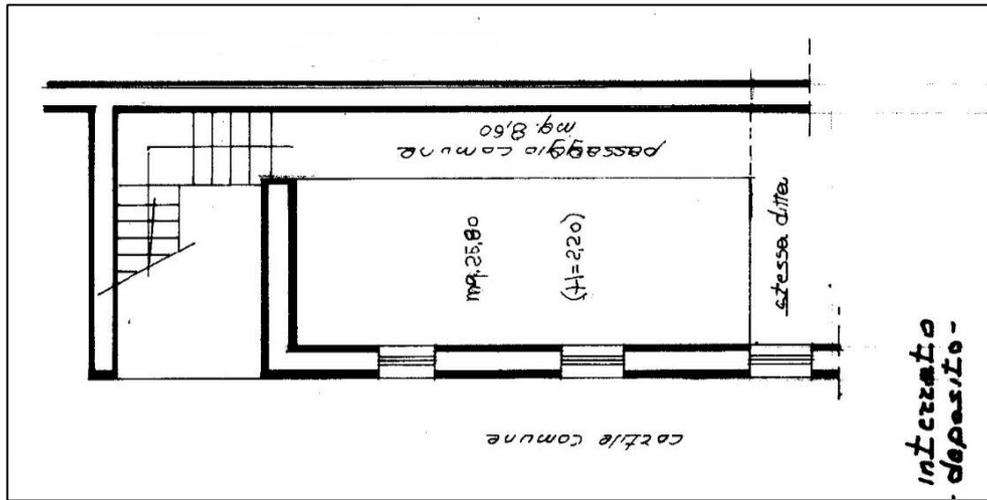


Fig. 7 – Planimetrie in atti al catasto (alleg. 7)

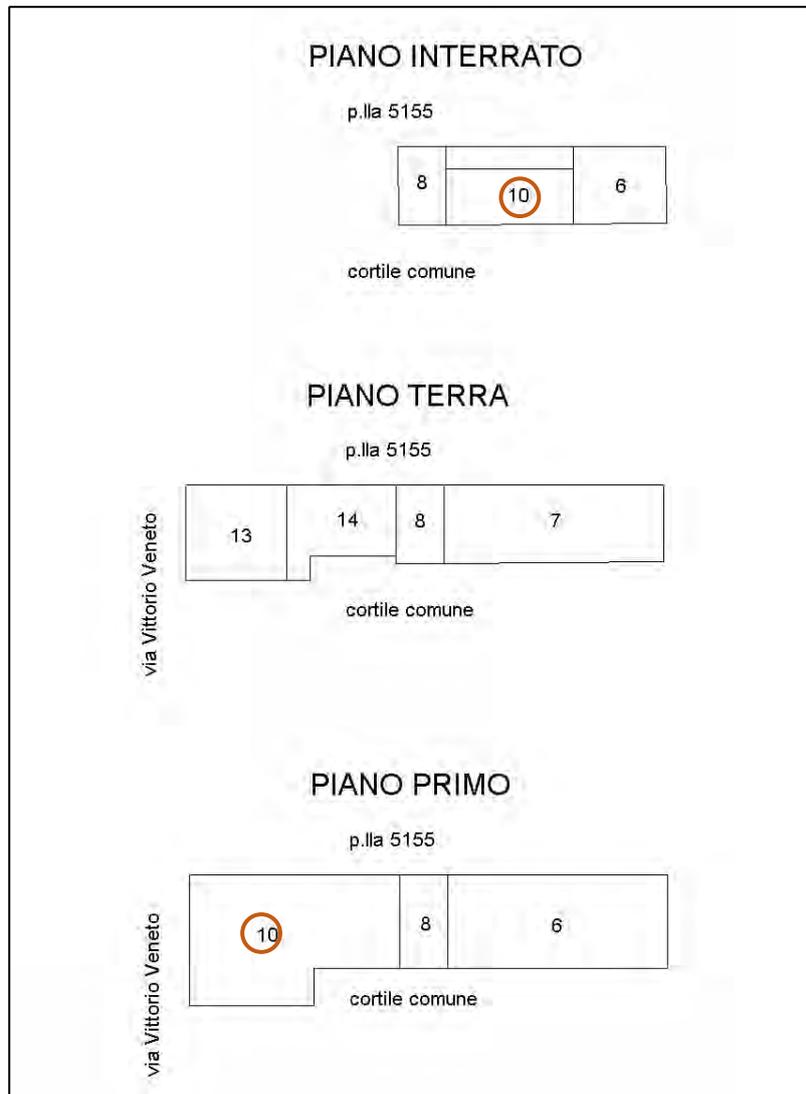


Fig. 8 – Elaborato planimetrico catastale con identificazione degli immobili pignorati (alleg. 9)

Rispondenza della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi: dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con la planimetria catastale sono state **riscontrate alcune difformità catastali**, che consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni come descritto di seguito:

- **Appartamento al 1° piano:** è stato chiuso il vano porta tra il soggiorno e la camera da letto

Le suddette difformità sono sanabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto tramite pratica DOCFA. Il costo per eliminare le difformità è di **€500,00** (euro cinquecento/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

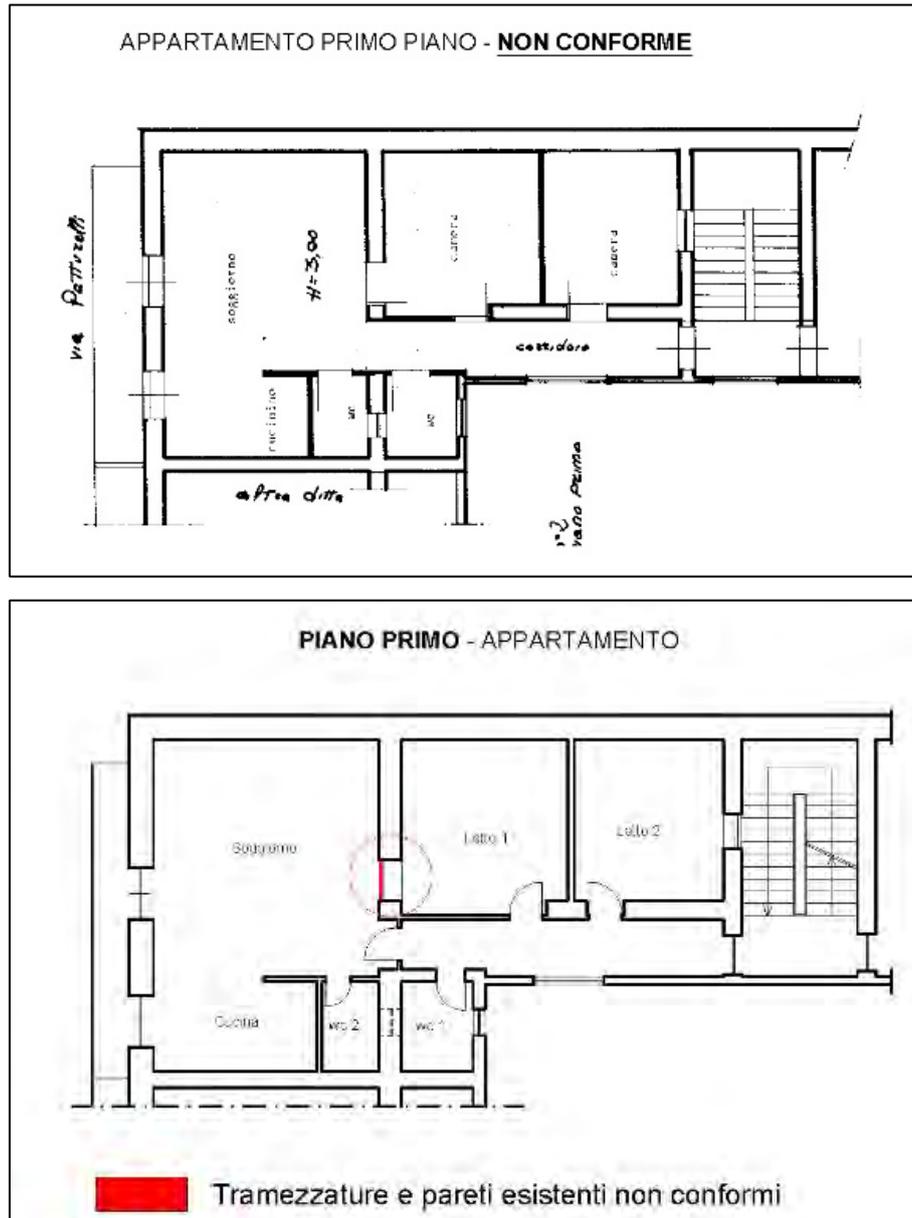


Fig. 9 – Confronto della Planimetria in atti al Catasto con lo stato dei luoghi (alleg. 4)

QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di un **appartamento al primo piano, con annesso un locale depositato al piano interrato**, facente parte di un fabbricato a corte, ubicato nel comune di Curti (CE), alla via Vittorio Veneto n. 45, il tutto riportato al **Catasto Fabbricati** con i seguenti identificativi: **- Foglio 1, particella 229, sub. 10, categoria A/3, classe 3, vani 4,5.**

L'appartamento confina al primo piano: a Nord con fabbricato identificato al catasto al foglio 2, p.lla 5479; a Est con vano scale condominiale; a Sud con distacco su corte interna comune e con appartamento al sub. 4; a Ovest con distacco su via Vittorio Veneto. Il locale depositato al piano interrato confina a Nord con corridoio di passaggio comune; a Est con locale di sgombero identificato al sub. 6; a Sud con distacco su corte interna comune; ad Ovest con vano scale condominiale. Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

Il descritto stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale ma non alla sua rappresentazione grafica in ordine di **diversa distribuzione degli spazi interni**.

Vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 10/03/2003 pratica n. 2413**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine di **diversa distribuzione degli spazi interni**.

A parere dell'esperto stimatore lo stato attuale dell'immobile è sanabile presentando una pratica CILA in sanatoria per il risanamento della distribuzione interna esistente.

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE di vendita: Euro 83.000 (ottantatremila/00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, procedendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla **trascrizione del pignoramento del 25/11/2022**.

L'immobile in questione è pervenuto al debitore in virtù dei seguenti titoli:

- **10/05/2006 - Atto di Donazione**, per notaio Mario Matano di Santa Maria C.V. (CE), rep. n. 147549, trascritto a Caserta il 03/06/2006 ai nn. 15763/33248, con il quale **Xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (debitore della procedura), nato a Curti il xxxxxxx xxxxx, cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha ricevuto gli immobili oggetto della procedura da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **06/12/1976 - Atto di cessione e permuta** di porzioni di immobili, per notaio Umberto Caporaso di S. Maria Capua Vetere di Caserta, rep. n. 171420/16357, trascritto a Caserta (CE) il 04/01/1977 ai numeri 179/187, con il quale, fu assegnata a **xxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto.

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:
 - a. **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);
 - b. **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);
 - c. **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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In data 05/05/2023 lo scrivente presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Curti (CE) con n. prot. 6494 per acquisire i provvedimenti autorizzativi e i grafici di progetto relativi all'immobile in oggetto. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune, dalla documentazione e dai registri consultati, nonché dall'analisi delle planimetrie storiche catastali, sono emerse le seguenti informazioni presenti agli atti:

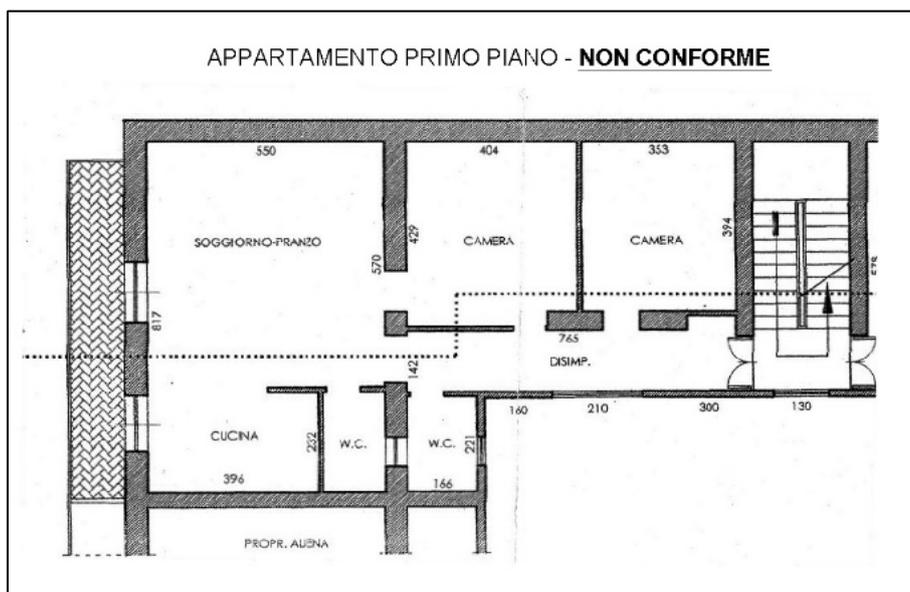
- il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e in parte in epoca successiva. Per dette opere, successive al 1967, è stata rilasciata dal comune di Curti la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 10/03/2003 pratica n. 2413**, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si specifica che non è stato possibile visionare né acquisire le copie dei suddetti titoli autorizzativi in quanto, come comunicato allo scrivente, non è stato possibile reperire le suddette pratiche negli archivi dell'ufficio urbanistico del Comune di Curti.

- La copia originale dei grafici della Concessione Edilizia n. 10 del 2003, riportata negli allegati, è stata fornita allo scrivente per mano dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Per l'immobile in oggetto **non è stato reperito alcun certificato di agibilità.**

Per quanto riguarda la rispondenza dello stato reale degli immobili oggetto di pignoramento, allo stato riportato nei grafici dell'ultimo provvedimento autorizzativo, risultano le seguenti Difformità:

- **Nell'appartamento** la disposizione degli spazi interni e i tramezzi risultano realizzati in difformità rispetto ai grafici di progetto assentiti dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 10/03/2003 pratica n. 2413.**



Piano Primo – NON CONFORME a Concessione Edilizia n. 10 del 10/03/2003

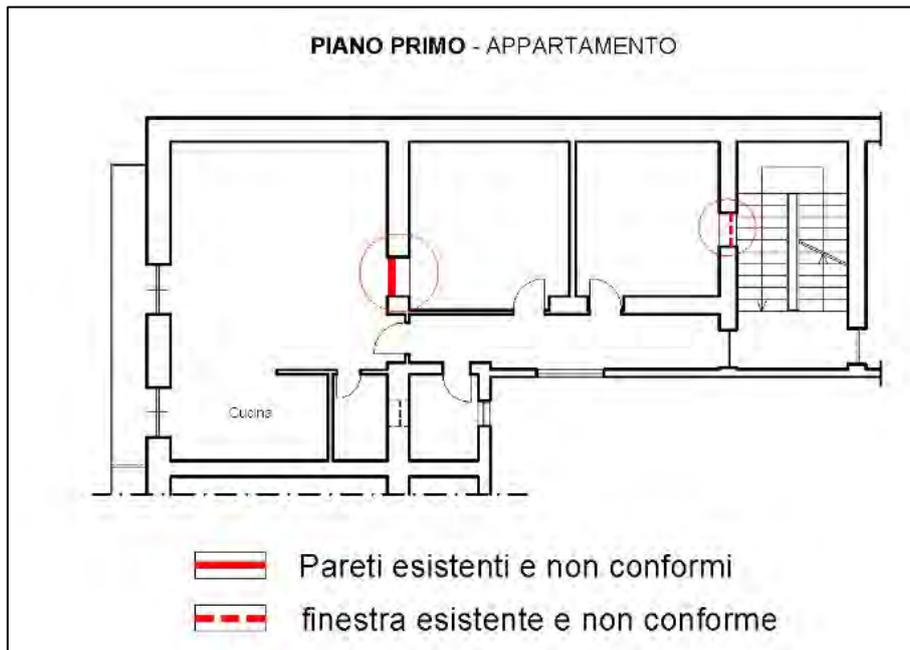


Fig. 10- Confronto tra planimetria assentita da Licenza Edilizia e stato dei luoghi. (alleg. 5)

Tutte le difformità riscontrate, elencate sopra, risultano sanabili mediante la presentazione di una pratica CILA per risanamento diversa distribuzione interna, comprensiva di spese tecniche, di diritti di segreteria, sanzioni amministrative e spese professionali: **€2.000,00** (duemila/00).

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Alla data del sopralluogo, il 17/02/2023, gli immobili oggetto di stima risultavano **abitati stabilmente** dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che dichiarava di risiedervi congiuntamente alla propria famiglia.

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) Diformità 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) Diformità 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).

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle ricerche eseguite sull'immobile pignorato:

- a) **Non risultano** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **Risulta** gravante sul bene un'**Ipoteca Giudiziale Derivante da Sentenza di Condanna**, rep. n. 880 del 11/03/2020, emessa dal Tribunale di Santa Maria C.V. in data 11/03/2020.

- c) **Non risulta** provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **Non risultano** esistenti vincoli storico-artistici;
- e) **Non risulta costituito alcun condominio**
- f) **Non risultano** atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- g) **Non risultano** essere stati eseguiti sull'immobile provvedimenti di sequestro penale

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

- 1. Domande Giudiziali
NESSUNA.
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
NESSUNO.
- 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
NESSUNO.
- 4. Altri pesi o limitazioni d'uso:
NESSUNO.
- 5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
NESSUNO.

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

1. Iscrizioni ipotecarie:

- 1.1. **ISCRIZIONE** del 30/11/2015 - Registro Particolare 4010 Registro Generale 34202 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1888/2815 del 19/11/2015 - **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.**

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- 2.1. **TRASCRIZIONE** del 25/11/2022 - Registro Particolare 35008 Registro Generale 44323 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7344 del 15/09/2022 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (presente Procedura)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

- 1. Vano porta e finestra non conformi;

Il costo complessivo per eliminare e regolarizzare le difformità è di euro € 2.000,00 (duemila/00) comprensivo di spese professionali.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità Catastali:

Le difformità catastali riscontrate consistono in un vano porta non conforme, sanabile mediante l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura DOCFA. **Il costo per eliminare le difformità è di €500,00** (euro cinquecento/00).

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, né che vi sia stato provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della Regione Campania è emerso che nel comune di Curti al foglio 1, particella 229 sul quale sono individuati i beni pignorati, non vi sono fondi gravati da censo, livello o uso civico, così come riportato nella certificazione rilasciata (alleg.15).

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:**

architetto xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 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. |
|--|

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

I beni pignorati non risultano far parte di alcun condominio.

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Per poter determinare il valore di mercato è fondamentale la scelta preliminare del criterio e del metodo di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo della valutazione e non meno dalle caratteristiche del bene da stimare. Detto ciò lo scrivente, prima di procedere con la stima dei beni in oggetto, ha preso in esame, come indicato nel quesito, i criteri e le metodologie di stima dettati dall'International Valuation Standard (IVS) e dall'European Valuation Standard (EVS), recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il valore di mercato secondo la definizione dell'IVSC, “corrisponde alla somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.”

Scelta del Criterio di Stima

Nel caso in esame considerato che la valutazione dell'immobile è finalizzata ad una eventuale vendita all'asta, si è ritenuto idoneo adoperare il metodo di confronto (Market Approach), basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, compravenduti nella stessa zona, e di cui sono noti i prezzi o i valori, nel periodo temporale prossimo a quelli di riferimento della stima, e i parametri tecnici (metri quadri, superficie commerciale, ecc.), grazie ai quali è possibile stabilire in valore unitario medio in Euro/mq. Al valore unitario di riferimento ottenuto, verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione a seconda delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Nel determinare

Valutazione del lotto di vendita

Nel valutare il lotto di vendita si sono tenuti presenti i seguenti elementi distintivi:

- l'immobile si trova nel centro urbano di Curti, comune di circa 7000 abitanti in provincia di Caserta attiguo alla città di Santa Maria Capua Vetere e parte integrante della conurbazione casertana. La zona di ubicazione del fabbricato in oggetto ha carattere prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da edilizia di media qualità architettonica, situata a poca distanza da tutti i principali servizi, municipio, biblioteca comunale, chiesa, banche, scuole, ufficio postale, palazzetto dello sport, farmacia, fermate autobus, ecc.. In merito ai principali collegamenti stradali, a 200 mt di distanza si trovano la Via Nazionale Appia, la principale arteria commerciale, e le fermate autobus; a circa 2,5 km si trova la variante “Strada Statale 700” che collega Capua a Maddaloni; a circa 1,5 km si trova dalla stazione

ferroviaria di Santa Maria Capua Vetere e a circa 3 km i caselli autostradali di “Caserta Nord”, e di “Santa Maria Capua Vetere”.

- l'appartamento pignorato, fa parte di un edificio a corte di inizio '900, costituito da 2 livelli fuori-terra, l'ingresso allo stabile è ubicato in via Vittorio Veneto n. 45 mediante un androne di accesso carrabile con portone in legno. Dai sopralluoghi effettuati e dai rilievi fotografici l'intero edificio è risultato essere in normali condizioni di conservazione pur non rilevandosi problematiche e criticità da segnalare.

- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato risulta costruito antecedentemente al 1967, mentre l'appartamento al primo piano oggetto di perizia risulta assentito da **Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 10/03/2003 pratica n. 2413**, rilasciata dal Comune di Curti. È stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile mediante presentazione di pratica CILA.

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, per l'individuazione del valore di mercato medio lo scrivente ha svolto le opportune indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, mediante il confronto degli annunci sui siti internet dedicati, nonché consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), e le quotazioni dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa e dei siti Borsinoimmobiliare.it e Immobiliare.it.

Fonte dei Dati	Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore Unit. Medio
www.agenziaentrate.gov.it Banca dati delle quotazioni immobiliari	Abitazioni civili (stato conservativo normale)	Min. 530 €/mq Max. 780 €/mq	655 €/mq
www.borsinoimmobiliare.it	Abitazioni civili (in buono stato)	Min. 639 €/mq Max. 995 €/mq	817 €/mq
www.immobiliare.it	Appartamenti (Andamento dei prezzi di vendita medi richiesti)	Min. 900 €/mq Max. 1.000 €/mq	950 €/mq
Studio Casapulla immobiliare Via Nazionale Appia 298, Casapulla (CE)	Appartamento Via Vittorio Veneto, Curti	115.000 € 105 mq	1.095 €/mq
Studio Casapulla immobiliare Via Nazionale Appia 298, Casapulla (CE)	Appartamento Via Nazionale Appia, Curti	105.000 € 110 mq	954 €/mq
Immobil Group S.R.L. Via Nazionale Appia 165/167 Casapulla (CE)	Appartamento Corso Piave, Curti	105.000 € 164 mq	640 €/mq
Valore unitario medio = (655+817+950+1095+954+640):6 = 851,83 €/mq			

Dal confronto dei dati della tabella 1 è stato desunto il più probabile **Valore Unitario Medio**, che per un immobile di tipo civile in buono stato e localizzato nella zona urbana dell’immobile pignorato, risulta essere di 851,83 €/mq. Effettuata questa prima analisi dei dati di mercato si ritiene di assumere per la stima il valore unitario di **850,00 €/mq.**

Al valore unitario determinato, verranno applicati i coefficienti di differenziazione sintetizzati nelle tabelle seguenti:

Tecnica costruttiva		coefficiente	Vetustà		coefficiente
Attuale		1,10	1-10 anni		1,00
Moderna		1,00	10-30 anni		0,90
Superata		<u>0,80</u>	30-50 anni		0,80
			Oltre 50 anni		<u>0,70</u>
Orientamento prevalente		coefficiente	Livello di piano		coefficiente
Sud – sud/est - sud/ovest		1,00	Primo		<u>0,80</u>
Est - Ovest		<u>0,95</u>	Secondo		0,90
Nord/Est – Nord/ovest		0,90	Terzo		0,95
Nord - Sud		0,85	Quarto		1,00
	Impianti	Infissi	Pavimenti	Servizi igienici	Finiture
Buoni	<u>1,00</u>	1,00	1,00	1,00	1,00
Normali	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>
Scadenti	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Assenti	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
Manutenzione		coefficiente	Parcheggio		coefficiente
Buona		1,00	Posto e box auto esclusivi		1,10
Sufficiente		<u>0,95</u>	Box auto		1,00
Mediocre		0.90	Posto auto esclusivo		0,90
Insufficiente		0.80	Posto auto in corte comune		<u>0,80</u>
Possesso		coefficiente	Vincoli		coefficiente

Libero	1,00	Non presenti	<u>1,00</u>
Occupato dall'esecutato	<u>0,95</u>	presenti	0,90
Occupato da terzi	0,90		
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO = 0,88			

Avendo determinato il **Valore Unitario Medio** ($V_u = 850 \text{ €/mq}$) e il **Coefficiente Complessivo Medio** ($k = 0,88$), conoscendo la **Superficie Commerciale** ($S_c = 128,0 \text{ mq}$), il **Valore stimato dell'immobile** (V) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$V = V_u \times k \times S_c = 850 \text{ €/mq} \times 0,88 \times 128,0 \text{ mq} = \underline{\underline{95.744,00 \text{ €}}}$$

Adeguamenti e le correzioni della stima

Al valore di stima determinato verranno apportati gli adeguamenti e le correzioni dovuti tenendo conto dei costi di regolarizzazione già calcolati nei precedenti quesiti e sintetizzati di seguito:

- spese per regolarizzazione urbanistica (quesito n.6)	€2.000,00
- spese per regolarizzazione catastale (quesito n.3)	€500,00
- spese per acquisizione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) (quesito n.2)	€300,00
TOTALE SPESE	<u>€2.800,00</u>

Valore di mercato del Lotto Unico di Vendita

Non essendoci ulteriori spese da detrarre, il valore dell'immobile pignorato libero da pesi e vincoli è determinato sottraendo dal valore stimato l'importo totale delle spese, ottenuto sopra:

$$V = 95.744,00 \text{ €} - 2.800,00 \text{ €} = \underline{\underline{92.944,00 \text{ €}}}$$

Considerando infine, che la stima effettuata è calcolata su un'immobile oggetto di procedura di pignoramento da parte del tribunale, e che lo stesso risulta attualmente occupato, il valore ottenuto viene ulteriormente **deprezzato del 10%**, corrispondente ad **€9.294,40**.

Pertanto a seguito di questa ulteriore riduzione, **si può affermare che il più probabile valore di mercato come base di vendita**, è di Euro 83.649,60, che arrotondato per difetto, risulta essere:

$$\underline{\underline{V_m = Euro 83.000,00}} \text{ (ottantatremila/00)}$$

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non ci sono quote indivise, i beni appartengono interamente al debitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

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**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Dal Certificato di residenza storico allegato alla presente relazione si evince che la residenza anagrafica dell'esecutato alla data del pignoramento ed alla data attuale era ed è la seguente:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, residente nel comune di Curti (CE), in via xxxxxxxxxxxxxxxx. (alleg. 15)

Dal Certificato di Stato Civile dell'esecutato allegato risulta quanto segue:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** alla data del certificato allegato, 06/06/2023, risulta coniugato con xxxxxxxxxxxxxxxx dal xxxxxxxxxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni. (alleg. 14)

CONCLUSIONI

Dall'analisi della documentazione del fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente presso gli uffici competenti, non sono emerse cause ostative alla vendita all'asta. Si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di un **appartamento al primo piano, con annesso un locale depositato al piano interrato**, facente parte di un fabbricato a corte, ubicato nel comune di Curti (CE), alla via Vittorio Veneto n. 45, il tutto riportato al **Catasto Fabbricati** con i seguenti identificativi:
- **Foglio 1, particella 229, sub. 10, categoria A/3, classe 3, vani 4,5.**

L'appartamento confina al primo piano: a Nord con fabbricato identificato al catasto al foglio 2, p.la 5479; a Est con vano scale condominiale; a Sud con distacco su corte interna comune e con appartamento

al sub. 4; a Ovest con distacco su via Vittorio Veneto. Il locale deposito al piano interrato confina a Nord con corridoio di passaggio comune; a Est con locale di sgombero identificato al sub. 6; a Sud con distacco su corte interna comune; ad Ovest con vano scale condominiale. Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

Il descritto stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale ma non alla sua rappresentazione grafica in ordine di **diversa distribuzione degli spazi interni**.

Vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 10/03/2003 pratica n. 2413**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine di **diversa distribuzione degli spazi interni**.

A parere dell'esperto stimatore lo stato attuale dell'immobile è sanabile presentando una pratica CILA in sanatoria per il risanamento della distribuzione interna esistente.

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE di vendita: Euro 83.000 (ottantatremila/00)

Il sottoscritto, arch. XXXXXXXXXXXXX, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione, composta da 37 pagine, in espletamento dell'incarico conferitogli.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Casagiove 12/07//2023

L'esperto stimatore

Arch. XXXXXXXXXXXXX