

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI STIMA



nella procedura promossa da

Istituto per il Credito Sportivo

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 472/14

Giudice Espropriazione: dott.ssa Maria Ludovica RUSSO



Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 18 Settembre 2015



ASTE GIUDIZIARIE.IT
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail:

marialuisa.dellefemine@gmail.com

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Istituto per il Credito Sportivo contro -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 472/14

Giudice Espropriazione: dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott.ssa Maria Ludovica RUSSO.

PREMESSA

Con decreto del 30.04.2015 la S.V. nominava la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, pal.zzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella procedura promossa da Istituto per il Credito Sportivo contro -----
-----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 25.09.2014, ai nn. 35258/22286, iscritta al R.G.E. n. 472/14. In data 04.05.2015 la sottoscritta depositava telematicamente l'accettazione di incarico.

Come da ultime disposizioni, la scrivente ha richiesto all'avv. Armando di Nosse, legale del creditore precedente, informazioni inerenti la ragione sociale esatta del creditore, completa di C.F./P.IVA, numero di gestione pratica e nominativo del referente: tutte le informazioni dette sono state riportate tra gli allegati alla presente relazione.

pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Dopo attenta analisi del fascicolo giudiziario, il 08.05.2015 si è depositato il Modulo per controllo documentazione in via telematica.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni la scrivente e il custode nominato, dott. Massimo Lamberti, si recarono sui luoghi il giorno stabilito per il primo accesso, il 18.05.2015. Presso l'immobile era presente il presidente dell'-----", sig. -----, acquistata dalla società debitrice giusto atto del 30.06.2009, il quale presenziò durante i lavori tecnici. Dopo un breve colloquio la scrivente ha provveduto al rilievo dei beni, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre compiute presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio tecnico del Comune di S. Maria a Vico, CCIAA di Caserta, Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Archivio notarile di S. Maria Capua Vetere), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Santa Maria a Vico e/o Comuni limitrofi, presso varie agenzie quali "OMISSIS", "OMISSIS", entrambe con sede in Santa Maria a Vico, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

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

pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

pag. 4

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in cancelleria in data 08.05.2015. Dall'analisi del

pag. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

fascicolo non sono emerse particolari difficoltà o anomalie.

A tutto il 18.09.2015 non risulta intervenuto alcun creditore.

Si specifica che il pignoramento è stato effettuato a seguito di concessione di mutuo fondiario del 18.05.2011, garantito da iscrizione ipotecaria del 23.05.2011 gravante sui cespiti in parola.

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Santa Maria a Vico (Ce), via Schiavetti n. 5, costituito dalla piena ed intera proprietà di un fabbricato adibito a palestra e piscina.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:

“OMISSIS

- locale seminterrato adibito a palestra, confinante con detta via, beni -----
----, beni ----- o aventi causa, salvo altri; individuato in catasto al foglio 13,
particella 5173 sub 2, P.S1, cat. D/6, RC E. 6.562,00;

- locale al piano terra adibito a palestra, confinante con detta via, beni -----
----, beni ----- o aventi causa, salvo altri; individuato in catasto al foglio 13,
particella 5173 sub 6, P. T., cat. D/6, RC E. 443,00;

- corpo di fabbrica composto da piano primo e piano secondo, confinante con sub 14, vano
scala, area scoperta, salvo altri; individuato in catasto al foglio 13, particella 5173 sub 8, P. 1-
2, cat. D/6, RC E. 2.640,00; il tutto con i diritti proporzionale alle parti comuni dell'intero
fabbricato come per Legge, ivi compresa l'area pertinenziale scoperta annessa, destinata a
parcheggio”.

Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive l'immobile come effettivamente si è
presentato all'atto del sopralluogo, a parte alcune imperfezioni riguardo i confini e le parti
comuni. Si specifica infatti che i confini descritti nel pignoramento probabilmente fanno
riferimento a quelli del terreno su parte del quale è stata costruita la struttura. I dati catastali
pignorati identificano il solo ed esclusivo fabbricato ad uso sportivo, mentre tutta l'area

pag. 6

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

esterna non è di proprietà della società esecutata, già da prima del mutuo concesso (18.05.2011), in quanto pochi giorni prima del passaggio di proprietà alla debitrice (18.05.2011) fu eseguito un frazionamento catastale (04.04.2011) che stralciava il fabbricato dai terreni circostanti; per cui per poter accedere al detto bene pignorato dovrà essere costituita una servitù di passaggio. I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione risultano essere tutt'ora gli stessi.

Il detto immobile è stato pignorato interamente, così come appurato dalla nota di trascrizione dell'atto detto, che riporta la quota di 1/1.

Si specifica che la detta nota di trascrizione riporta il bene con gli esatti identificativi catastali. Per ovvi motivi logistici si formerà un unico lotto di vendita, trattandosi di un intero fabbricato ad uso sportivo. Di seguito, si riporta una vista aerea della zona in esame.



Terreni circostanti di altra proprietà

Strada pubblica di accesso

Vista dall'alto dell'immobile pignorato

pag. 7

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Il bene è ubicato in Santa Maria a Vico, città con diverse attrattive sociali.

I servizi offerti dal Comune sono distanti poche centinaia di metri.

L'intero fabbricato pignorato è inserito in mappa wegis, conformemente alla propria ubicazione satellitare.



Estratto di mappa catastale

Come può notarsi dall'estratto di mappa catastale, tutti i terreni circostanti il fabbricato sono individuati in modo autonomo rispetto alla costruzione. Il pignoramento riguarda esclusivamente la p.lla 5173.

pag. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

La costruzione del fabbricato risale al 2003, quindi trattasi di una struttura abbastanza recente, come si vedrà più avanti.

I confini del bene sono i seguenti:

- ⇒ **Nord:** terreno, f. 13, p.lla 5358, in ditta -----, -----, -----, seguito da terreno, f. 13, p.lla 5172, in ditta -----, a sua volta seguito dalla strada pubblica via Schiavetti;
- ⇒ **Sud:** terreno, f. 13, p.lla 5358, in ditta -----, -----, -----, seguito da terreno, f. 13, p.lla 5359, in ditta -----, -----, -----, -----;
- ⇒ **Est:** terreno, f. 13, p.lla 5360, in ditta -----, -----, -----, -----;
- ⇒ **Ovest:** terreno, f. 13, p.lla 5358, in ditta -----, -----, -----, seguito da terreno, f. 13, p.lla 5356, in ditta -----, -----, -----, -----.

Ovviamente, trattandosi di un unico fabbricato destinato ad attività sportiva, distribuito su vari piani, si formerà un unico lotto di vendita.

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").

pag. 9

ASTE GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra e due interrati; esso è ubicato all'interno di un'area recintata, individuata con sub catastali autonomi 5172, 5360 e 5358, accessibile da via Schiavetti. In particolare la p.lla 5360 è quella confinante con il cancello di ingresso. Per poter raggiungere il detto fabbricato, quindi, è necessario attraversare almeno la p.lla 5360 e la 5358, sulle quali dovrà essere posta una servitù di passaggio. Le particelle circostanti, di altra proprietà, sono state create poco prima degli atti di vendita del bene oggetto di pignoramento.

Attraversando quindi l'area esterna non oggetto di pignoramento e di altra proprietà, si

pag. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

raggiunge il fabbricato, costituito da una struttura in cemento armato con una copertura a terrazzo.

Anche l'area retrostante il fabbricato, adibita a parcheggio, è costituita da una particella autonoma, n. 5358 e 5359, anch'esse di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.



Strada pubblica via Schiavetti

p.la 5360 altra proprietà

p.la 5358 altra proprietà

p.la 5172 altra proprietà



p.lla 5358 altra proprietà

p.lla 5360 altra proprietà

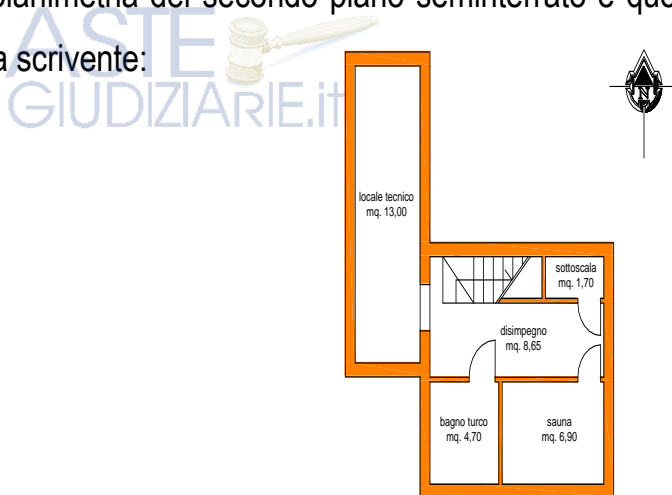
Si porta all'attenzione che sull'area esterna di altra proprietà, in particolare sulla parte retrostante il fabbricato, p.lla 5358 sono ubicate alcune macchine relative agli impianti asserventi il fabbricato in parola.

Il primo e secondo piano seminterrato ospitano la piscina, i servizi igienici e spogliatoi, alcune stanze di servizio, una sala ginnastica ed una piccola zona (questa al secondo piano seminterrato) dedicata a sauna e bagno turco.

Si specifica che il secondo piano seminterrato, che in pratica costituisce la quota del fondo della piscina, nel quale è ubicata la zona Spa, non è stata ben individuata sia a livello

urbanistico sia catastale: infatti il sub 2 che individua il piano seminterrato riporta una sorta di sovrapposizione tra il secondo e il primo piano seminterrato, non riportando le scale prefabbricate che insistono in tale zona, atte a collegare i due diversi livelli. In particolare nella zona in cui sono ubicate la sauna e bagno turco, al di sopra di queste due stanze è stato ricavato un soppalco che va a costituire un'altra stanza (dedicata a massaggi e/o simili) a livello del primo piano seminterrato.

La planimetria del secondo piano seminterrato è quella di seguito riportata, come da rilievo della scrivente:



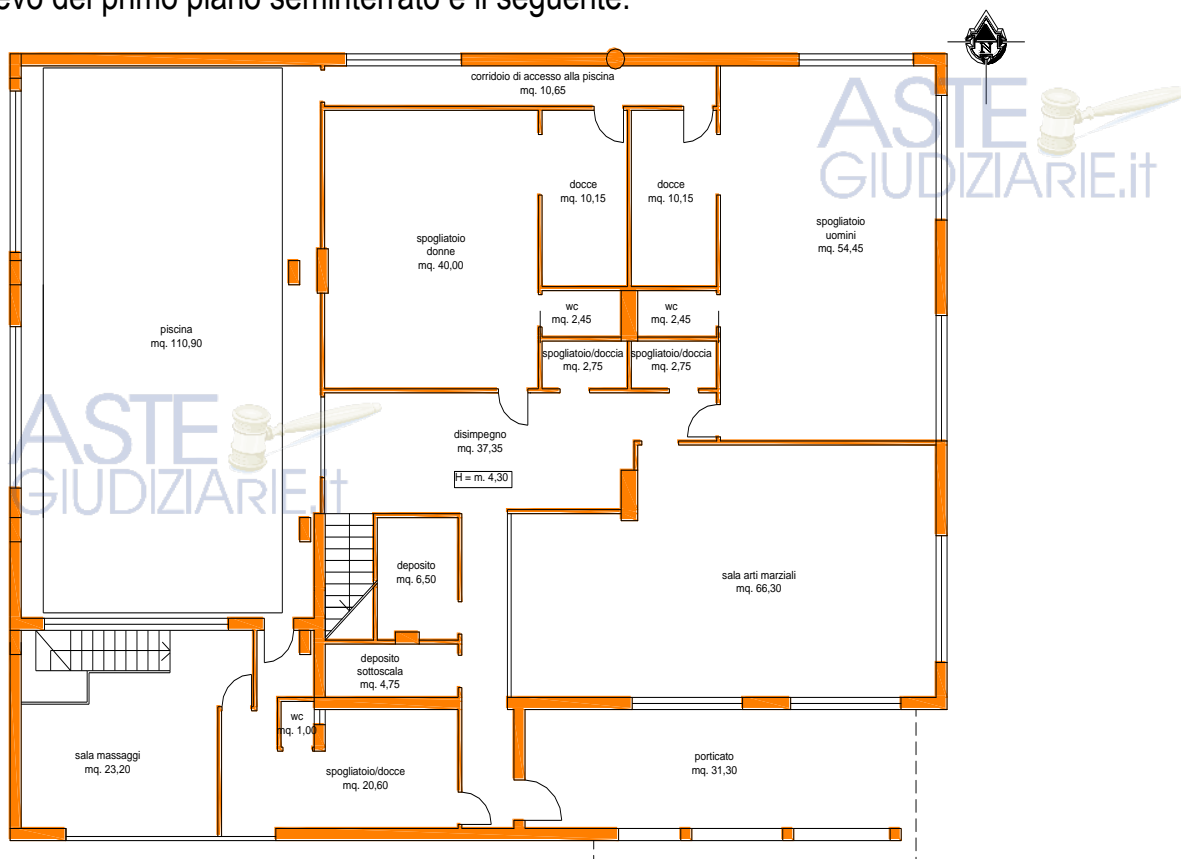
Rilievo secondo piano seminterrato

Si notino le scale di collegamento al primo piano seminterrato, non presenti né nelle piante catastali né in quelle approvate urbanisticamente. Si specifica comunque che detta area al momento del sopralluogo eseguito sembrava non utilizzata da tempo.



Viste del secondo piano seminterrato

Il rilievo del primo piano seminterrato è il seguente:



Rilievo primo piano seminterrato

A parte la zona sud – ovest , costituita dall'area composta da due piani seminterrati, sopra descritta, il resto della planimetria è sostanzialmente conforme a quella assentita urbanisticamente e a quella denunciata presso il catasto.



Viste del primo piano seminterrato

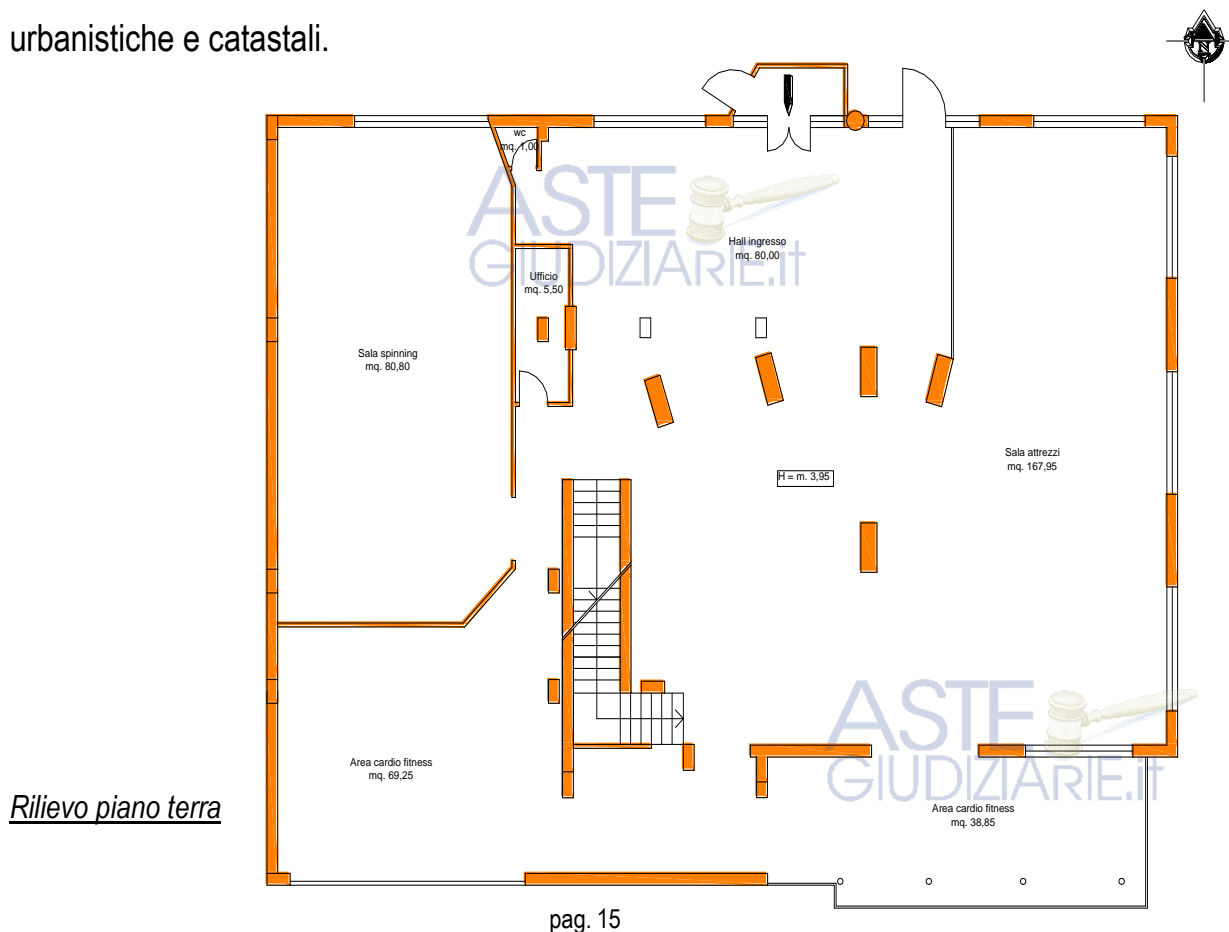


Area di accesso al secondo piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'accesso al primo piano seminterrato può avvenire sia mediante le scale interne provenienti dal piano terra, sia esternamente, dal porticato retrostante il fabbricato.

Il piano terra costituisce il fulcro dell'intera struttura: qui sono ubicati la reception, la sala attrezzi, la sala spinning. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie urbanistiche e catastali.

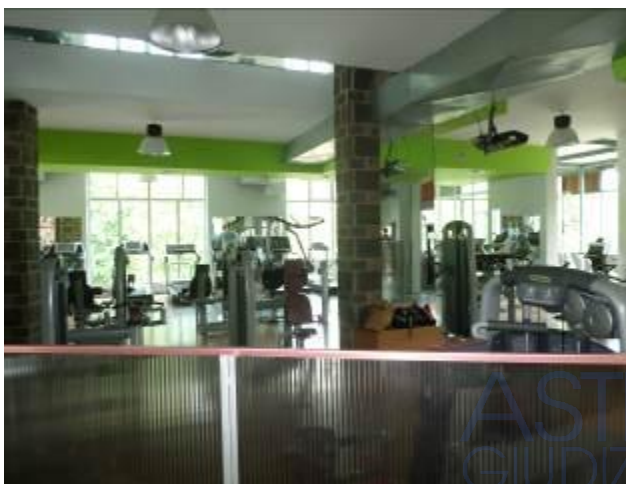


ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

L'intero piano terra occupa una superficie netta di complessivi mq. 443,35, con un'altezza di m. 3,95.



Viste del piano terra

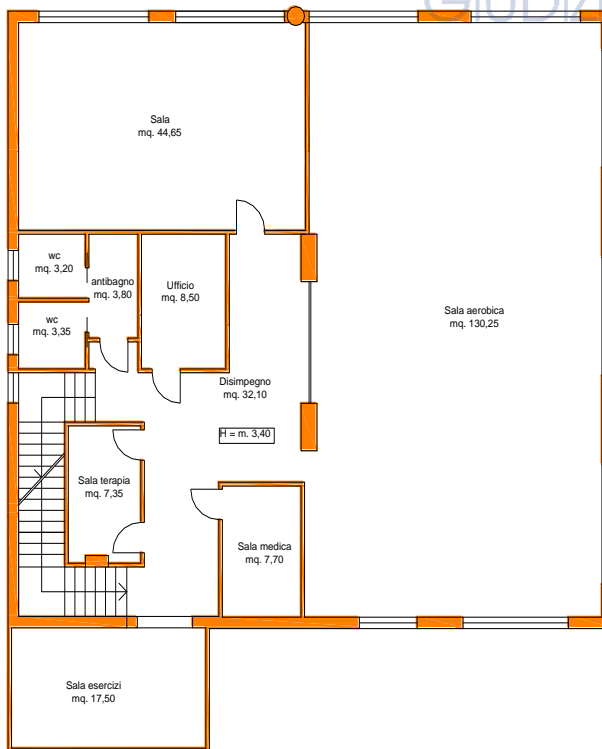
Il primo piano il cui accesso è solo tramite le scale interne, ospita una grande sala destinata all'attività aerobica, posta sul lato est, una sala per convegni/riunioni, posta a nord, ed alcune sale mediche e terapeutiche, oltre ad un piccolo ufficio e ai servizi igienici.

Al momento del sopralluogo tale piano era comunque inutilizzato dagli utenti della palestra, probabilmente perché non c'erano per quell'ora programmate attività aerobiche o per altro motivo.

La superficie netta occupata dal primo piano è di mq. 258,40, più piccola rispetto al piano

terra in quanto tutta la zona relativa alla sottostante sala spinning e parte dell'area cardio fitness posta ad ovest non è stata oggetto di sopraelevazione. L'altezza interna è di m. 3,40.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rilievo primo piano

Anche per il primo piano lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato urbanisticamente. La planimetria catastale riporta alcune piccole difformità interne e, in particolare, non riporta la sala ubicata a sud delle scale.

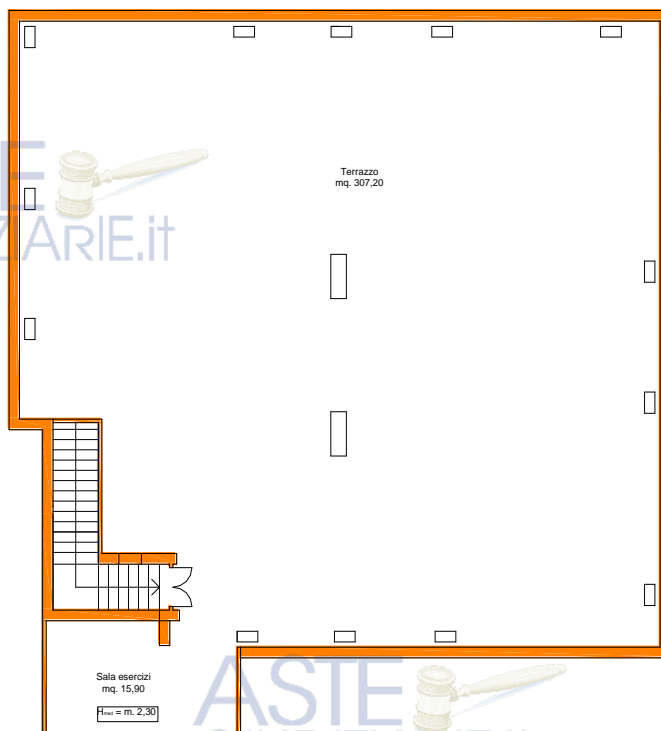




Viste primo piano

Si porta all'attenzione che il solaio che sovrasta la sala aerobica del primo piano, posta ad est è costruito interamente in travetti prefabbricati (senza pignatte di riempimento), questo perché il progetto assentito urbanisticamente prevedeva che sulla copertura a terrazzo del fabbricato fosse installata una piscina, per cui il solaio è stato progettato per sostenere un carico molto maggiore rispetto al normale.

Al terrazzo di copertura si accede mediante le scale interne; ha una superficie totale netta di mq. 307,20; la zona a sud delle scale, di mq. 15,90 ha invece una copertura inclinata, con un'altezza media di m. 2,30.



Rilievo copertura

Anche per detto piano vale quanto riferito per il primo piano: la situazione è sostanzialmente conforme a quanto assentito urbanisticamente (all'atto del sopralluogo la piscina prevista non era installata) mentre la pianta catastale non riporta la stanza a sud delle scale.



Viste del terrazzo di copertura

Di seguito si riporta per i singoli ambienti la superficie netta e si calcolano la superficie utile, lorda e la superficie commerciale dell'immobile, così come elencato nella tabella sottoesposta:

FABBRICATO AD USO SPORTIVO			
<u>Secondo piano seminterrato</u>			
1 – Disimpegno	Superficie netta	Mq	8,65
2 – Sottoscala	Superficie netta	Mq	1,70
3 – Bagno turco	Superficie netta	Mq	4,70
4 – Sauna	Superficie netta	Mq	6,90
5 – Locale tecnico	Superficie netta	Mq	13,00
<u>Primo piano seminterrato</u>			
6 – Piscina	Superficie netta	Mq	110,90
7 – Sala massaggi	Superficie netta	Mq	23,20
8 – Spogliatoi/servizi	Superficie netta	Mq	157,40
9 – Disimpegni e depositi	Superficie netta	Mq	48,60

pag. 19

10 – Sala arti marziali	Superficie netta	Mq 66,30	
<u>Piano terra</u>			
11 – Hall di ingresso	Superficie netta	Mq 80,00	
12 – Sala attrezzi	Superficie netta	Mq 167,95	
13 – Ufficio/servizi	Superficie netta	Mq 6,50	
14 – Aree cardio fitness	Superficie netta	Mq 108,10	
15 – Sala spinning	Superficie netta	Mq 80,80	
<u>Primo piano</u>			
16 – Sala convegni	Superficie netta	Mq 44,65	
17 – Sala aerobica	Superficie netta	Mq 130,25	
18 – Sala medica e terapia	Superficie netta	Mq 15,05	
19 – Ufficio e servizi	Superficie netta	Mq 50,95	
20 – Sala esercizi	Superficie netta	Mq 17,50	
<u>Pianta copertura</u>			
21 – Sala esercizi	Superficie netta	Mq 15,90	
Superficie coperta lorda (comprensiva di tramezzi, pareti esterne e metà superficie delle pareti perimetrali interne)		Mq 105,00	
Porticato (coeff. 0,40) = mq. 31,30 x 0,40		Mq 12,52	
Terrazzo di copertura (coeff. 0,30) = mq. 307,20 x 0,20		Mq 61,44	
Superficie coperta utile calpestabile			Mq 1.146,00
Superficie commerciale			Mq 1.219,96

Gli impianti presenti sono quello elettrico e di climatizzazione, da verificarne la conformità alle normative vigenti.

Le pareti sono tinteggiate in sufficiente stato di manutenzione; gli infissi sono in alluminio, i pavimenti sono di diverso tipo a seconda della sala di riferimento.

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

pag. 20

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1) 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.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato presso il Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria a Vico, con i seguenti dati:

pag. 21

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

LOTTO UNICO						
FABBRICATO AD USO SPORTIVO – C.F. DI SANTA MARIA A VICO						
<u>Primo piano seminterrato (costituzione del 13.11.2003)</u>						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	5173	2	D/6			€ 3.562,00
<u>Piano terra (ultima variazione del 09.09.2010)</u>						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	5173	6	D/6			€ 443,00
<u>Piano primo e secondo (ultima variazione del 22.07.2013)</u>						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	5173	8	D/6			€ 2.640,00
Intestatario						
1. -----					Proprietà per 1/1	
Indirizzo: via Schiavetti snc						



L'intestatario catastale è la società debitrice "-----
-----", proprietà 1/1.

Si porta all'attenzione che i sub pignorati riguardano esclusivamente il solo fabbricato, escludendo la zona immediatamente circostante individuata catastalmente con altro autonomo e, tra l'altro, di altra proprietà.

Si presume che nel momento in cui il creditore procedente ha inserito nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione (al quadro "D") che "sono compresi i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato come per Legge, ivi compresa l'area pertinenziale scoperta annessa, destinata a parcheggio",

pag. 22

egli abbia ripreso quanto riportato nell'atto di acquisto del sub 2 e sub 8, datato 18.05.2011.

Antecedentemente all'atto in parola era stata effettuata però una modifica catastale all'originaria p.lla 5173, la quale prima di detta modifica, avvenuta il 04.04.2011, effettivamente identificava sia il costruito sia la parte esterna, come può desumersi dalla vecchia mappa catastale reperita dalla scrivente e sopra riportata. Con frazionamento del 04.04.2011, quindi, la p.lla 5173 al catasto terreni, di originari mq. 2.920, veniva suddivisa creando 5 p.lle differenti: la 5356, 5357, 5358, 5359 e 5360.

Di seguito la mappa wegis attuale a seguito del detto frazionamento del 04.04.2011.



Al catasto fabbricati veniva invece lasciata la numerazione 5173 per l'individuazione del solo fabbricato.

Andando ad analizzare le singole planimetrie catastali, si vanno ad elencare le eventuali difformità riscontrate.

Secondo piano seminterrato (non accatastato)

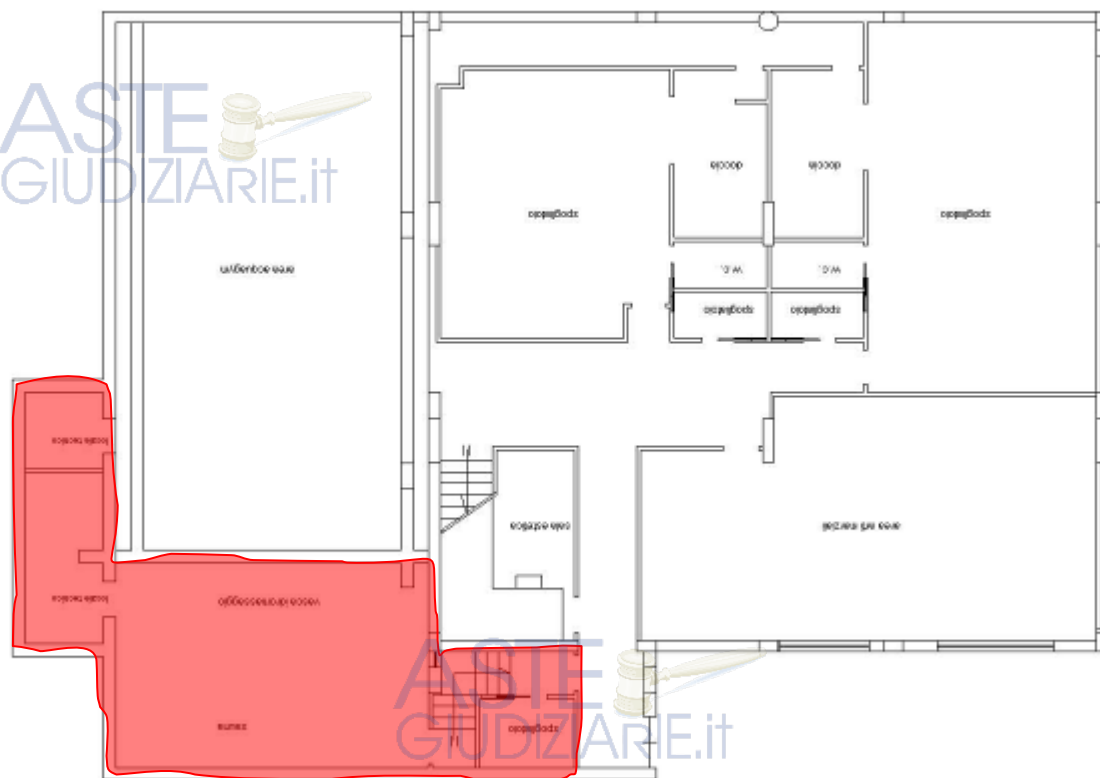
Come già detto precedentemente, esiste solo una planimetria del piano seminterrato che per errore di giusta rappresentazione grafica va a riportare superfici poste a due livelli differenti. In realtà, come già largamente spiegato, i piani seminterrati sono due, il cui rilievo è stato restituito nelle pagine precedenti.

Tale detto piano andrebbe quindi accatastato autonomamente dal momento che ad oggi

risulta il non censimento o, comunque, una sbagliata rappresentazione di esso.

Primo piano seminterrato (sub 2)

Detto livello, a parte la zona interessata dal piano sottostante, riporta una situazione simile a quella reale. Di seguito la planimetria catastale in atti; la zona in rosso è la parte difforme dallo stato attuale rilevato.



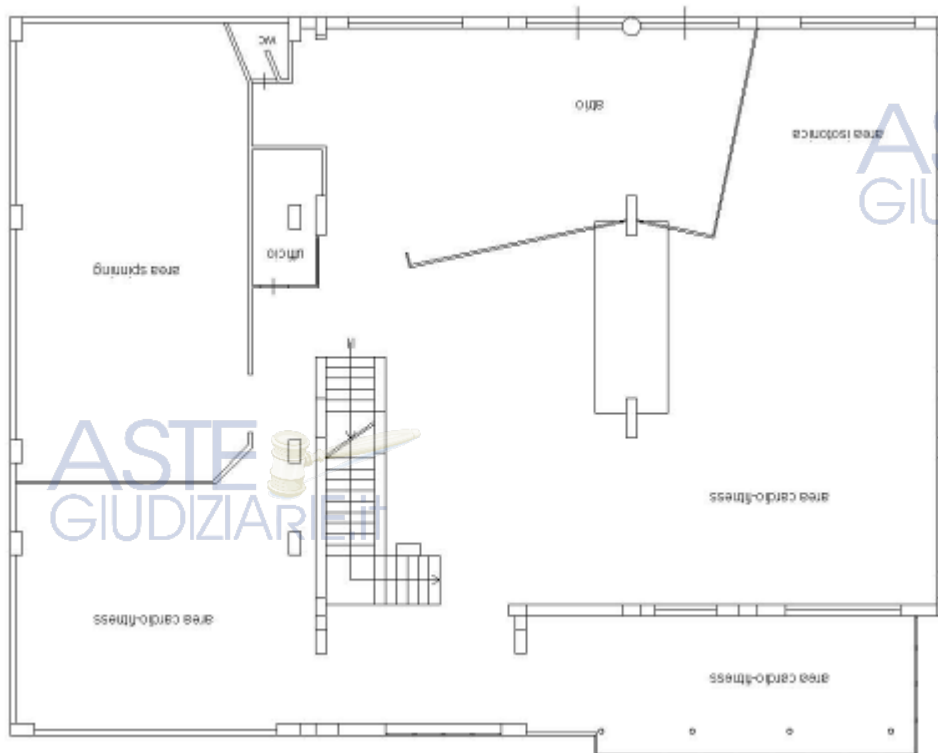
Planimetria catastale sub 2

Piano terra (sub 6)

La planimetria catastale del piano terra riporta una situazione sostanzialmente conforme a quanto rilevato in sede di accesso, a parte piccoli spostamenti non degni di nota.

Come può notarsi dalla rappresentazione di seguito riportata, non ci sono sostanziali differenze con il rilievo riportato nelle pagine precedenti.





Planimetria catastale
sub 6

Primo piano (sub 8)

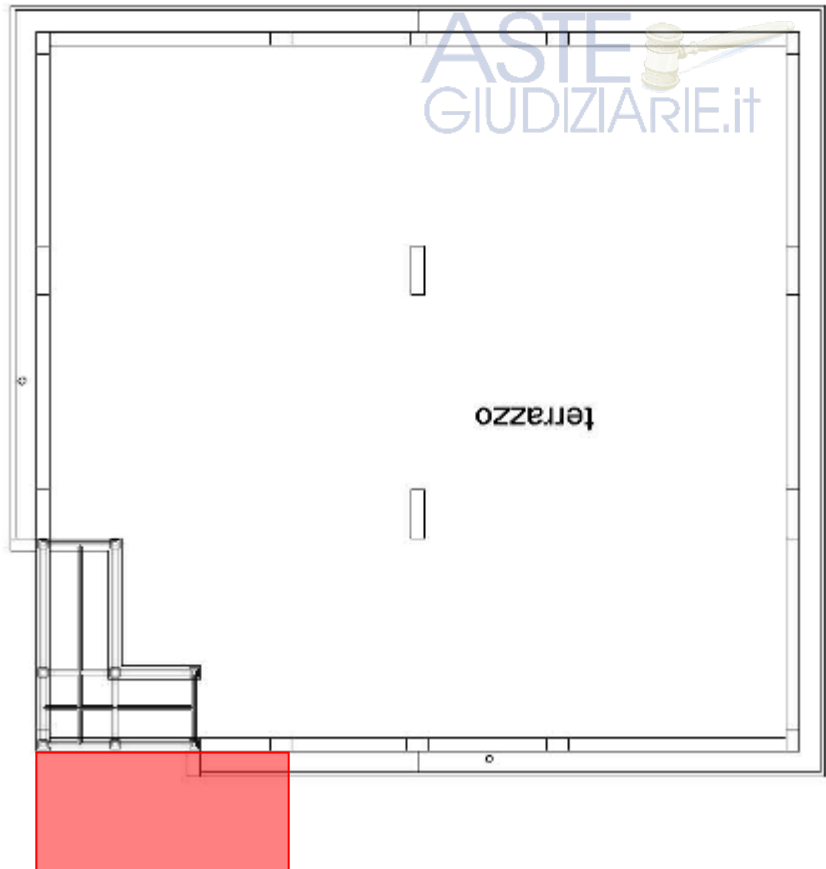
Il primo piano, identificato con sub catastale 8, è sostanzialmente conforme a quanto rilevato a meno di alcuni tramezzi mancanti (in particolare per la divisione esistente tra la sala aerobica e la sala eventi); unica differenza degna di nota è la totale mancanza della stanza posta a sud delle scale.



Planimetria catastale sub 8 – primo piano

Pianta copertura – ultimo piano (sub 8)

L'ultimo piano, costituente il terrazzo di copertura, individuato sempre con sub 8, è conforme allo stato dei luoghi rilevati, a meno della stanza a sud delle scale, nella zona evidenziata in rosso.



Planimetria catastale sub 8 – terrazzo copertura

Per poter adeguare quindi le planimetrie catastali allo stato dei luoghi rilevato si dovrebbe:

- accatastare il secondo piano seminterrato;
- adeguare la planimetria catastale del primo piano (sub 8);
- adeguare la categoria catastale del terrazzo di copertura (sub 8).

Per tali operazioni tecniche si stima un costo pari ad € 4.000,00, che verrà decurtato dalla stima finale del bene. Giusto a titolo informativo si evidenzia che nonostante il sub 6 (piano terra) abbia la stessa categoria D/6 dei rimanenti piani, la rendita catastale è molto minore: probabilmente vi è stato un errore di poligonazione nel momento in cui si è censito detto sub 6. Sia l'atto di pignoramento sia la relativa nota di trascrizione contengono gli esatti dati

identificativi catastali del bene pignorato, a meno di quanto esposto nel testo relativamente ai diritti sull'area comune esterna (in particolare per il parcheggio): come già ampiamente detto al momento dell'acquisto del bene da parte della debitrice, l'area esterna era individuata autonomamente con altri sub che non sono stati oggetto di vendita da parte dei precedenti proprietari.

L'atto di acquisto in capo alla debitrice descrive il bene riportandolo come oggi si presenta. In particolare, il rogito del 18.05.2011, notaio Fiordiliso, che si restituisce in copia, riporta "sono compresi nelle presenti vendite i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato come per legge, ivi compresa l'area pertinenziale scoperta annessa, destinata a parcheggio". Precedentemente a tale data, si sottolinea nuovamente, che era stato effettuato un frazionamento catastale che stralciava il solo fabbricato dalla rimanente area esterna, la quale veniva identificata con sub autonomi, quindi non è ben chiaro a quale area esterna intesa come parte comune si faccia riferimento e della quale si trasferiscono i diritti proporzionali.

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

pag. 27

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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.



Si passa ora alla descrizione del lotto.

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso sportivo sito in Santa Maria a Vico, via Schiavetti n. 5, costituito da due piani seminterrati e tre livelli fuori terra di cui l'ultimo inerente la copertura a terrazzo. Il fabbricato ospita una piscina, una piccola Spa, una palestra con i necessari servizi annessi. Confina a nord con f. 13, p.IIa 5358 in ditta -----, ----- e -----, seguito da terreno f. 13, p.IIa 5172, in ditta -----, a sua volta seguito dalla strada pubblica via Schiavetti; a sud con terreno, f. 13, p.IIa 5358, in ditta -----, -----, ----- -, seguito da terreno, f. 13, p.IIa 5359, in ditta -----, -----, -----; ad est con terreno, f. 13, p.IIa 5360, in ditta -----, -----, -----; ad ovest con terreno, f. 13, p.IIa 5358, in ditta -----, -----, seguito da terreno, f. 13, p.IIa 5356, in ditta -----, -----, ----- E' riportato presso il C.F. di Santa Maria a Vico al Foglio 13, particella n. 5173, sub 2, categoria D/6, rendita € 3.562,00, (piano seminterrato), sub 6, categoria D/6, rendita € 443,00, (piano terra), sub 8, categoria D/6, rendita € 2.640,00, (piano primo e secondo) tutti in ditta -----; dal momento che il fabbricato è situato all'interno di un'area privata per poter accedere ad esso sarà necessario costituire una servitù di passaggio; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno del mancato accatastamento del secondo piano seminterrato, di alcune modifiche interne al piano terra e primo piano, la mancanza della stanza a sud delle scale al primo piano e al terrazzo di copertura; per la costruzione in parola è stato rilasciato Permesso di costruire in sanatoria n. 15/06 del 10.04.2006, preceduto da Concessione edilizia n. 133 del 05.12.2002, cui i luoghi sono conformi a meno della mancata

pag. 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

rappresentazione del secondo piano interrato e alcune modifiche interne al primo piano, difformità sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Non risultano ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE euro € 502.000,00.



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

1) 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;

2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

pag. 29

ASTE GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

L'intero fabbricato, come già anticipato nelle pagine precedenti, è di fattura recente, risalente all'anno 2003.

Gli atti notarili necessari al fine di risalire alla provenienza ultraventennale del bene, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V., sono i seguenti.

RELATIVAMENTE ALLA P.LLA 5173 SUB 6 (EX SUB 1)

Per la quota 1/6	Per la quota 5/6
<p>26.05.2009, nn. 25199/15762: atto di compravendita del 20.05.2009, notaio Giuseppe Stella, a favore di "-----", contro -----, per la propria quota di 1/6.</p>	<p>20.05.2011, nn. 18671/12703: atto di compravendita del 18.05.2011, notaio Gennaro Fiordiliso, a favore di "-----", contro -----, per la propria quota di 1/6 e -----, per la propria quota di 4/6 (quest'ultima proprietaria di $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{6}$ = 4/6).</p>
<p>04.09.1990, nn. 20746/1743: denuncia di successione a -----, nato il ----- e deceduto il -----, a favore della coniuge ----- e dei figli ----- <u>(La quota di successione è pari ad $\frac{1}{2}$ per cui alla coniuge spetta la quota di 1/6 e a ciascun figlio la quota di 1/6).</u></p>	<p>04.09.1990, nn. 20746/1743: denuncia di successione a -----, nato il ----- e deceduto il -----, a favore della coniuge ----- e dei figli ----- <u>(La quota di successione è pari ad $\frac{1}{2}$ per cui alla coniuge spetta la quota di 1/6 e a ciascun figlio la quota di 1/6).</u></p>

15.03.1986, nn. 5000/4313: atto di compravendita del 21.02.1986, notaio Renata Gisolfi, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- e -----, contro ----- -----.	15.03.1986, nn. 5000/4313: atto di compravendita del 21.02.1986, notaio Renata Gisolfi, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- e -----, contro ----- -----.
---	---

RELATIVAMENTE ALLA P.LLA 5173 SUB 2

20.05.2011, nn. 18670/12702: atto di compravendita del 18.05.2011, notaio Gennaro Fiordiliso, a favore di "-----", contro i coniugi in regime di separazione dei beni ----- e -----.

18.07.2008, nn. 33969/23465: atto di compravendita del 17.07.2008, notaio Giuseppe Stella, a favore di ----- e -----, contro ----- (per la quota 4/6), -
----- (per la quota di 1/6 ciascuno).

04.09.1990, nn. 20746/1743: denuncia di successione a -----, nato il -----
- e deceduto il -----, a favore della coniuge ----- e dei figli -----
----- . (La quota di successione è pari ad 1/2 per cui alla coniuge spetta la quota di 1/6 e a ciascun figlio la quota di 1/6).

15.03.1986, nn. 5000/4313: atto di compravendita del 21.02.1986, notaio Renata Gisolfi, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- e -----, contro -----
-----.

RELATIVAMENTE ALLA P.LLA 5173 SUB 8 (ex sub 5, ex sub 4, ex sub 1)

Per la quota 2/12	Per la quota di 10/12
-------------------	-----------------------

<p>20.05.2011, nn. 18672/12704: atto di compravendita del 18.05.2011, notaio Gennaro Fiordiliso, a favore di "-----", contro -----, quale bene personale, per la quota di 2/12.</p>	<p>20.05.2011, nn. 18672/12704: atto di compravendita del 18.05.2011, notaio Gennaro Fiordiliso, a favore di "-----", contro -----, in regime di comunione dei beni con la coniuge -----, per la quota di 5/12 ciascuno.</p>
<p>04.09.1990, nn. 20746/1743: denuncia di successione a -----, nato il ----- e deceduto il -----, a favore della coniuge ----- e dei figli ----- . <u>(La quota di successione è pari ad 1/2 per cui alla coniuge spetta la quota di 1/6 e a ciascun figlio la quota di 1/6).</u></p>	<p>04.11.2005, nn. 59282/31763: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03.11.2005, notaio Mario Matano, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- e -----, contro -----, per la quota di 8/12 e -----, per la quota di 2/12.</p>
<p>15.03.1986, nn. 5000/4313: atto di compravendita del 21.02.1986, notaio Renata Gisolfi, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- e -----, contro -----.</p>	<p>04.09.1990, nn. 20746/1743: denuncia di successione a -----, nato il ----- e deceduto il -----, a favore della coniuge ----- e dei figli ----- . <u>(La quota di successione è pari ad 1/2 per cui alla coniuge spetta la quota di 1/6 e a ciascun figlio la quota di 1/6).</u></p>

	15.03.1986, nn. 5000/4313: atto di compravendita del 21.02.1986, notaio Renata Gisolfi, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- e -----, contro ----- -----.
--	--

Il bene quindi, è per la piena ed intera proprietà della debitrice, ----- e il pignoramento ha colpito l'intera proprietà.

Per poter specificare la storia catastale dell'immobile oggetto di vendita, è possibile tracciare il seguente schema:

Foglio 13, Particella n. 5173 (fabbricato)
▼
Foglio 13, Particella n. 5173 (terreno)
▼
Foglio 13, Particella n. 5145 (terreno)
▼
Foglio 13, Particella n. 150 (terreno)

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:

3) ***l'epoca di realizzazione dell'immobile;***

4) ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

5) ***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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:

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

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

pag. 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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.

Come già anticipato nelle pagine precedenti, il fabbricato oggetto di stima, la cui costruzione risale all'anno 2003, è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria. Infatti inizialmente esso è stato costruito quale fabbricato rurale, giusto concessione edilizia n. 133 del 05.12.2002; con dichiarazione di inizio attività del 07.04.2003 si è dato via alle opere che si sono concluse giusto comunicazione del 10.12.2003 (per quanto riguarda le strutture) e del 25.10.2004 (per quanto riguarda le finiture).

A seguito di istanza del 13.12.2004, in data 10.04.2006 è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 15/06, in ditta -----, riguardante il mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di un complesso per lo sport, il benessere e il tempo libero.

Si specifica che tale permesso è stato preceduto da un atto unilaterale d'obbligo, con sottoscrizione di firme autenticate dal notaio Marina Capone di Airola, rep. n. 72777 del 25.03.2005 in cui la signora ----- si obbligava per sé e per gli eredi, successori ed aventi causa, che:

- tutti i volumi realizzati sarebbero stati strettamente connessi e correlati alla pratica dello sport;
- non sarebbe mutata la destinazione d'uso degli ambienti realizzati, né in futuro sarebbe stata avanzata alcuna richiesta in tal senso.

Il detto fabbricato quindi non potrà mai subire alcuna destinazione d'uso.

Si evidenzia inoltre che detto atto unilaterale d'obbligo non è stato seguito da alcuna trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, come è possibile verificare dalle visure allegate alla presente relazione, eseguite a nome della signora -----.

pag. 37

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

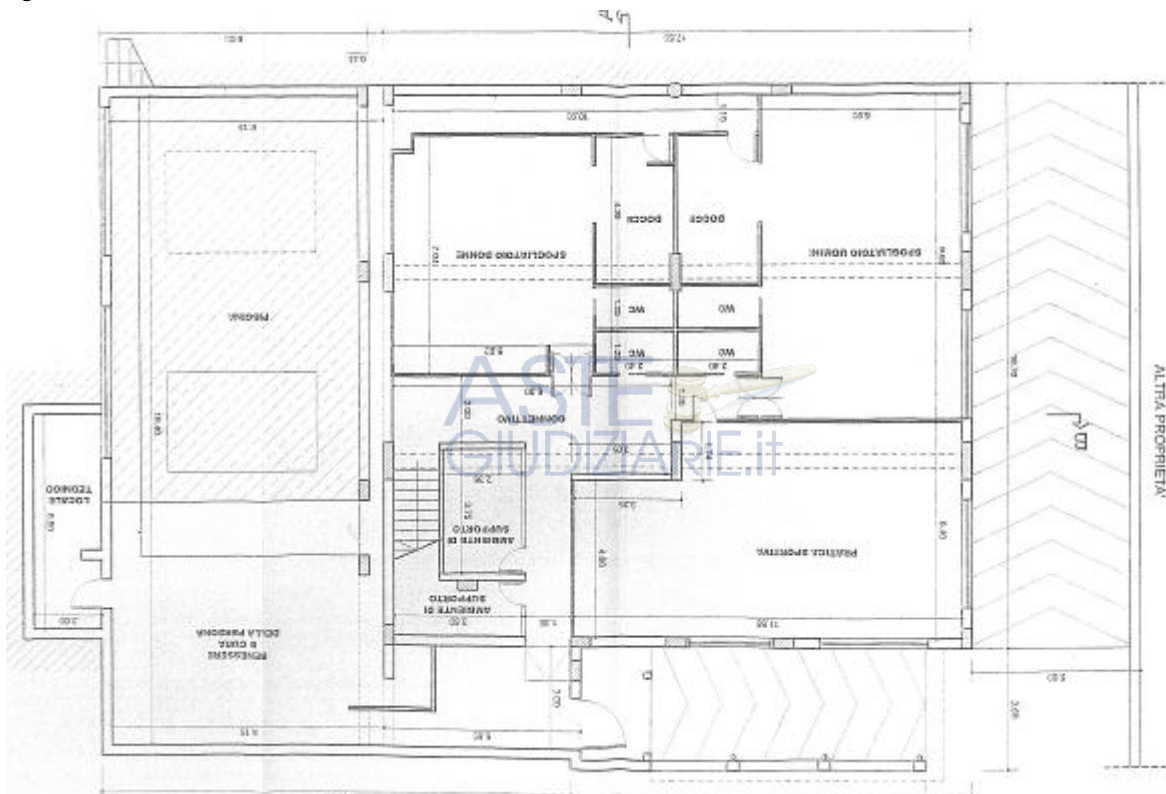
C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

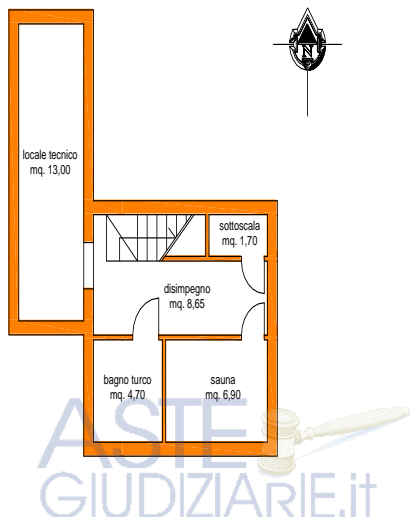
Come già anticipato nelle pagine precedenti, il fabbricato è sostanzialmente conforme all'ultimo permesso autorizzato, a meno di piccole modifiche interne e alla mancata rappresentazione, ovvero all'errata rappresentazione della zona ovest, in cui sono allocati i locali della SPA.

Infatti in tale zona, al di sopra della sala sauna, bagno turco e disimpegno, è stato ricavato all'interno dell'altezza assentita, un soppalco, costituendo quindi una ulteriore stanza. Ovviamente nei grafici assentiti non sono presenti nemmeno le scale di collegamento tra il secondo e il primo piano seminterrato.

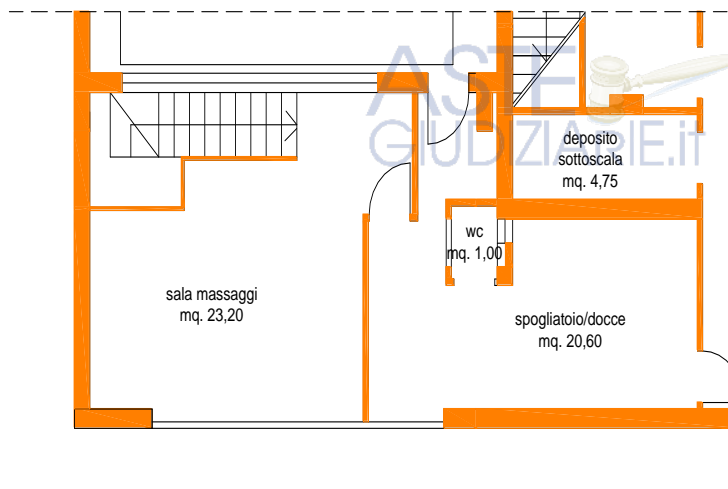
La pianta dell'unico piano interrato assentita dal permesso di costruire n. 15/06 è la seguente:



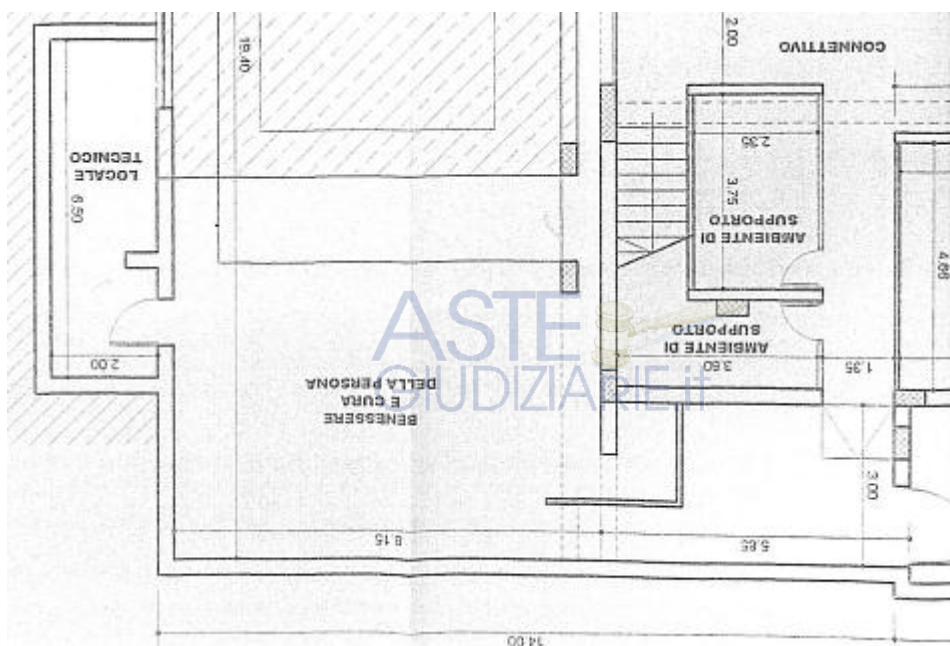
Se si mette a confronto in particolare la zona sud ovest, si potranno notare le differenze tra lo stato attuale e quello assentito.



Rilievo secondo piano interrato



Rilievo primo piano interrato



Unica pianta piano seminterrato assentita urbanisticamente

Dal momento che le difformità sopra dette sono sempre all'interno del volume concesso, esse sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per cui andranno considerati i

costi per l'adeguamento urbanistico, che si stimano in € 9.000,00. Tale cifra, che verrà decurtata dalla stima finale, è calcolata sia per l'adeguamento dei due piani seminterrati sia per le piccole modifiche interne ai rimanenti piani.



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.).

Il bene è occupato dall'Associazione sportiva "-----" acquistata dalla società debitrice giusto atto del 30.06.2009 e il cui presidente risulta essere il signor -----, nominato il 01.03.2008.

pag. 40

ASTE GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere a nome della debitrice, constatando che per il bene oggetto di relazione, oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 472/14, la cui trascrizione è stata indicata al punto 3 della sottostante tabella, sono presenti due iscrizioni, tra loro correlate, che di seguito si vanno ad elencare.

	DATA/NUMERO	A FAVORE DI	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE	SOGGETTI CONTRO
1	20.05.2011, nn. 18673/2783	Istituto per il credito sportivo	Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	Beni presso C.F. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 5173, sub 2 e sub 8.	----- ----- --
Documento successivo correlato: iscrizione n. 2844 del 23.05.2011					
2	23.05.2011, nn. 19026/2844	Istituto per il credito sportivo	Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	Beni presso C.F. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 5173, sub 2, sub 8, sub 6.	----- ----- --
Formalità di riferimento: iscrizione n. 2783 del 2011					
3	25.09.2014, nn. 35258/22286	Istituto per il Credito Sportivo	Trascrizione di pignoramento immobiliare	Beni presso C.F. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 5173, sub 2, sub 8, sub 6.	----- ----- --

Dall'iscrizione dell'ipoteca volontaria di cui al punto 1 e 2, datate rispettivamente 20.05.2011 e 23.05.2011, è seguito poi il pignoramento alla base della presente relazione.

A completamento di quanto sopra esposto e solo per precisazioni necessarie, si chiarisce che la scrivente ha operato anche una ricerca ipotecaria a nome dei precedenti proprietari e interrogando i dati catastali attuali e precedenti dell'immobile oggetto di stima. Ebbene, da tale ricerca si sono evinte diverse formalità che risultano attualmente estinte.

In particolare, le formalità riscontrate sono le seguenti:

	DATA/NUMERO	A FAVORE DI	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE	SOGGETTI CONTRO
1	25.02.2004, nn. 7295/1052	Unicredit Banca S.p.A.	Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	Beni presso C.F. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 5173, sub 5 (attuale sub 8).	----- -----, -----, -----
Documento successivo correlato: comunicazione n. 2780 del 15.09.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 20.05.2011					
2	04.11.2005, nn. 59285/22457	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	Beni presso C.F. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 5173, sub 5 (attuale sub 8).	----- -, -----
Documento successivo correlato: comunicazione n. 1705 del 01.06.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 19.05.2011					
3	29.10.1990, nn. 23940/19435	-----	Trascrizione di domanda giudiziale - azione di rivendicazione	Terreni presso C.T. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 201 e 150 (quest'ultima terreno su cui è stato edificato il bene).	----- -----, -----, -----
Da come si evince dal titolo di provenienza dei beni, allegato alla relazione, la relativa domanda giudiziale non è mai stata iscritta a ruolo perché transatta.					
4	31.03.2009, nn. 16942/10173	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Trascrizione di pignoramento immobiliare	Beni presso C.F. di Santa Maria a Vico al foglio 13, p.la 5173, sub 8.	----- - e -----
Il procedimento correlato a detto pignoramento, rubricato con ruolo n. 58/2009, ex ruolo dott. Pizzi, è stato archiviato il 30.05.2011 e non si è provveduto alla cancellazione della trascrizione di riferimento.					

A tutto il 18.09.2015 non risulta intervenuto alcun creditore, né vi sono creditori iscritti.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade su aree o suoli demaniali.

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.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:*

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

pag. 44

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.: n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Per il calcolo delle spese annue di gestione o manutenzione, considerando sia quelle ordinarie sia quelle eventuali straordinarie, si ritiene opportuno quantificarle pari al 5% del canone annuo medio (vedi analisi delle spese di gestione immobile, punto "I").

Non risulta essere istituito 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

pag. 45

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:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 9) 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;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Trattandosi di un bene a destinazione particolare, finalizzato all'attività sportiva, a parere dello scrivente tecnico, risulta più idoneo procedere alla stima secondo il metodo della capitalizzazione del reddito.

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione,

pag. 46

ASTE GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

con sufficienti rifiniture;

- Stato di possesso: l'immobile è occupato dall'Associazione sportiva "-----" acquistata dalla società debitrice giusto atto del 30.06.2009;
- Vincoli e oneri giuridici: oltre al pignoramento relativo alla procedura n. 472/14, legato al pignoramento trascritto il 25.09.2014, sono gravanti le iscrizioni così come descritto precedentemente al punto .h della presente relazione, a cui si rimanda.

Si è proceduto a stimare il bene pensando ad un unico lotto di vendita, trattandosi di un unico fabbricato a destinazione sportiva.

Il procedimento analitico adottato (Income Approach) si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di valutazione. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; l'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima, ai quali vanno detratti i relativi saggi di sconto.

Tale metodo, si suddivide in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

Per poter definire tali fasi bisogna fissare il reddito annuale lordo e le spese di manutenzione, a carico del proprietario.

Dopo un'attenta indagine di mercato, presso varie agenzie immobiliari della zona, quali "OMISSIS", "OMISSIS", entrambe con sede in Santa Maria a Vico, "Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti" e consultando la Banca dati dell'Agenzia del territorio, si è constatato che il canone medio mensile, per beni di caratteristiche simili a quelle proprie del bene pignorato e situate in zone vicinali a quella in cui sono è situato l'immobile suddetto, è di € 2.000,00.

pag. 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Il reddito annuo lordo sarà quindi pari a:

Reddito lordo = € 2.000,00 x 12 mesi = € 24.000,00

A tale elemento viene aggiunto l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse, di un interesse annuo corrente del 2,5% e della forma anticipata di pagamento:

$r \times (K+1)/2K$ dove r = interesse annuo K = numero di rate anticipate

quindi

$2,5 \% \times (12+1)/2 \times 12 = 1,354\%$

Reddito lordo calcolato con l'interesse sulle rate di affitto (Rlt):

€ 24.000,00 + 1,354% = € 24.324,96

Al reddito lordo annuo vanno detratte le spese, che si elencano qui di seguito:

Q	Quote: spese annuali che il proprietario sosterebbe per la manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile (ipotizzabili pari al 5% del canone annuo)	€ 1.216,25
Tr	Tributi: spese per imposte, tasse e contributi a carico del proprietario, IRPEF	
	Calcolo Imposta IRPEF ed IMU (forfettariamente calcolati nella misura del 30%):	€ 7.297,49
Sf	Sfitto : mancato reddito per sfitto o mancato pagamento delle mensilità ipotizzabili pari al 2% del canone annuo, ovvero	€ 486,50
I	Interessi : mancati interessi passivi per spese pagate nel corso dell'anno ipotizzabili come 1% del canone annuo ovvero	€ 243,25
	Totale spese	€ 9.243,49

Riepilogando: $Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I) =$

sommano Bf = € 15.081,47

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, si stima pari a $r = 2,50\%$,

Valore di capitalizzazione del reddito $V_0 = Bf / r = € 603.258,80$

A tale valore dovranno essere decurtate le spese necessarie per l'adeguamento catastale e la sanabilità urbanistica, che ammontano ad € 13.000,00.

Quindi:

$€ 603.258,80 - € 4.000,00 - 9.000,00 = € 590.258,80$

Tale importo infine sarà ancora ribassato del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$€ 590.258,80 - 15\% = € 502.000,00$ in c.t.

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del LOTTO UNICO DI VENDITA è di € 502.000,00 in c.t.

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.

Il bene in oggetto è di piena e intera proprietà della società debitrice, -----
----; la trascrizione del pignoramento va a colpire la quota pari ad 1/1 in capo all'unica proprietaria, -----, per cui il problema della quota indivisa non sussiste.

pag. 49

ASTE GIUDIZIARIE.it
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

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**.

Gli immobili sono pervenuti alla società debitrice a seguito di due diversi atti di compravendita, come meglio specificato nelle pagine a precedere.

Dal momento che la debitrice è una società si è allegato anche la visura ordinaria della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Benevento presso cui la società è iscritta. Da essa si evince che l'inizio dell'attività è datata 15.05.2009, il capitale sociale è di € 10.000,00, l'amministratore unico è -----(socio al 95%), l'altro socio al 5% è -----

----- L'attività prevalente della società è "realizzazione di software ed elaborazione dati"; con atto di compravendita del 30.06.2009 la società debitrice ha acquistato l'-----
-----, che occupa il bene come già riferito nelle pagine precedenti.

Riepilogo del bene da porre in vendita.

pag. 50

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

PREZZO BASE euro € 502.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 18 Settembre 2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E461234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com