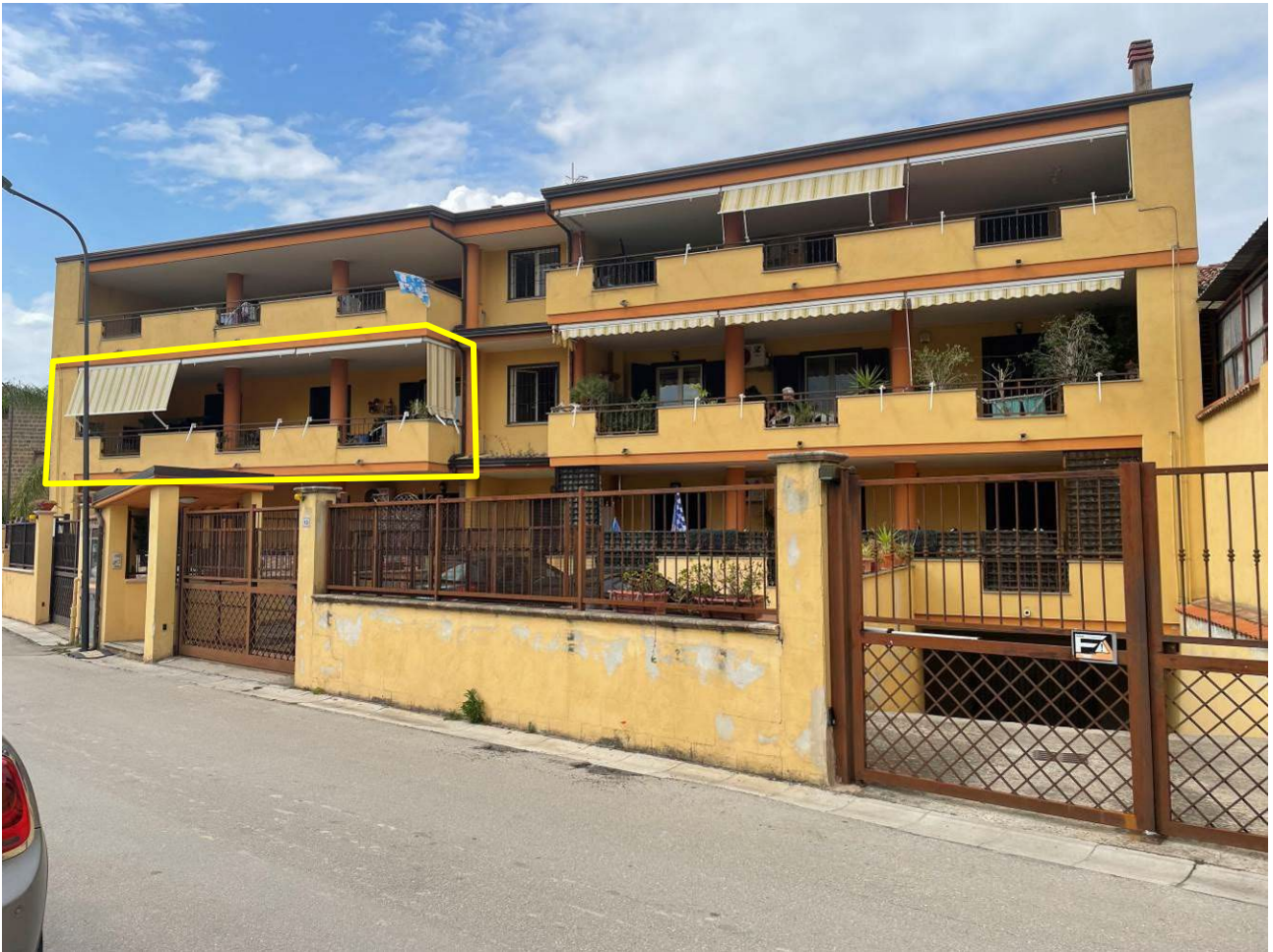


**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 154/2022 promosso dalla
CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.**

contro

**Omissis Omissis, nato a Marcianise (CE) il omissis e
Omissis Omissis, nata a Capua il omissis.**



LOTTO UNICO

1

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 154/2022 promosso dalla
CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.**

contro

Omissis Omissis, nato a Marcianise (CE) il omissis e
Omissis Omissis, nata a Capua il omissis.

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott. Elmelinda MERCURIO

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.154/2022

La **CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.**, con sede in San Donato Milanese, via dell'Unione Europea nn. 6a e 6b, è creditrice nei confronti dei sig.ri **Omissis Omissis**, nato a Marcianise (CE) il omissis e **Omissis Omissis**, nata a Capua (CE) il omissis, della somma di **€105.605,24**, in forza di contratto di mutuo a rogito del notaio Raffaele Orsi di S.Maria C.V. del 25.10.2007 (rep. n. 89292, racc. n. 51108).

A seguito di inadempienze contrattuali, in data 17.03.2022 veniva notificato dal creditore procedente atto di precetto agli esecutati e, rimasto infruttuoso tale atto, il C.P. provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni di proprietà degli esecutati:

“a) appartamento sito in Portico di Caserta in via Catiello n. 5, int. 3, piano primo, in NCEU al Foglio 2 p.lla 5845, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. €511,29;

b) box auto sito in Portico di Caserta in via Catiello n. 5, int. 2, piano seminterrato, in NCEU al Foglio 2 p.lla 5845, sub 9, cat. C/6, classe 3, mq 18, R.C. €44,62;”.

Con provvedimento dell'11.04.2023, il giudice dell'esecuzione dott.ssa Elmelinda Mercurio assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti, laddove la presente perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata depositata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 19.10.2023.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Avv. Anna Olimpo, la data per il sopralluogo per il giorno 08.05.2023, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Portico di Caserta (CE), alla via Catiello n. 9. In tale data fu effettuato l'accesso congiuntamente all'esecutata sig.ra Omissis Omissis, identificata nell'ambito del verbale di accesso del custode giudiziario, assistita dal suo legale avv. Francesca D'Addio.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Portico di Caserta, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Portico di Caserta, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano 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.l.la e sub catastali**.

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**,

l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il C.P. ha sottoposto a pignoramento i beni in danno dei sig.ri Omissis Omissis e Omissis Omissis per la quota di ½ di proprietà ciascuno; in tale atto, infatti, è riportato che il creditore pignora "per il diritto di proprietà per la quota di ½ cadauno ai sig.ri Omissis Omissis e Omissis Omissis [...]" il cespite staggito.

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 28887 – R.P. 22760 del 21.07.2022), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/2 di proprietà ciascuno in danno degli esecutati a favore del creditore precedente.

Relativamente alla **titolarità** degli esecutati sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che ai sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis (all'epoca dell'acquisto coniugati in regime di comunione dei beni), la quota di ½ ciascuno dell'immobile è pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Orsi del 25.10.12007 (rep. n.89291/51107), trascritto ai nn.60640/32369 del 30.10.2007.

Relativamente al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Portico di Caserta (comune di celebrazione del matrimonio, vedi allegato), dal quale si desume che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 07.07.2007. Nelle annotazioni di tale documento è riportato che *"Con comunicazione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ai sensi dell'art.191 c.c. così modificato dall'art.2 della legge 55/15, in data 19/10/2016 il presidente del Tribunale ha autorizzato i coniugi a vivere separati"*. Pertanto, al momento dell'acquisto del bene (ovvero il 25.10.2007), i coniugi risultavano coniugati in comunione dei beni, come dagli stessi dichiarato in sede di stipula dell'atto di compravendita. Dal 15.03.2022 (in forza di sentenza emessa dal Tribunale di S.Maria C.V.) i coniugi risultano separati con assegnazione della casa coniugale oggetto di pignoramento alla signora Omissis.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

“a) **appartamento** sito in Portico di Caserta in via Catiello n. 5, int. 3 piano primo, in NCEU al Foglio 2 p.lla 5845, sub 4, cat. A/2 classe 4, vani 5,5 R.C. €511,29;
b) **box auto** sito in Portico di Caserta in via Catiello n. 5, int. 2 piano seminterrato, in NCEU al Foglio 2 p.lla 5845, sub 9, cat. C/6 classe 3, mq 18 R.C. €44,62;”.

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è lievemente difforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

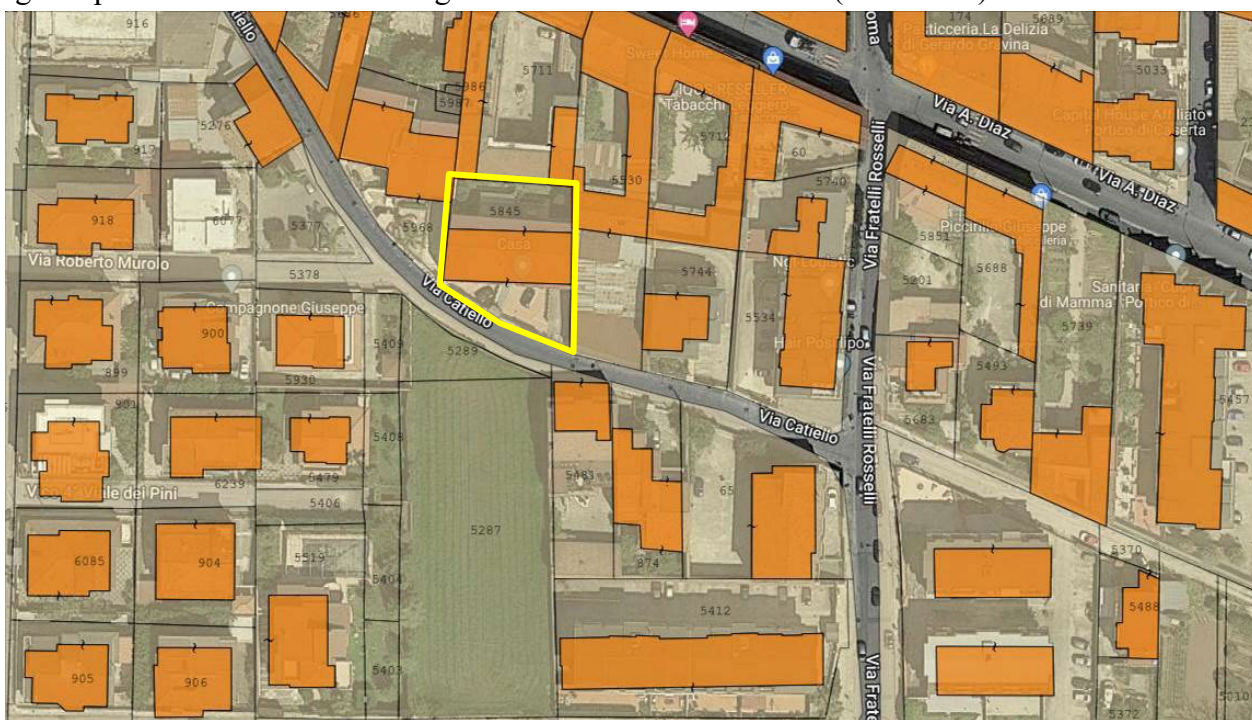


Foto satellitare con indicazione dello stabile

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Appartamento

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile comune sub 1 e p.lla 5711
Ovest	P.lla 5968
Est	Vano scala sub 1
Sud	Cortile comune sub 1 e Via Catiello

Box auto

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Terrapieno
Ovest	Altro box auto sub 8
Est	Altro box auto sub 10
Sud	Corsia comune sub 1

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **quota di 1/1 di appartamento** sito in Portico di Caserta alla via Catiello, n. 9, piano 1, riportato in catasto fabbricati al **Foglio 2, p.lla 5845, sub 4**, categ. A/2, classe 4, sup. cat. totale 105 mq, rendita € 511,29;
- **quota di 1/1 di box auto** sito in Portico di Caserta alla via Catiello, n. 9, piano S1, riportato in catasto fabbricati al **Foglio 2, p.lla 5845, sub 9**, categ. C/6, classe 3, sup. cat. 18 mq rendita € 44,62.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

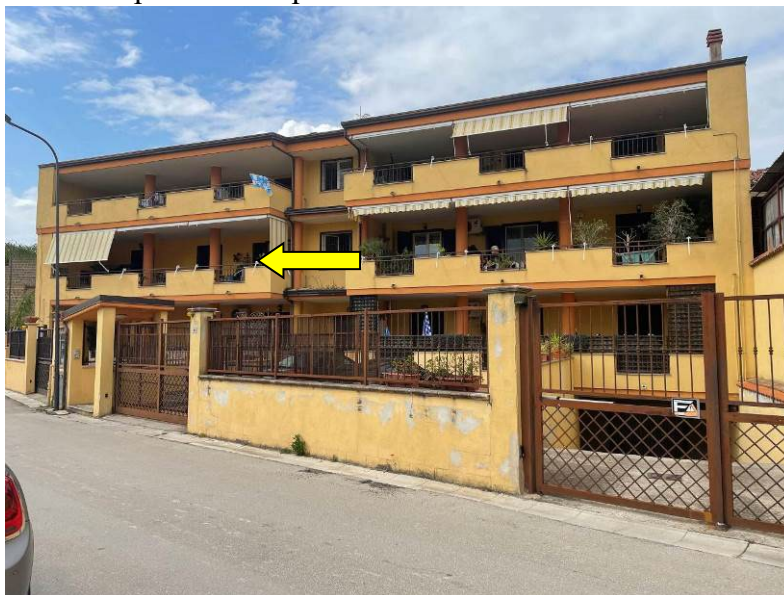
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo e da un box auto al piano interrato, siti all'interno di un piccolo complesso immobiliare denominato "Parco Augusto", ubicato nel comune di Portico di Caserta (CE), in via Catiello, n. 9.

Portico di Caserta è un comune di circa 7.700 abitanti e si trova a circa 5 km a sud-ovest della città di Caserta e si estende per 1,91 kmq, con un'altitudine di circa 31m s.l.m.

I cespiti si trovano a circa 500 m dal municipio di Portico di Caserta, a circa 4,5 km dalla SP 335, a circa 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Marcianise e a 5 km



dalla città di Caserta.

L'edificio entro cui ricade il bene pignorato è composto da tre piani fuori terra, sui quali si articolano n.6 appartamenti e da un piano interrato che comprende n. 6 box auto e due locali di deposito. L'accesso al cortile comune avviene tramite due cancelli (uno pedonale e l'altro carrabile), i quali affacciano direttamente su via Catiello in corrispondenza del civico n.9; è inoltre presente un altro cancello carrabile, sempre prospiciente via Catiello, collegato alla rampa di accesso al piano interrato (dove sono allocati i box auto). Dai primi due cancelli, percorrendo un tratto di cortile comune, si accede al vano scala comune (sub 1), il quale mette in collegamento i vari livelli del fabbricato; non sono presenti ascensori, né montacarichi.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo dello stabile ed è composto da soggiorno/pranzo (con angolo cucina), disimpegno, n. 2 camere da letto, un ripostiglio e n 2 servizi igienici, il tutto per una superficie utile di circa 83 mq e un'altezza netta interna di 270 cm, oltre ad una veranda esterna di circa 15 mq ed un ampio terrazzo e un balcone aventi una superficie complessiva di circa 34,5 mq.

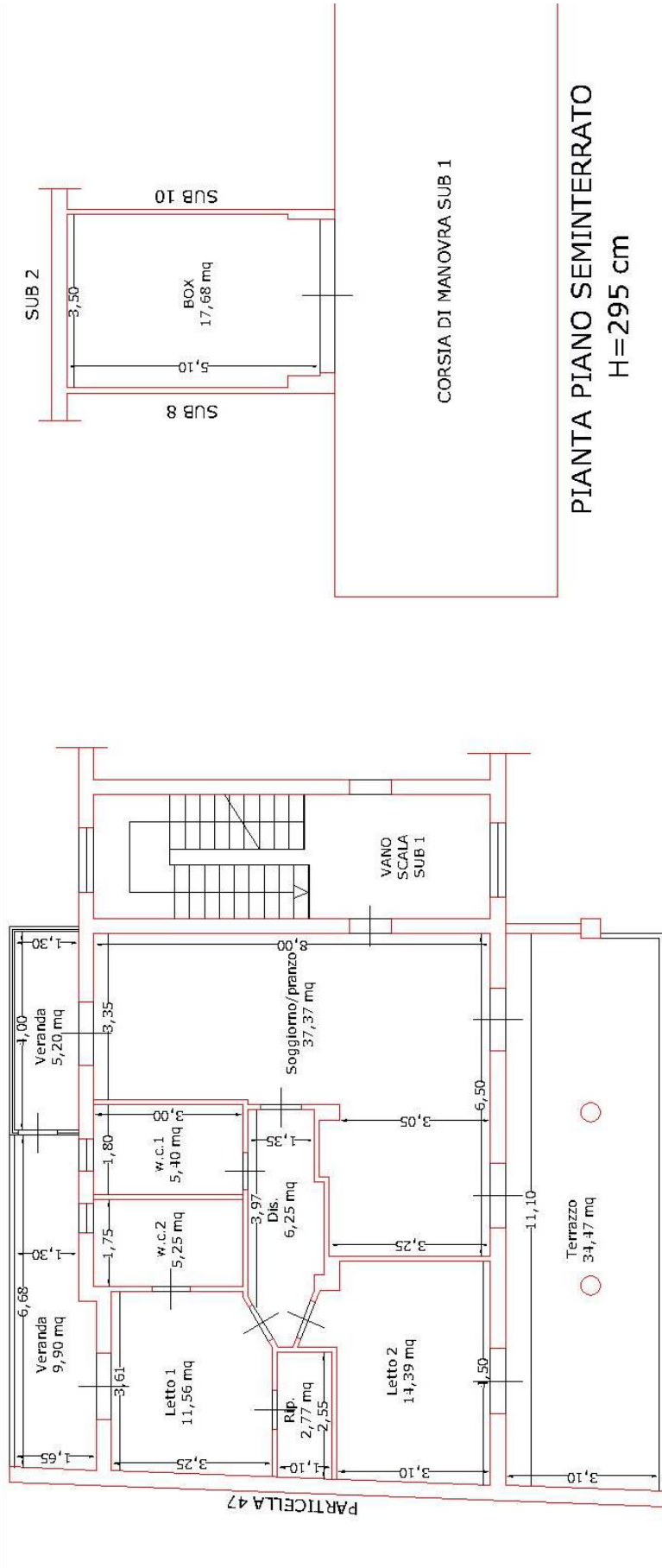
Il box auto pignorato, invece, si trova al piano interrato dello stabile ed è composto da un locale per il ricovero di autovetture con una superficie utile di circa 18 mq e un'altezza netta interna di 295 cm.

Inoltre, come desumibile dall'atto di acquisto, il lotto gode dei diritti proporzionali sulle dotazioni condominiali individuate catastalmente come sub 1 e costituite dal cortile di accesso, dalla rampa, dalla corsia di manovra comune al piano seminterrato e dal vano scala. Tali dotazioni condominiali versano in buone condizioni di manutenzione. Si precisa, inoltre, che all'art. 2 dell'atto di provenienza viene indicato: *“che è compreso nella vendita il diritto esclusivo di un posto auto esterno nell'area condominiale identificato con il numero 1 e precisamente il primo a sinistra entrando nella medesima area”*.

Dalla planimetria catastale e dall'atto di provenienza non si desume la presenza di pertinenze dei beni pignorati.

La struttura del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con copertura a falde.

Si riportano, come stabilito da codesto GE, le planimetrie dell'appartamento elaborate dalla sottoscritta, finalizzate alla visualizzazione della composizione del cespite stesso.



Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Ingressi al parco Augusto



Ingressi al cortile comune



Ingresso al vano scala



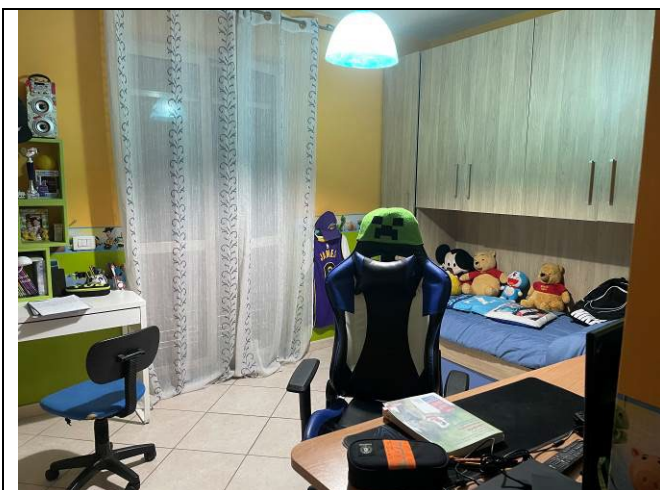
Portoncino di ingresso all'appartamento



Soggiorno/pranzo



Soggiorno/pranzo (angolo cucina)



Letto 2



Letto 1



w.c. 2



w.c. 1



Veranda



Terrazzo



Rampa carrabile



Corsia di manovra



Vista esterna box auto



Vista interna box auto

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
appartamento			
<i>Primo</i>	Soggiorno/pranzo	37,37	270
<i>Primo</i>	Disimpegno	6,25	270
<i>Primo</i>	Letto 1	11,56	270
<i>Primo</i>	Letto 2	14,39	270
<i>Primo</i>	w.c. 1	5,40	270
<i>Primo</i>	w.c. 2	5,25	270
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,77	270
TOTALE		82,99 Mq	

Accessori collegati ai vani principali			
<i>Primo</i>	Veranda	5,20	
<i>Primo</i>	Veranda	9,90	
TOTALE		15,10 mq	
Accessori appartamento			
<i>Terra</i>	Terrazzo	34,47	
TOTALE		34,47 mq	
Box auto			
<i>Interrato</i>	Box	17,68	
TOTALE		17,68 mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione N-S.

Il lotto, sulla base della documentazione in atti e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, si trova all'interno di un parco denominato "Parco Augusto", i cui spazi comuni sono il cortile, la corsia di manovra al piano interrato e il vano scala il tutto identificato catastalmente come bene comune non censibile (sub 1), ma non risulta costituito alcun condominio, secondo quanto è stato possibile verificare *in loco* e quanto riferito dall'esecutata.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, l'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione con buone rifiniture. Gli infissi interni sono in alluminio a doppia camera con persiana esterna in ferro antintrusione di buona fattura. Le porte interne sono in legno tamburato, il tutto in buone condizioni di conservazione.

L'unità presenta gli impianti tipici di una civile abitazione (impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario) che si trovano in buone condizioni di conservazione, per quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo.

L'impianto elettrico si trova in buone condizioni di conservazione ma non è stata esibita la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia murale alimentata a gas metano collegata a caloriferi interni in buone condizioni di conservazione.

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 300,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Portico di Caserta** alla via Catiello, come di seguito indicato:

✓ **appartamento** censito al **foglio 2, p.lla 5845, sub 4**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, sup. catastale totale 105 mq, rendita € 511,29, via Catiello n. 5, interno 3, piano 1;

✓ **box auto** censito al **foglio 2, p.lla 5845, sub 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18mq, sup. catastale totale 20 mq, rendita € 44,62, via Catiello n. 5, interno 2, piano S1;

e risultano così intestati:

- **OMISSIS Omissis**, nata a CAPUA (CE) il omissis, proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS Omissis**, nato a MARCIANISE (CE) il omissis, proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10.07.2007

- **appartamento** censito al **foglio 2, p.lla 5845, sub 4**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, sup. catastale totale 105 mq, rendita €511,29, via Catiello n. 5, interno 3, piano 1;
- **box auto** censito al **foglio 2, p.lla 5845, sub 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18mq, sup. catastale totale 20 mq, rendita €44,62, via Catiello n. 5, interno 2, piano S1;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007 Pratica n.CE0448476 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 45043.1/2007)
 - COSTITUZIONE del 10/07/2007 Pratica n. CE0333616 in atti dal 10/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2623.1/2007).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 25.10.2007

- **OMISSIS Omissis**, nata a CAPUA (CE) il omissis, Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS Omissis**, nato a MARCIANISE (CE) il omissis, Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
 - Atto del 25/10/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.32369.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/10/2007

- Situazione degli intestati dal 05.09.2005

- **██████████ S.R.L.**, con sede in Macerata Campania;
 - COSTITUZIONE del 10/07/2007 Pratica n. CE0333616 in atti dal 10/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2623.1/2007)

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come già riportato, si desume che il fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati è stato realizzato sul terreno riportato nel **C.T.** del comune di **Portico di Caserta al foglio 2, p.lla 5845 (già p.lla 97)**, di cui si riporta nel seguito la storia catastale (vedi visura catastale storica allegata).

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione del terreno dal 19.06.2007**

- o **terreno** censito al **foglio 2, p.lla 97**, frutteto, superficie 738 mq;
 - Tipo Mappale del 19/06/2007 Pratica n. CE0295647 in atti dal 19/06/2007 (n. 295647.1/2007);
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 05.09.2005**

- o **██████████ S.R.L.**, con sede in Macerata Campania;
 - Atto del 05/09/2005 Pubblico ufficiale SARLUCA ETTORE Sede CASAPULLA (CE) Repertorio n. 6089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27106.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/09/2005

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- o **OMISSIS Omissis**, nato a CURTI (CE) il omissis

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

<i>Immobile pignorato - Appartamento</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 25.10.2007*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Catiello, 9	Via Catiello, 5	Via Catiello, 5
Località	Portico di Caserta	Portico di Caserta	Portico di Caserta
Partita	---	---	---
Foglio n°	2	2	2
Particella n°	5845	5845	5845
Sub n°	4	4	4
Zona censuaria	-	-	-
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	4	4	4
Consistenza	5,5 vani	5,5 vani	5,5 vani
Rendita (in euro)	511,29	511,29	511,29

*Atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Orsi del 25.10.2007 (trascritto il 30.10.2007 ai nn. 60640/32369)

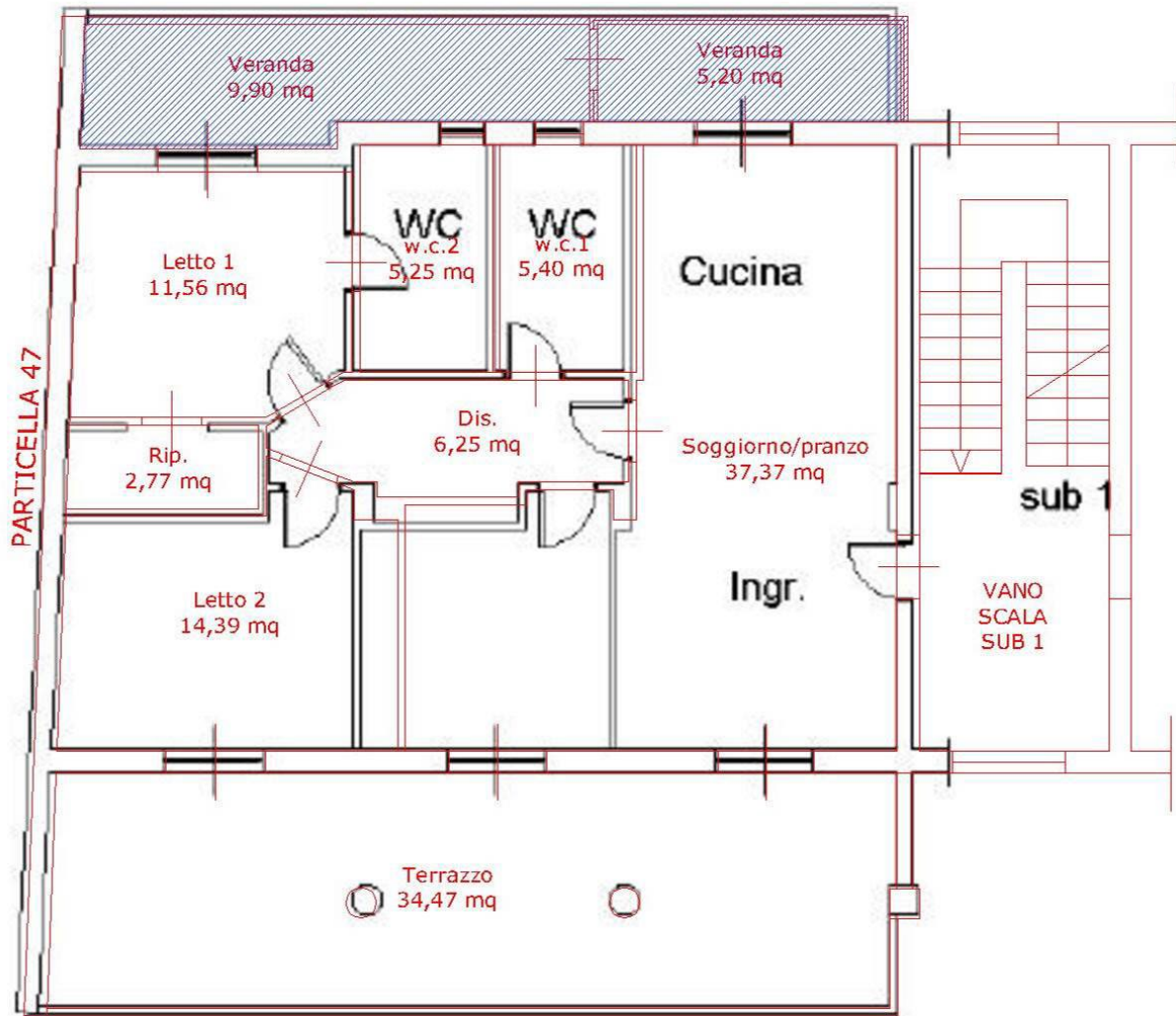
<i>Immobile pignorato - box</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 25.10.2007*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Catiello, 9	Via Catiello, 5	Via Catiello, 5
Località	Portico di Caserta	Portico di Caserta	Portico di Caserta
Partita	---	---	---
Foglio n°	2	2	2
Particella n°	5845	5845	5845
Sub n°	9	9	9
Zona censuaria	-	-	-
Categoria	C/6	C/6	C/6
Classe	4	4	4
Consistenza	18 mq	18 mq	18 mq
Rendita (in euro)	44,62	44,62	44,62

*Atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Orsi del 25.10.2007 (trascritto il 30.10.2007 ai nn. 60640/32369)

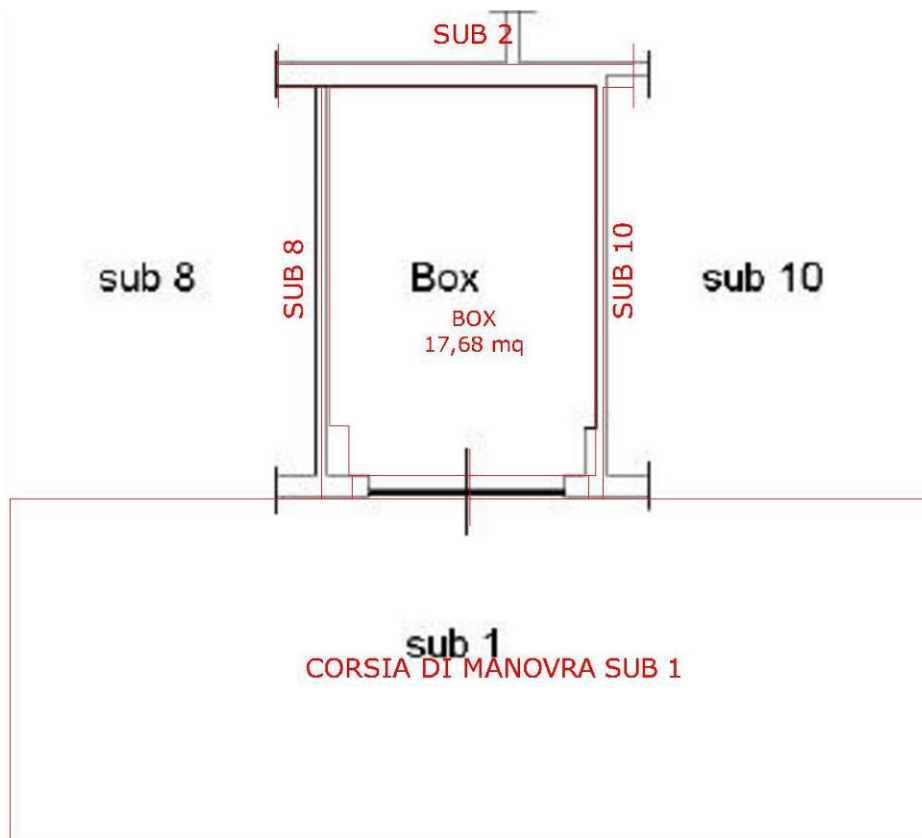
Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né a quelli indicati nell'atto di compravendita del 25.10.2007.

Si riportano le sovrapposizioni delle planimetrie catastali con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo:

PARTICELLA 96



VIA CATIELLO
PIANTA PIANO PRIMO
H=270 cm



PIANTA PIANO SEMINTERRATO H=295 cm

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che:

- in riferimento all'appartamento, lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo **non è conforme** rispetto alla situazione catastale, in ordine ad una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione della veranda lungo il lato nord. Pertanto, per allineare la situazione andrebbe effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (con presentazione di Docfa), previa sanatoria urbanistica con rimozione della veranda. I costi presunti sono approssimabili a circa **€ 1.000,00** comprensivi delle spese tecniche e degli oneri catastali;
- in riferimento al box auto, lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo risulta sostanzialmente **conforme** rispetto alla situazione catastale.

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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo e **box auto** al piano interrato, siti nel comune di Portico di Caserta (CE), alla via Catiello, n. 9, parco “Augusto”.
L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo (con angolo cucina), disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici per una superficie complessiva di circa 83 mq, oltre ad una veranda abusiva di circa 15 mq e un terrazzo di circa 34 mq; il **box auto** ha una superficie di circa 18 mq; l'appartamento confina con cortile comune sub 1 e p.lla 5711 a nord, con p.lla 5968 ad ovest, con vano scala sub 1 ad est, con cortile comune sub 1 e via Catiello a sud; il box auto confina con terrapieno a nord, con altro box auto sub 8 ad ovest, con altro box auto sub 10 ad est, con corsia comune sub 1 a sud; **l'appartamento** è riportato nel **C.F.** del Comune di **Portico di Caserta** al **foglio 2, p.lla 5845, sub 4**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, sup. catastale totale 105 mq, rendita € 511,29 e il **box auto** nel **C.F.** del comune di **Portico di Caserta** al **foglio 2, p.lla 5845, sub 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita € 44,62; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di una veranda; è presente Permesso di Costruire n. 41 del 06.10.2005, nonché comunicazione di opere edilizie ex art. 6 del D.P.R. 380/2001 (prot.n.4864) del 04.07.2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in ordine ad una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di una veranda lungo il balcone nord; può ottenersi sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria

ex DPR n.380/01, mentre la veranda è da considerarsi non sanabile né condonabile; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 88.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di

occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita del cespite da parte degli esecutati.

I. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25.10.2007 (trascritto il 30.10.2007 ai nn. 60640/32369)

Con atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Orsi del 25.10.2007 (rep.n.89291, racc.51107) i coniugi esecutati **Omissis Omissis**, nato a Marcianise (CE) il omissis e **Omissis Omissis**, nata a Capua il omissis, al tempo coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano dalla società **██████████ s.r.l.**, con sede in Macerata Campania “*il diritto di proprietà piena ed esclusiva della seguente porzione di fabbricato sita in Portico di Caserta, via Catiello n. 5, e precisamente: appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 3, della consistenza catastale di vani 5,5 [...], box auto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 2, della consistenza catastale di 18 mq [...] il tutto riportato nel Catasto fabbricati di detto comune al foglio 2, p.lla 5845: -sub 4, piano 1, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. 511,29; -sub 9, piano s1, cat. C/6, cl 3, 18 mq, R.C. 44,62*”.

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10.07.2007

- appartamento censito al foglio 2, p.lla 5845, sub 4, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, sup. catastale totale 105 mq, rendita €511,29, via Catiello n. 5, interno 3, piano 1;
- box auto censito al foglio 2, p.lla 5845, sub 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 18mq, sup. catastale totale 20 mq, rendita €44,62, via Catiello n. 5, interno 2, piano S1;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007 Pratica n.CE0448476 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 45043.1/2007)

- *COSTITUZIONE del 10/07/2007 Pratica n. CE0333616 in atti dal 10/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2623.1/2007).*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 25.10.2007*
 - *OMISSIS Omissis, nata a CAPUA (CE) il omissis, Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;*
 - *OMISSIS Omissis, nato a MARCIANISE (CE) il omissis, Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;*
 - *Atto del 25/10/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.32369.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/10/2007*

II. SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA DEL 05.09.2005 (trascritta il 15.09.2005 ai nn. 49080/27106)

Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firma dal notaio Ettore Sarluca del 05.09.2005 (rep.n.6089, racc.682), la società ██████████ s.r.l., con sede in Macerata Campania, acquistava dal sig. **Omissis Omissis** (nato a Curti -CE- il omissis) il diritto pari a 1/1 quale bene personale del terreno riportato al Foglio 2, p.lla 97, sul quale la società acquirente avrebbe in seguito realizzato l'edificio entro cui ricade il cespite pignorato.

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione del terreno dal 19.06.2007*
 - *terreno censito al foglio 2, p.lla 97, frutteto, superficie 738 mq;*
 - *Tipo Mappale del 19/06/2007 Pratica n. CE0295647 in atti dal 19/06/2007 (n. 295647.1/2007);*
 - *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 05.09.2005*
 - *██████████ S.R.L., con sede in Macerata Campania;*
 - *Atto del 05/09/2005 Pubblico ufficiale SARLUCA ETTORE Sede CASAPULLA (CE) Repertorio n. 6089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27106.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/09/2005*

III. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16.10.1973 (trascritto il 05.11.1973 ai nn. 38854/36211)

Con atto di compravendita a rogito del notaio Gaetano D'Alessio del 16.10.1973 (rep. n. 25224), il sig. **Omissis Omissis** (nato a Curti -CE- il omissis), acquistava dal sig. **Omissis Omissis** (nato a Portico di Caserta il omissis) il diritto pari a 1/1 di proprietà del terreno riportato al Foglio 2, p.lla 97.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
 - *OMISSIS Omissis, nato a CURTI (CE) il omissis*

Relativamente al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Portico di Caserta (comune di

celebrazione del matrimonio, vedi allegato), dal quale si desume che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 07.07.2007. Nelle annotazioni di tale documento è riportato che “*Con comunicazione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ai sensi dell'art.191 c.c. così modificato dall'art.2 della legge 55/15, in data 19/10/2016 il presidente del Tribunale ha autorizzato i coniugi a vivere separati*”. Pertanto, al momento dell’acquisto del bene (ovvero il 25.10.2007), i coniugi risultavano coniugati in comunione dei beni, come dagli stessi dichiarato in sede di stipula dell’atto di compravendita. Dal 15.03.2022 (in forza di sentenza emessa dal Tribunale di S.Maria C.V.) i coniugi risultano separati con assegnazione della casa coniugale oggetto di pignoramento alla signora Omissis.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DILA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali obblazioni 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.

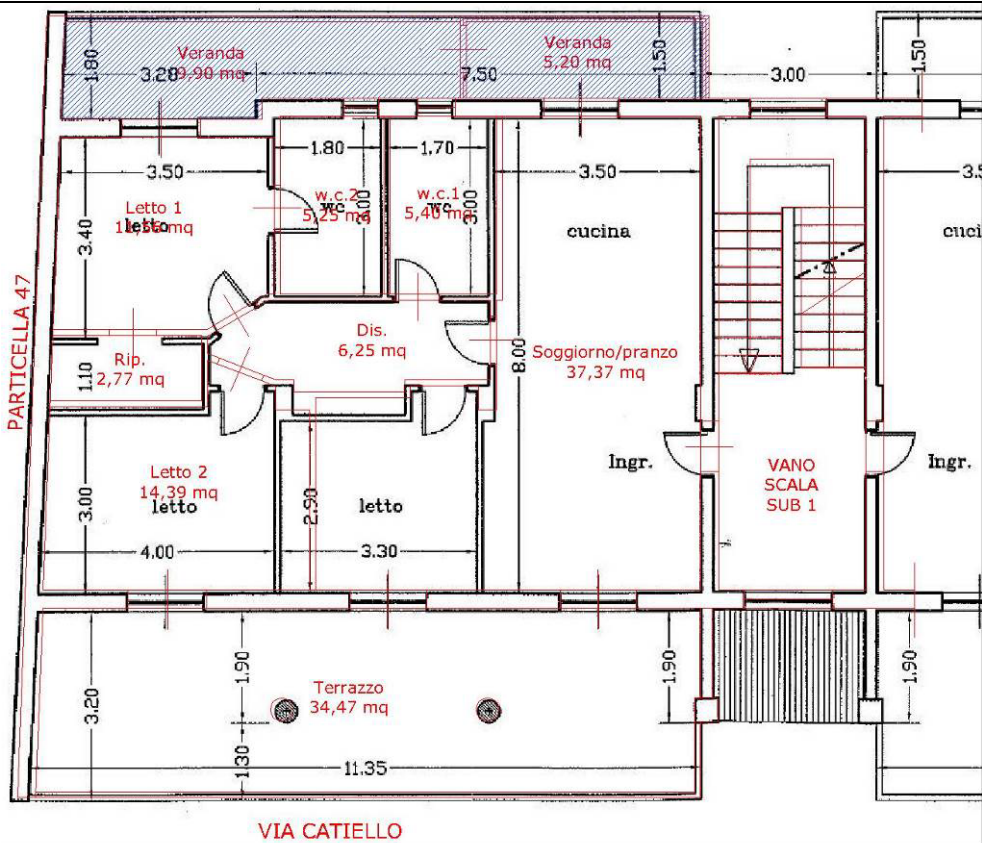
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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.

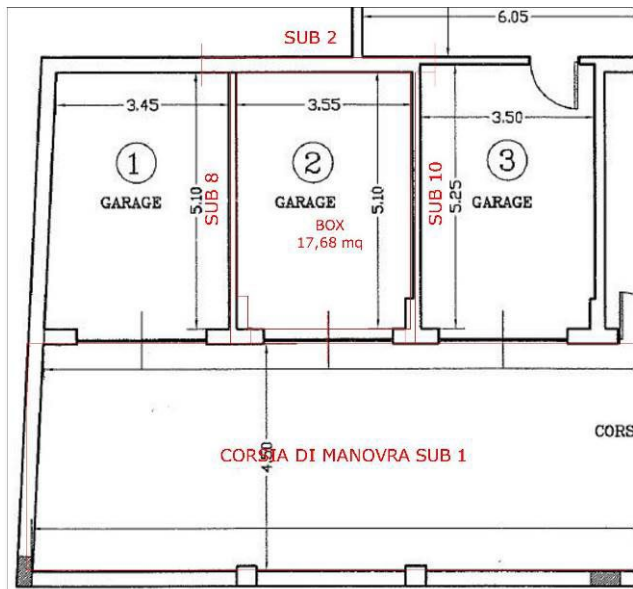
Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Portico di Caserta è emerso che il fabbricato entro il quale ricadono i cespiti pignorati è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, rilasciati alla società ██████████ s.r.l., dante causa degli esecutati:

- ✓ permesso di costruire n. 41 del 06.10.2005;
- ✓ comunicazione ex art .6 del DPR n. 380/2001 (prot. n. 4864) del 04.07.2007 per opere edilizie libere con lievi modifiche interne.

La sottoscritta ha reperito presso l'UTC la copia dei titoli edilizi sopra menzionati e li ha confrontati con i rilievi dello stato di fatto accertati in sede di sopralluogo.



VIA CATIELLO
PIANTA PIANO PRIMO
H=270 cm



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=295 cm

Da detto confronto (vedi allegati e grafici sopra riportati), è emerso che lo stato dei luoghi del box auto è sostanzialmente conforme, mentre quello dell'appartamento presenta le seguenti difformità:

- lieve diversa disposizione degli spazi interni nella zona disimpegno/camere da letto;
- realizzazione di una veranda lungo tutto il balcone del lato nord.

In merito alla sanabilità urbanistica della diversa disposizione degli spazi interni, si rappresenta che detta difformità risulta sanabile attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/01, con costi presunti approssimabili a circa **€ 3.000,00**, comprensivi di spese tecniche e oneri comunali.

Al contrario, in merito alla sanabilità della veranda, essa non si ritiene sanabile, in quanto tutta la volumetria residenziale, dalle informazioni assunte presso l'UTC, è stata ampiamente utilizzata e saturata nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare ed inoltre detta struttura non rispetta le distanze minime tra le costruzioni di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968. Non sono neanche presenti le condizioni di condonabilità previste nell'ambito del presente quesito.

Pertanto, dovrà prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi eliminando la veranda in alluminio; i costi presunti per la demolizione e lo smaltimento della veranda possono essere stimati in circa € 3.000,00, che non verranno detratti dalla stima, in quanto non è presente alcun ordine di demolizione

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona "*B1 Residenziale*" dello strumento urbanistico vigente.

In merito all'agibilità dei locali, secondo quanto comunicato dall'UTC, è stata effettuata la richiesta in data 17.10.2007 (prot. n.7553), ma la stessa non risulta mai stata rilasciata.

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Anna Olimpo, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dall'esecutata sig.ra Omissis Omissis e dai suoi figli dal 10.05.2017 (data antecedente il pignoramento), così come desumibile anche dall'allegato certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta. L'esecutato sig. Omissis Omissis, invece, risulta residente presso il comune di Marcianise in via Salvatore di Giacomo n. 15 dal 10.05.2017 (data antecedente il pignoramento).

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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21.07.2022 - Registro Particolare 22760 Registro Generale 28887
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 4943 del 10/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASERTA(CE)

La trascrizione è relativa al pignoramento che ha dato origine alla presente p.e.

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO** del 30.10.2007 - Registro Particolare 18458 Registro Generale 60641
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 89292/51108 del 25.10.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Annotazione n. 8281 del 10/03/2014 (MODIFICA ED INTEGRAZIONI DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nell'ambito della presente p.e.

Si evidenzia che non sono presenti ulteriori domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità catastali e urbanistiche aventi un costo stimato di regolarizzazione pari complessivamente a circa **4.000,00 euro**.

Infine, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21.07.2022 - Registro Particolare 22760 Registro Generale 28887
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 4943 del 10/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASERTA(CE)

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO** del 30.10.2007 - Registro Particolare 18458 Registro Generale 60641
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 89292/51108 del 25.10.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - Annotazione n. 8281 del 10/03/2014 (MODIFICA ED INTEGRAZIONI DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Portico di Caserta è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Portico di Caserta, nonché presso il competente ufficio della Regione Campania, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati 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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è accertato che non risulta costituito alcun condominio e le spese di gestione delle aree comuni vengono ripartire equamente tra i proprietari delle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 172 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 172° di 172/172 > >| MENU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento
172 **1**

Creazione Modifica
 15-09-2023 16-09-2023

Appartamento in Via Catiello, 9 - Portico di Caserta - Caserta - Campania (Scala unica piano 1)

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ
 + [] [] [] settembre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
 Residenziale 2 5845 4 A/2 **101.769**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile Legame con indirizzo
 Appartamento in Escludi

Indirizzo
 Via Catiello, 9

Cap Comune
 Portico di Caserta

Provincia Escludi
 Caserta

Regione Escludi
 Campania

Nazione

Scala Piano Interno
 unica Escludi 1 Escludi

Zona di riferimento

Latitudine	Longitudine
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE

GENERALE

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 172 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 172 1	Appartamento in Via Catiello, 9 - Portico di Caserta - Caserta - Campania (Scala unica piano 1)	
	Creazione Modifica 15-09-2023 16-09-2023	Perizia ⓘ Riferimento _____ Data redazione perizia _____ Data di stima ⓘ _____	
	+	Proprietà _____	
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 2 5845 4 A/2	Valore di mercato della proprietà EUR 101.769	
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE			
RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	DATI IDENTIFICATIVI Tipo unità _____ Provincia Caserta Comune amministrativo Portico di Caserta Sezione _____ Foglio 2 Particella 5845 Subalterno 4		
CONSULTAZIONE RENDITE CALCOLO VALORE CATASTALE	DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE Zona Censuaria _____ Micro Zona _____ Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Superficie Catastale 105 Rendita Catastale € 511,29		
	DATI DI CLASSAMENTO TERRENO Qualità _____ Classe _____ Superficie ha a ca _____ Reddito Dominicale _____ Reddito Agrario _____		
	DATI Partita Tavolare _____ Corpo Tavolare _____ Porzione Materiale _____ Comune Catastale _____ Codice Comune _____ Foglio 2 Particella 5845 Denominatore _____ Tipo particella _____		
	Intestatari		Annotazioni
GENERALE	STAMPA DATI CATASTALI		

STIMA IMMOBILE ID 172 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

|< <

172° di
172/172

> >|

ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	ID Riferimento 172 1	Appartamento in Via Catiello, 9 - Portico di Caserta - Caserta - Campania (Scala unica piano 1)																																																			
	Creazione Modifica 15-09-2023 16-09-2023	Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> settembre 2023																																																			
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 2 5845 4 A/2	Valore di mercato della proprietà EUR 101.769																																																			
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																				
	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Modalità di rilevamento delle misure Criterio di calcolo adottato <input type="text"/> Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,00</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>18,00</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>50,00</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td>111,30</td> </tr> </tbody> </table>				UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	83,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti			Superficie al 60%	18,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	50,00	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.			Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari			Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				111,30
UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																	
Superficie al 100%	83,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti																																																			
Superficie al 60%	18,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi																																																			
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																			
Superficie al 35%	50,00	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																			
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																			
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.																																																			
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari																																																			
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo																																																			
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				111,30																																																	
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq <input type="text"/> unità <input type="text"/> 111,00																																																					
GENERALE	STAMPA SUPERFICIE																																																				

75



Usa


 OMISSIS
 OMISSIS
 OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 172 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI << >> 172° di 172/172 >> >> MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento</p> <p>172 1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>15-09-2023 16-09-2023</p>	<p style="text-align: center;">Appartamento in Via Catiello, 9 - Portico di Caserta - Caserta - Campania (Scala unica piano 1)</p> <p>Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ</p> <p>+ settembre 2023</p> <p>Proprietà</p> <p>Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>101.769</p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria</p> <p>Residenziale 2 5845 4 A/2</p>
---	---	--

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE **CORRETTIVI** STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO ⁱ		Prezzi marginali ⁱ	
Piano con ascensore	<input type="text" value="1"/>	PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA 0,900	x -11.100
Orientamento	Nord-Sud: 0,98	ORI 0,980	x -2.220
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP 1,000	x 0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF 1,000	x 0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG 1,000	x 0
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL 1,050	x 5.550
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS 1,000	x 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM 1,000	x 0
Vetustà	6 anni VET inserito	VET 0,990	x -1.110
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN 1,000	x 0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN 1,000	x 0
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Locazione		LOC	x
Stabile	Civile: 1,00	STA 1,000	x 0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR 1,000	x 0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS 1,000	x 0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF 1,000	x 0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON 1,000	x 0
Produttività	1	PROD 1,000	x 0
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,916839		Coefficiente correttivo 0,916839 -9.231	

Anno di costruzione o ristrutturazione ⁱ

GENERALE

STAMPA COEFFICIENTI

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 172 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 172 di 172/172 > >| MENU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- UBICAZIONE
- CATASTO
- PLANIMETRIA
- CONSTATAZIONI
- FOTO
- SUPERFICIE
- CORRETTIVI
- STIMA**
- RELAZIONE
- ALLEGATI
- IMPAGINAZIONE
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento
172 **1**

Creazione Modifica
 15-09-2023 16-09-2023

Appartamento in Via Catiello, 9 - Portico di Caserta - Caserta - Campania (Scala unica piano 1)

Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ
 + [] [] [] settembre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
 Residenziale 2 5845 4 A/2 **101.769**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI **STIMA** RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Metodo di stima Valori di riferimento **Stima per comparazione** Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

STIMA PER COMPARAZIONE ⁱ

Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR
1.000,00	x 0,916839	= 916,84	x 111,00	= 101.769
<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>	<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>	<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>	<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</small>	<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>
Valore zona per mq EUR 1.000,00 <input checked="" type="radio"/>				
Valore medio immobili comparati per mq - <input type="radio"/>		Prezzo marginale per mq EUR -83,16		

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

GENERALE

75 [] [] []

Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PORTICO DI CASERTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,8	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1000, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 101,769,00, approssimabili a: **€102.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o

limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione ammontano complessivamente a circa euro 4.000,00; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 88.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
102.000,00 €	4.000,00 €	98.000,00 €	9.800,00 €	88.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 88.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso della quota indivisa in quanto il pignoramento riguarda la quota di 1/1 di proprietà in capo agli esecutati

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.

Dai certificati di residenza storica reperiti dalla sottoscritta, si desume che la sig. Omissis Omissis risiede presso il bene pignorato dal 10.05.2017 (data antecedente il pignoramento), mentre l'esecutato sig. Omissis Omissis risulta residente presso il comune di Marcianise in via Salvatore di Giacomo n. 15 dal 10.05.2017 (data antecedente il pignoramento).

Relativamente al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Portico di Caserta (comune di celebrazione del matrimonio, vedi allegato), dal quale si desume che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 07.07.2007. Nelle annotazioni di tale documento è riportato che “*Con comunicazione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ai sensi dell'art.191 c.c. così modificato dall'art.2 della legge 55/15, in data 19/10/2016 il presidente del Tribunale ha autorizzato i coniugi a vivere separati*”. Pertanto, al momento dell'acquisto del bene (ovvero il 25.10.2007), i coniugi risultavano coniugati in comunione dei beni, come dagli stessi dichiarato in sede di stipula dell'atto di compravendita. Dal 15.03.2022 (in forza di sentenza emessa dal Tribunale di S.Maria C.V.) i coniugi risultano separati con assegnazione della casa coniugale oggetto di pignoramento alla signora Omissis.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-7:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°8-14:	Viste interne dell'immobile

4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo e da un box auto al piano interrato, siti all'interno di un piccolo complesso immobiliare denominato "*Parco Augusto*", ubicato nel comune di Portico di Caserta (CE), in via Catiello, n. 9.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo dello stabile ed è composto da soggiorno/pranzo (con angolo cucina), disimpegno, n. 2 camere da letto, un ripostiglio e n 2 servizi igienici, il tutto per una superficie utile di circa 83 mq e un'altezza netta interna di 270 cm, oltre ad una veranda esterna abusiva di circa 15 mq ed un ampio terrazzo e un balcone aventi una superficie complessiva di circa 34,5 mq.

Il box auto pignorato, invece, si trova al piano interrato dello stabile ed è composto da un locale per il ricovero di autovetture con una superficie utile di circa 18 mq e un'altezza netta interna di 295 cm.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Portico di Caserta** alla via Catiello, come di seguito indicato:

- ✓ **appartamento** censito al **foglio 2, p.lla 5845, sub 4**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, sup. catastale totale 105 mq, rendita €511,29, via Catiello n. 5, interno 3, piano 1;
- ✓ **box auto** censito al **foglio 2, p.lla 5845, sub 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18mq, sup. catastale totale 20 mq, rendita €44,62, via Catiello n. 5, interno 2, piano S1;

e risultano così intestati:

- OMISSIS Omissis, nata a CAPUA (CE) il omissis, proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- OMISSIS Omissis, nato a MARCIANISE (CE) il omissis, proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Anna Olimpo, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dall'esecutata sig.ra Omissis Omissis e dai suoi figli dal 10.05.2017 (data antecedente il pignoramento), così come desumibile anche dall'allegato certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta. L'esecutato sig. Omissis Omissis, invece, risulta residente presso il comune di Marcianise in via Salvatore di Giacomo n. 15 dal 10.05.2017 (data antecedente il pignoramento).

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del cespite, con l'individuazione di un atto di compravendita del 1973 relativo al terreno su cui risulta edificato il bene pignorato.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo e **box auto** al piano interrato, siti nel comune di Portico di Caserta (CE), alla via Catiello, n. 9, parco “Augusto”. **L'appartamento** è composto da soggiorno/pranzo (con angolo cucina), disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici per una superficie complessiva di circa 83 mq, oltre ad una veranda abusiva di circa 15 mq e un terrazzo di circa 34 mq; il **box auto** ha una superficie di circa 18 mq; l'appartamento confina con cortile comune sub 1 e p.lla 5711 a nord, con p.lla 5968 ad ovest, con vano scala sub 1 ad est, con cortile comune sub 1 e via Catiello a sud; il box auto confina con terrapieno a nord, con altro box auto sub 8 ad ovest, con altro box auto sub 10 ad est, con corsia comune sub 1 a sud; l'**appartamento** è riportato nel **C.F.** del Comune di **Portico di Caserta** al **foglio 2, p.lla 5845, sub 4**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, sup. catastale totale 105 mq, rendita € 511,29 e il **box auto** nel **C.F.** del comune di **Portico di Caserta** al **foglio 2, p.lla 5845, sub 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita € 44,62; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di una veranda; è presente Permesso di Costruire n. 41 del 06.10.2005, nonché comunicazione di opere edilizie ex art. 6 del D.P.R. 380/2001 (prot.n.4864) del 04.07.2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in ordine ad una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di una veranda lungo il balcone nord; può ottenersi sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ex DPR n.380/01, mentre la veranda è da considerarsi non sanabile né condonabile; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 88.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Portico di Caserta;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione stato civile e anagrafe;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore