

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 184/20 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione

promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 14 ottobre 2021 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto ed ha accettato il relativo incarico in data 19 ottobre 2021. Dopo il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico, consistente nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - S. Maria Capua Vetere ai NN. 27485/20626 in data 30/09/2020, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

“Beni immobili in ragione di 1/1 del diritto di proprietà:

- Comune di Liberi (CE) – Catasto Fabbricati – Foglio 10, particella 23 sub. 2, natura A/2, consistenza vani 8, indirizzo: Frazione Merangeli;
- Comune di Liberi (CE) – Catasto Fabbricati – Foglio 10, particella 23 sub. 3, natura C/6, consistenza mq. 35, indirizzo: Frazione Merangeli”.



Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo fondiario del 29/06/2010, Rep. N. 236081, a rogito della dott.ssa Concetta Palermi, notaio in Santa Maria Capua Vetere, sottoscritto dal sig. *** Omissis *** quale debitore non datore di ipoteca e con garanzia ipotecaria concessa sui beni di proprietà della sig.ra *** Omissis *** , quale terza datrice di ipoteca.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 novembre 2021 alle ore 10:00, di intesa con il custode giudiziario avv. Marianna Rinaldi, la quale ne dette rituale preavviso alla debitrice.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Liberi (CE), frazione Merangeli, alla via Profeti n. 11, ove individuava l'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare, costituito da una unità immobiliare per civile abitazione dislocata su due livelli nonché da box auto posto al piano terra. In tale circostanza, alla presenza della debitrice si procedeva ad eseguire il completo rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11:00. Il verbale di accesso è riportato nell'allegato N. 1.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, recandosi presso:

- gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta, per eseguire le visure catastali e le planimetrie degli immobili pignorati;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale dell'immobile pignorato;
- l'Archivio Notarile Distrettuale di Santa Maria Capua Vetere per acquisire copia del titolo di provenienza, avendo il notaio rogante cessato la propria attività;
- l'Ufficio Tecnico del comune di Liberi, settore Urbanistica, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato;



- l'Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte;
- l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Liberi per acquisire il certificato di residenza e il certificato di stato civile della debitrice.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 184/20, depositando nei termini il cosiddetto "modulo di controllo documentazione". In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), depositata telematicamente in data 27/10/2020.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del



pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione del 08/09/1976 relativo al suolo su cui insistono i cespiti pignorati, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

Infine, il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire tale certificato, il cui contenuto è riportato in risposta al quesito n. 14.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

- diritti di piena ed intera proprietà di fabbricato unifamiliare composto da appartamento per civile abitazione su due livelli e da box auto, ubicato in Liberi (CE), alla frazione Merangeli, Via Profeti n. 11; l'appartamento è censito in N.C.E.U. del comune di Liberi al foglio 10, particella 23 sub. 2, cat. A/2, classe 1, vani 8, R.C. Euro 404,90, il box auto è censito in N.C.E.U. del comune di Liberi al foglio 10, particella 23 sub. 3, cat. C/6, classe 1, mq. 35, R.C. Euro 43,38.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità della debitrice, in quanto pervenuti con atto di donazione del 08/09/1976 relativamente al suolo su cui successivamente sono stati edificati i cespiti pignorati.

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in un fabbricato unifamiliare per civile abitazione composto da un appartamento e da un box auto, entrambi aventi accesso dalla medesima area pertinenziale. Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona non



è particolarmente attivo, in particolar modo per le compravendite dei soli box auto, lo scrivente ritiene che i due beni pignorati non possano trovare agevole collocazione sul mercato immobiliare se alienati separatamente.

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

Il fabbricato composto da appartamento e box auto confina nell'insieme con particelle 284 e 347 del foglio 7 a Nord-Ovest, con particella 5131 del foglio 7 a Nord-Est, con area pertinenziale scoperta sub. 1 a Sud-Ovest e Sud-Est, salvo altri.



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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le



caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito da un fabbricato unifamiliare per civile abitazione edificato su due livelli fuori terra, composto da un appartamento e da un box auto, ubicato nel Comune di Liberi (CE), alla frazione Merangeli, Via Profeti n. 11.

Il fabbricato è stato edificato su due livelli fuori terra, piano terra e primo, con ingresso da area pertinenziale scoperta a sua volta accessibile da cancello carrabile ubicato su vialetto privato che si diparte da Via Profeti e contraddistinto con il numero civico 11.

Il fabbricato è costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa sui piani terra e primo, con collegamento a mezzo di rampa di scale interna, nonché da un box auto posto al piano terra con annesso locale ad uso deposito. Le due unità immobiliari presentano collegamento interno tra loro.

La superficie interna utile complessiva dell'unità abitativa è pari a mq. 159,96, con altezza interna di m. 2,75 su entrambi i piani, mentre il box auto ha superficie utile di mq. 21,74 ed è dotato di un vano deposito pertinenziale adiacente e comunicante di mq. 15,41, come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3.

L'unità abitativa è composta al piano terra da ingresso con annessa scala di collegamento per il primo piano di mq. 18,26, soggiorno di mq. 37,44, cucina di mq. 6,49 e w.c. di mq. 4,37, al primo



piano da disimpegno con scala a vista di mq. 11,99, vano cucina di mq. 8,45, tre camere di mq. 17,77, mq. 16,83, mq. 18,32, studio di mq. 12,13, bagno di mq. 7,91. Completano l'unità immobiliare due balconi di mq. 15,74 e mq. 4,58. Al piano terra vi è un vano ripostiglio di mq. 5,51 edificato in adiacenza al fabbricato e accessibile unicamente dall'area pertinenziale, in passato utilizzato come vano caldaia. Inoltre, un foro praticato nel solaio del primo piano e chiuso da una botola permette di accedere all'intercapedine esistente tra il solaio piano e il sovrastante manto di tegole.

Il box auto è ubicato alla destra dell'ingresso dell'unità abitativa descritta ed è composto da un vano per la sosta di veicoli di mq. 21,74, nonché da un attiguo vano deposito di mq. 15,41. Il box auto presenta accesso sia dal vano di ingresso dell'unità abitativa mediante una porta interna che dall'area pertinenziale per mezzo di una porta carrabile con apertura a bascula.



Il viale di accesso che conduce al fabbricato



Vista del fabbricato dall'area pertinenziale

Il fabbricato composto dall'abitazione e dal box auto sopra descritti ha accesso da area pertinenziale scoperta avente superficie di circa mq. 135 che si estende ad angolo sui lati Sud-Ovest e Sud-Est, interamente pavimentata e delimitata da un muretto di recinzione sormontato da inferriata metallica. Si precisa che tale area pertinenziale è contraddistinta con autonomo identificativo catastale (particella 23 sub. 1) come bene comune non censibile e non è stata oggetto di pignoramento.

L'accesso avviene per mezzo di un cancello carrabile a due battenti raggiungibile da Via Profeti per mezzo di un viale privato pavimentato con conglomerato bituminoso, che consente di superare il dislivello esistente. Sull'area pertinenziale descritta si aprono la porta di ingresso dell'unità abitativa, la porta carrabile del box auto e la porta di ingresso dell'attiguo vano deposito.



Si osserva, per completezza, che l'area pertinenziale del fabbricato consente anche l'accesso ad un secondo corpo di fabbrica ubicato a Sud-Est contenente due box auto, sebbene esso insista su suolo identificato in catasto con altra particella catastale. Inoltre, l'area pertinenziale è dotata di un cancello sul medesimo lato Sud-Est che consente l'accesso ad un appezzamento di terreno adiacente, anch'esso identificato con altra particella catastale. Per tale motivo, nella presente relazione si omette la descrizione e la stima di tali beni, non oggetto di pignoramento.



Ingresso con scala a vista



Soggiorno posto al piano terra



Cucina



Box auto

L'esposizione del fabbricato è da ritenersi nel complesso buona, in quanto vi sono affacci sui lati Sud-Ovest e Sud-Est, prospicienti entrambi l'area pertinenziale. Inoltre, trovandosi l'immobile a quota superiore rispetto alla strada di accesso ed essendo i lati Sud-Ovest e Sud-Est liberi da fabbricati posti alla stessa quota, l'immobile gode di vista panoramica. Tutti i vani dell'unità abitativa sono dotati di finestre e porta-finestra di adeguate dimensioni, ad eccezione della cucina ubicata al piano terra, per cui essa risulta nel complesso sufficientemente illuminata ed areata.



FINITURE

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono di livello medio; tuttavia, si osserva che, essendo state poste in opera prevalentemente all'epoca della costruzione esse sono da ritenersi obsolete sebbene in discrete condizioni di manutenzione, come di seguito descritto:

- gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro da 4 mm, protetti in parte da persiane a battente in ferro e in parte da persiane avvolgibili in PVC;
- alcuni infissi presentano protezione con un secondo infisso esterno in alluminio (cosiddetto "doppio infisso");
- gli infissi interni sono in legno con finitura in essenza noce;
- la porta di ingresso è in alluminio, a doppio battente simmetrico, dotata di serratura di sicurezza;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica di vari colori e finiture;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in tutti i vani, compreso il box auto;
- il fabbricato ha rivestimento esterno in mattoni faccia vista e copertura a falde inclinate;
- i due vani cucina presentano rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica a tutta altezza;
- i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura con finitura opaca; quello al piano terra è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, quello al primo piano è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca;
- la scala interna è in muratura con rivestimento dei gradini in marmo;
- i balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica per esterni e sono protetti da ringhiera metallica;
- il box auto ha porta di ingresso in alluminio con apertura a bascula e presenta porte interne di collegamento con l'abitazione e con l'attiguo deposito in legno tamburato;
- Il box auto e il vano deposito hanno pavimento rivestito con piastrelle in ceramica.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico e termico. Il box auto di impianto elettrico e idrico. Tutti gli impianti risultavano funzionanti al momento dell'accesso.

L'impianto elettrico è interamente sottotraccia, provvisto di interruttori magnetotermico e differenziale; appare essere risalente all'epoca della costruzione, per cui necessita di adeguamento alle normative vigenti.



L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica ubicata al di sotto dell'area pertinenziale.

L'impianto termico è alimentato da caldaia posizionata al piano terra sulla parete esterna dell'ex vano caldaia e ha elementi radianti in alluminio in tutti i vani.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di boiler elettrici.

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



Disimpegno scale al primo piano



Una camera da letto



Altra camera da letto



Bagno posto al primo piano

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano un elevato grado di usura, compatibile con l'epoca di costruzione del fabbricato, sebbene in discreto stato di conservazione.

Non si sono riscontrati evidenti problemi connessi a carente manutenzione che necessitino di interventi urgenti di manutenzione.



Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi discreta.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

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

- Balconi fino a mq. 25 : 0,25 (0,10 per l'eccedenza)
- Locali accessori non collegati ai vani principali : 0,20
- Box auto collegato ai vani principali : 0,60

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile appartamento	100%	mq	159,96
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	9,18
Superficie pareti perimetrali e portanti interne fino a 50 cm di spessore	100%	mq	22,06
Superficie pareti perimetrali comuni fino a 25 cm di spessore	50%	mq	0,95
Superficie balconi	25%-10%	mq	5,08
Superficie locali accessori non collegati a vani principali	20%	mq	1,10
Superficie box auto e deposito	60%	mq	22,29
TOTALE		mq	220,62

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la superficie dell'area pertinenziale che è censita in catasto con autonomo identificativo catastale non oggetto di pignoramento.

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



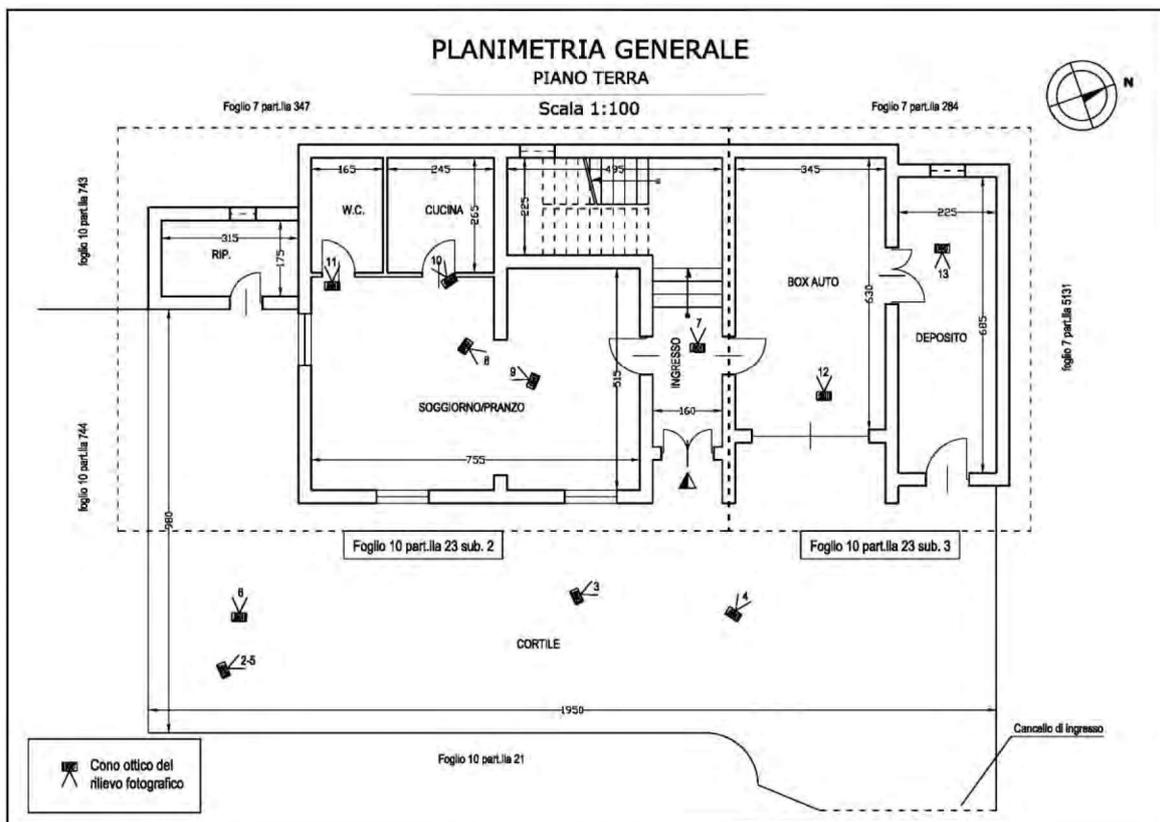


Figura 1 . Planimetria fabbricato - piano terra

Il fabbricato pignorato, così come quelli ubicati nella medesima zona, è stato edificato negli anni 1976-80, con struttura portante costituita da costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica denominata Via Profeti, per mezzo di un viale privato che conduce all'area pertinenziale dello stesso.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'intero fabbricato è da considerarsi nel complesso discreto, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato. Si precisa, infatti, che le pareti esterne sono rivestite con mattoni faccia vista, la copertura è a falde inclinate con rivestimento costituito da manto di tegole, l'area pertinenziale è pavimentata con piastrelle da esterni.

Il fabbricato è ubicato nella frazione Merangeli del Comune di Liberi: l'area è a destinazione residenziale e dotata solo di alcuni servizi essenziali. La strada di accesso all'immobile pignorato, denominata Via Profeti, ha larghezza ridotta ed è priva di possibilità di parcheggio.

La zona è facilmente raggiungibile dalla frazione Villa, da cui dista circa km. 1,5, dove sono ubicati i principali servizi, farmacia, ufficio postale, sede del Comune, ecc.



Il Comune di Liberi conta circa 1.100 abitanti ed è un comune di tipo sparso, costituito dalle frazioni Villa, Cese, Merangeli, Profeti, San Pietro e Veccia, ubicato alle pendici dei Monti Trebulani. I principali collegamenti con i centri urbani limitrofi sono costituiti dalla S.P. 35 e dalla S.P. 107 che conducono entrambe al bivio con la S.P. 333 per Capua e Piana di Monte Verna. Il Comune dista 25 km dal capoluogo di provincia Caserta e 22 km da Santa Maria Capua Vetere. Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

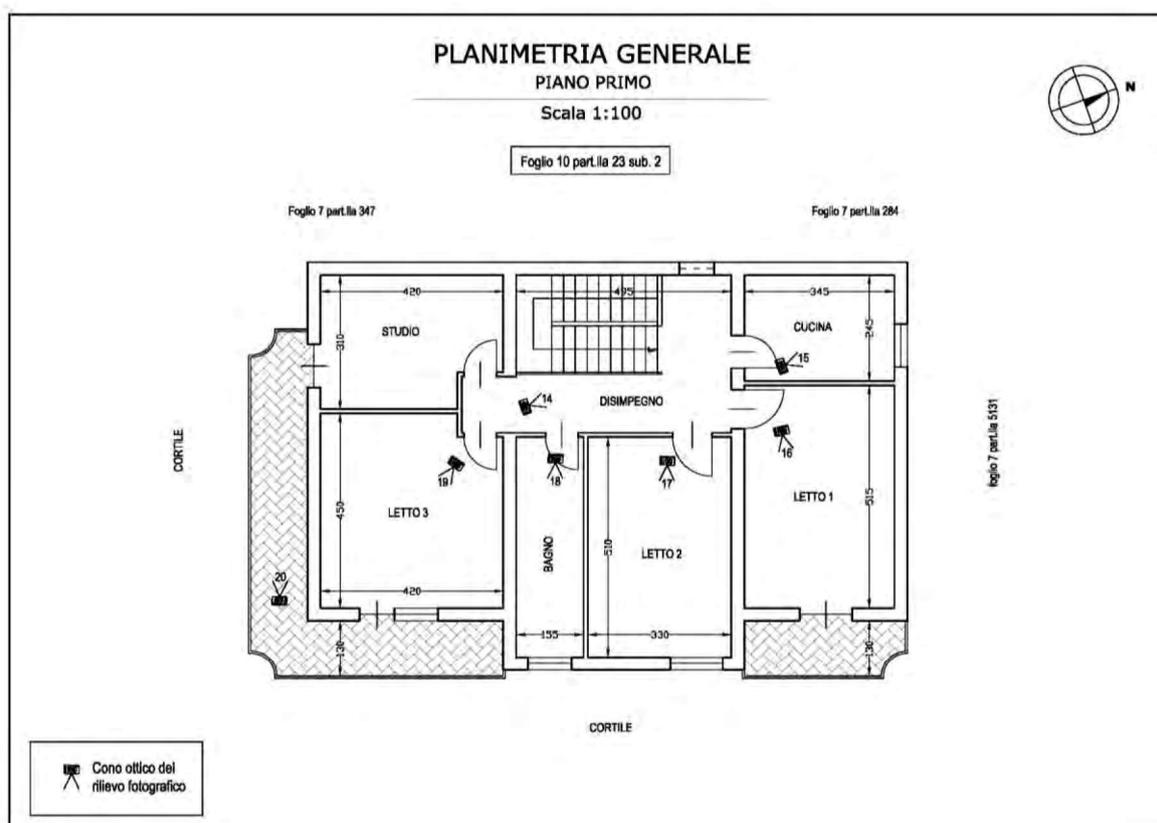


Figura 2 – Planimetria fabbricato - piano primo

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono distinti in N.C.E.U. del Comune di Liberi come di seguito elencato:

- **foglio 10 particella 23 sub. 2**, Via Merangeli Profeti, Piano: T-1, Cat. A/2, classe 1, vani 8, Sup. catastale totale: mq 187, R.C. Euro 404,90;
- **foglio 10 particella 23 sub. 3**, Via Merangeli Profeti, Piano: T, Cat. C/6, classe 1, mq. 35, Sup. catastale totale: mq. 44, R.C. Euro 43,38.

Si precisa che l'area pertinenziale scoperta del fabbricato è attualmente censita in catasto con i seguenti identificativi: foglio 10 particella 23 sub. 1, come bene comune non censibile, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale e dalla visura per immobile. Tale immobile non è stato oggetto di pignoramento.

Le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili sono contenute nell'allegato N. 5.



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

Particella 23 sub. 2

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione del 16/08/2013 prot. n. CE0174382, in atti dal 16/08/2013, per codifica piano incoerente (n. 35662.1/2013);
- classamento del 11/10/1990, in atti dal 20/06/1997 (n. 832.1/1990);
- costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 2832/1990).

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 15/10/2008 al 04/11/2021 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** e *** Omissis ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 05/03/2008 al 15/10/2008;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000 bene personale, dal 08/09/1976 al 05/03/2008.

Particella 23 sub. 3

L'immobile ha dati derivanti da:

- classamento del 11/10/1990, in atti dal 20/06/1997 (n. 832.1/1990);
- costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 2832/1990).

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 15/10/2008 al 04/11/2021 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** e *** Omissis ***, proprietà per ½ ciascuno, dal 05/03/2008 al 15/10/2008;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000 bene personale, dal 08/09/1976 al 05/03/2008.

Il suolo su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Liberi al **foglio 10, particella 23**, ente urbano di are 02.88.

Tale immobile deriva da tipo mappale del 24/09/1990 prot. n. 190347, con il quale vi è stata la fusione con contestuale soppressione della pre-esistente particella 23.

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di ente urbano.



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

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

- I dati catastali attuali degli immobili pignorati derivano da variazione del 16/08/2013 (per l'appartamento) e precedente classamento del 11/10/1990 (per l'appartamento e il box auto);
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/09/2020 e la relativa nota di trascrizione del 30/09/2020 ai NN. 27485/20626 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza in quanto all'epoca vi fu trasferimento della proprietà del suolo su cui insistono i beni attualmente pignorati.

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

- Diversa posizione del vano deposito (già vano caldaia) presente nell'area pertinenziale del fabbricato;
- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 2 al piano terra e al primo piano.

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

Si precisa che la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.



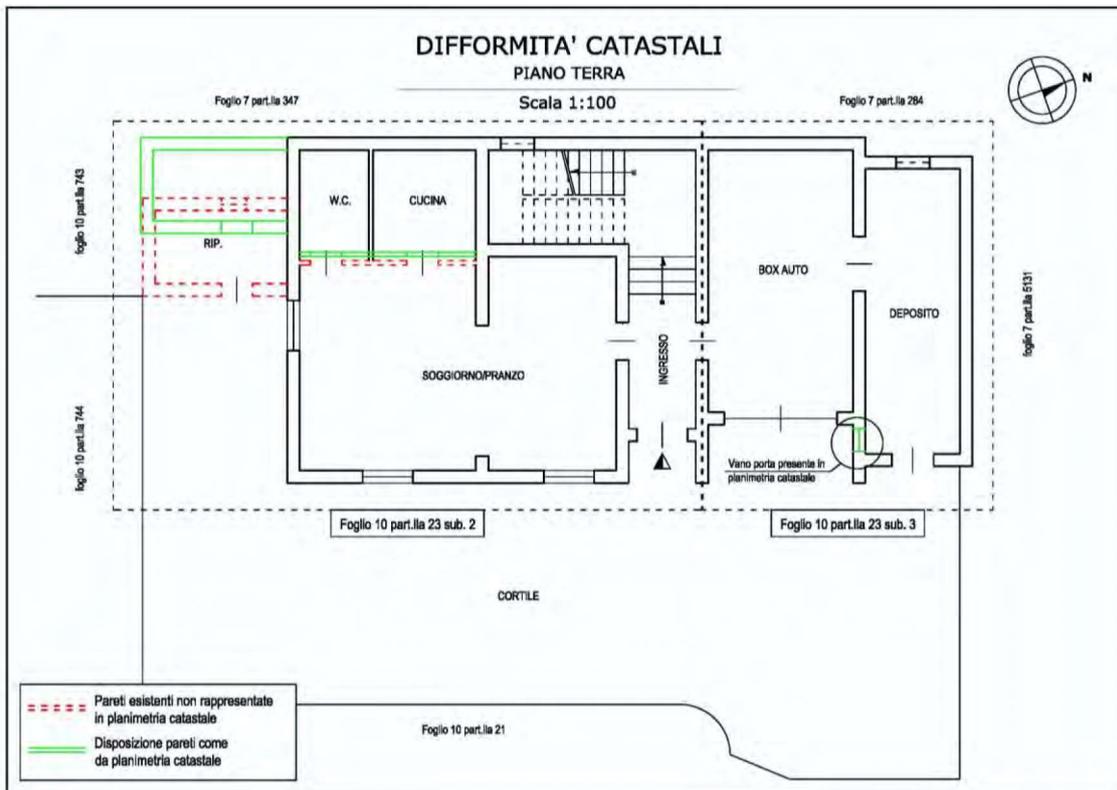


Figura 3 – Rappresentazione difformità catastali fabbricato - piano terra

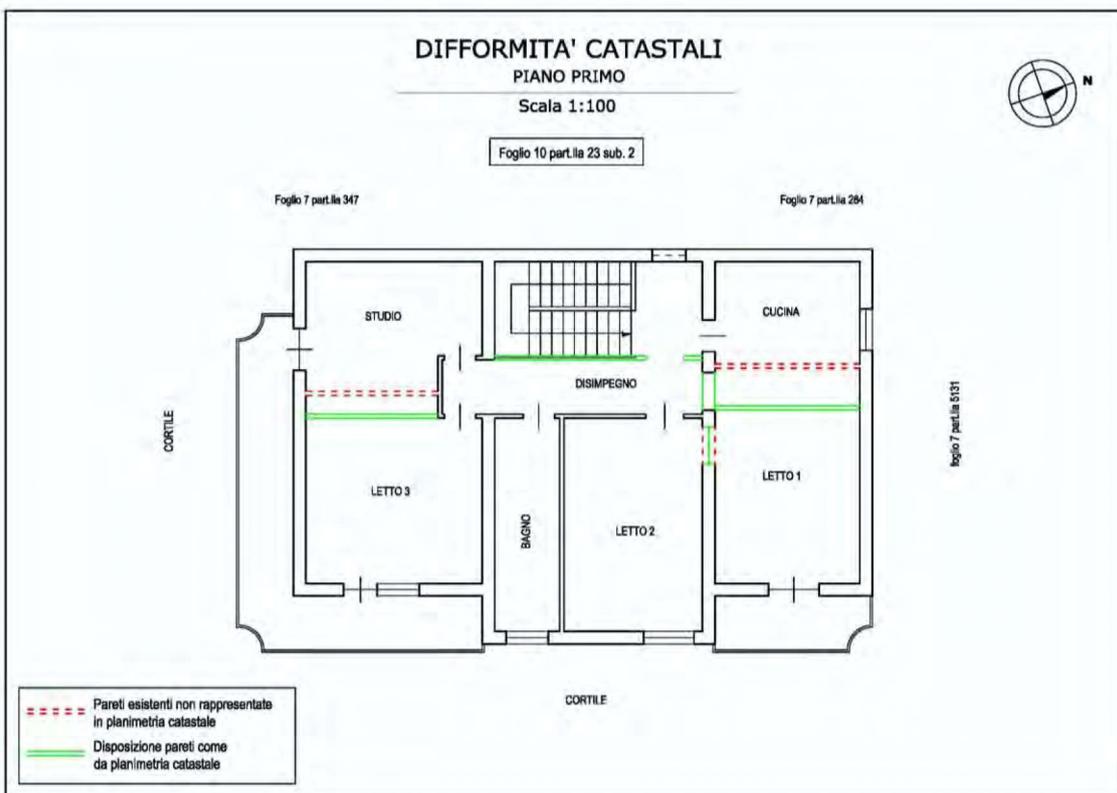


Figura 4 – Rappresentazione difformità catastali fabbricato – piano primo



Si precisa, per completezza e come già indicato in risposta al quesito n. 2, che l'area pertinenziale scoperta da cui il fabbricato ha accesso, disposta ad angolo sui lati Sud-Est e Sud-Ovest, risulta censita in catasto in maniera autonoma con i seguenti identificativi: foglio 10, particella 23 sub. 1, bene comune non censibile, non oggetto di pignoramento.

Nell'*allegato N. 4* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali attuale e storica dei beni pignorati, le planimetrie catastali, la visura storica dell'area di sedime su cui insiste e l'estratto di mappa catastale in scala 1:1000.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di fabbricato unifamiliare composto da appartamento per civile abitazione e da box auto, ubicato in Liberi (CE), alla frazione Merangeli, Via Profeti n. 11; l'unità immobiliare per civile abitazione è dislocata su due livelli, piano terra e primo, collegati a mezzo di rampa di scale interna, ed è composta da cinque vani ed accessori, il box auto è posto al piano terra; il fabbricato confina nell'insieme con particelle 284 e 347 del foglio 7 a Nord-Ovest, con particella 5131 del foglio 7 a Nord-Est, con area pertinenziale scoperta sub. 1 a Sud-Est e a Sud-Ovest, salvo altri; l'unità abitativa è riportata nel **C.F. del Comune di Liberi al foglio 10, particella 23 sub. 2**, il box auto è riportato in **C.F. del Comune di**



Liberi al foglio 10, particella 23 sub. 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale; vi è licenza edilizia n. 10 del 17/07/1976, non reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale, per cui non è possibile verificare la conformità allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE Euro 140.000,00.

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 precedente.**

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del



dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

A ***** Omissis *****, essa debitrice, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di donazione** del 08/09/1976 per notaio Salvatore Maturo di Santa Maria Capua Vetere, Rep. N. 24279, trascrizione ai NN. 18667/16252 in data 17/09/1976, mediante il quale ***** Omissis ***** (***** Omissis *****) donava alla propria figlia ***** Omissis ***** (***** Omissis *****)



***), all'epoca coniugata in regime di comunione di beni, la piena proprietà del terreno in Liberi denominato "Orto", distaccato da fondo di maggiore consistenza, e censito all'epoca in N.C.T. del predetto comune al foglio 10, particella 23/A di are 1.68, e particella 24/A di are 1.20. Nell'atto di precisava che il terreno oggetto di donazione era raggiungibile dalla Via per Profeti mediante uno "stradoncino" già esistente.

NOTE:

I beni oggetto di pignoramento sono stati oggetto della seguente formalità in data successiva all'atto di donazione sopra elencato, come evidenziato dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente e dal certificato notarile sostitutivo in atti:

- **Atto di donazione** del 05/03/2008 per notaio Italo Giannetti di Alvignano (CE), Rep. N. 16560, trascrizione ai NN. 14855/10353 in data 25/03/2008, mediante il quale *** Omissis *** (*** Omissis ***) donava al proprio coniuge *** Omissis *** (*** Omissis ***), tra maggiore consistenza, la quota di ½ di proprietà degli immobili siti in Liberi alla Via Merangeli, censiti in N.C.E.U. del predetto comune al foglio 10, particella 23 subb. 2 e 3.

L'atto di donazione sopra indicato è munito della seguente annotazione:

- **Risoluzione** del 15/10/2008 nascente da atto per notaio Germano Benincasa di Caserta, Rep. N. 6179, annotata ai NN. 46545/6686 in data 16/10/2008, con la quale le parti dichiaravano di risolvere per mutuo dissenso, ai sensi degli artt. 1321 e 1372 c.c., l'atto di donazione per notaio Giannetti del 05/03/2008, con efficacia retroattiva di ogni effetto giuridico.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Santa Maria Capua Vetere, effettuate sui nominativi della debitrice e dei suoi danti causa (cfr. **allegato N. 6**) e la copia dell'atto di provenienza (cfr. **allegato N. 7**).

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

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

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

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



Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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



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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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



Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato ubicato in Liberi alla Frazione Merangeli, Via Profeti, è stato edificato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

- 1) **Licenza edilizia n. 10 del 17/07/1976**, rilasciata a *** Omissis *** per la costruzione di un fabbricato alla frazione Merangeli.

A fronte dell'istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Liberi ha prodotto attestazione prot. n. 612 del 01/02/2002 con la quale, a seguito della consultazione dell'archivio pratiche edilizie, ha confermato l'esistenza del predetto titolo, tuttavia non rinvenuto materialmente in archivio.

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

Per le unità immobiliari in oggetto non risulta rilasciato certificato di abitabilità / agibilità.

Parametri Urbanistici

L'area di sedime censita in N.C.T. come particella 23 del foglio 10 su cui insiste il fabbricato ubicato in Liberi alla Frazione Merangeli, Via Profeti n. 11 ricade in zona "B1" secondo il vigente Piano di Fabbricazione Comunale.

Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico consentono le nuove costruzioni e gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sono subordinati, in funzione della dimensione del lotto, al rilascio di licenza edilizia (ora Permesso di Costruire) ovvero a preventiva approvazione di lottizzazione convenzionata.

E' consentita l'edificazione a confine su uno o due lati.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi

In via preliminare lo scrivente osserva che non è possibile verificare la conformità urbanistica degli immobili in oggetto in quanto il titolo abilitativo rilasciato per la loro edificazione non è stato reperito nell'archivio comunale, come attestato dal Responsabile del Settore Tecnico.

Ne consegue che, in assenza di grafici di progetto, un confronto sommario può essere eseguito con riferimento alle planimetrie catastali degli immobili, depositate in data 11/10/1990, scheda n. 832/A, contestualmente al tardivo accatastamento degli stessi.

Si rilevano le seguenti difformità:



- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 2 al piano terra e al primo piano, ottenuta con spostamento e/o abbattimento di tramezzature;
- Spostamento del vano deposito (già vano caldaia) posto sul prospetto Sud-Ovest;
- Modifica prospettica del sub. 3, dovuta alla eliminazione di un vano porta esistente sulla muratura perimetrale.

Non risultano significative variazioni di superficie e di volume.

Il tutto è rappresentato graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta nelle figure n. 3 e n. 4 (coincidenti con le planimetrie delle difformità catastali).

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

In assenza di documentazione urbanistica per le motivazioni precedentemente esposte, lo scrivente esprimerà di seguito le proprie considerazioni basate esclusivamente sul confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, ipotizzando che quest'ultima sia corrispondente a quanto assentito dalla Licenza Edilizia n. 10/76. Al riguardo lo scrivente osserva che il fabbricato, sebbene edificato negli anni 1976-80, è stato accatastato solo nel 1990, con contestuale deposito delle planimetrie catastali che, dunque, rappresentano presumibilmente lo stato dei luoghi esistente a tale epoca.

In primo luogo si osserva che le variazioni sopra descritte costituiscono di fatto un abuso edilizio, in quanto si ritiene che siano stati eseguiti in difformità della citata Licenza Edilizia n. 10/76.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo.

Lo scrivente osserva preliminarmente che non vi è possibilità di presentare istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, non ricorrendo i presupposti dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

Ne consegue che l'unica possibilità di sanare gli abusi commessi resta la presentazione di istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità. Tale procedura richiede il rispetto della condizione di doppia conformità, ovvero il rispetto della disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della realizzazione degli abusi che all'attualità.

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere



considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della sanatoria può essere quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione e dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Modifiche prospettive

Le difformità riscontrate in ordine alla chiusura di un vano porta praticato sulla muratura perimetrale e allo spostamento del vano già adibito a sala caldaia costituiscono essenzialmente modifiche prospettive del fabbricato. Si osserva, per completezza, che il predetto vano già utilizzato come sala caldaia ha attualmente la medesima superficie di quello rappresentato nella planimetria catastale e, pertanto, non vi sono variazioni plano-volumetriche.

Il predetto intervento è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 76/2020, definibile "pesante", per cui per essi è richiesta la presentazione di una S.C.I.A.. Trattandosi di intervento già eseguito, occorre la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.

Ritenendo che tale intervento sia stato eseguito successivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio, occorre verificarne la conformità al Piano di Fabbricazione vigente sia all'epoca che all'attualità.

A parere dello scrivente gli interventi eseguiti non sono in contrasto con lo strumento urbanistico vigente e per la zona in cui ricade l'immobile non sussistono vincoli ai sensi del D. Lgs. 42 del 22/01/2004, per cui le difformità sono sanabili previo pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. In questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione media, non essendovi sensibile incremento di valore: l'importo della sanzione e delle relative spese tecniche, che viene posto pari a Euro 3.000,00, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.



In conclusione, lo scrivente precisa che, nell'ipotesi di presentazione di S.C.I.A. per la sanatoria delle modifiche prospettiche, non occorrerà presentare anche la C.I.L.A. per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto tutte le difformità potranno essere ricomprese in un'unica pratica, con conseguente riduzione di costi. Per tali motivi, verrà eseguita una unica detrazione al valore di stima dell'immobile, pari a Euro 3.000,00, corrispondente all'importo sopra stimato per la presentazione della pratica S.C.I.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo effettuato entrambi gli immobili oggetto di pignoramento erano occupati dalla debitrice *** Omissis ***, unitamente al suo nucleo familiare, composto da figlio e nipoti.

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

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

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



- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).



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

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

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

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

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

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

- 1) Iscrizioni:
 - ***Iscrizione*** ai NN. 27149/4591 del 02/07/2010 mediante la quale veniva iscritta ***ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*** nascente da atto del 29/06/2010 per notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere, Rep. 236081, relativamente agli immobili ubicati in Liberi (CE) e censiti in ***N.C.E.U. al fg. 10, part.lla 23 subb. 2 e 3***, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il ***



Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà, quale terza datrice di ipoteca.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 120.000,00 totale: Euro 240.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 42498/32960 del 18/12/2019 **dell'atto di pignoramento** notificato il 30/09/2019 relativamente agli immobili ubicati in Liberi (CE) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 10, part.lla 23 subb. 2 e 3**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare n. 303/19 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dichiarata inefficace il 05/11/2020.

- **Trascrizione** ai NN. 27485/20626 del 30/09/2020 **dell'atto di pignoramento** notificato il 03/09/2020 relativamente agli immobili ubicati in Liberi (CE) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 10, part.lla 23 subb. 2 e 3**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

3) Difformità urbanistico-edilizie: si rimanda a quanto descritto in risposta al quesito n. 6.

4) Difformità Catastali: si rimanda a quanto descritto in risposta al quesito n. 3.

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

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

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

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



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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Liberi non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 20/07/1938 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli in cui si legge che nel Comune di Liberi venivano assegnati a categoria ai sensi degli artt. 11 e 14 della Legge 1766/1927, tra gli altri, i terreni appartenenti al foglio di mappa catastale n. 10, distinti come particelle 5, 314, 315 e 522, facenti parte del demanio Monte o Cese (cfr. **allegato N. 10**).

Dagli accertamenti catastali eseguiti, l'area di sedime su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione non deriva da alcuna delle particelle sopra menzionate.

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

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

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



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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

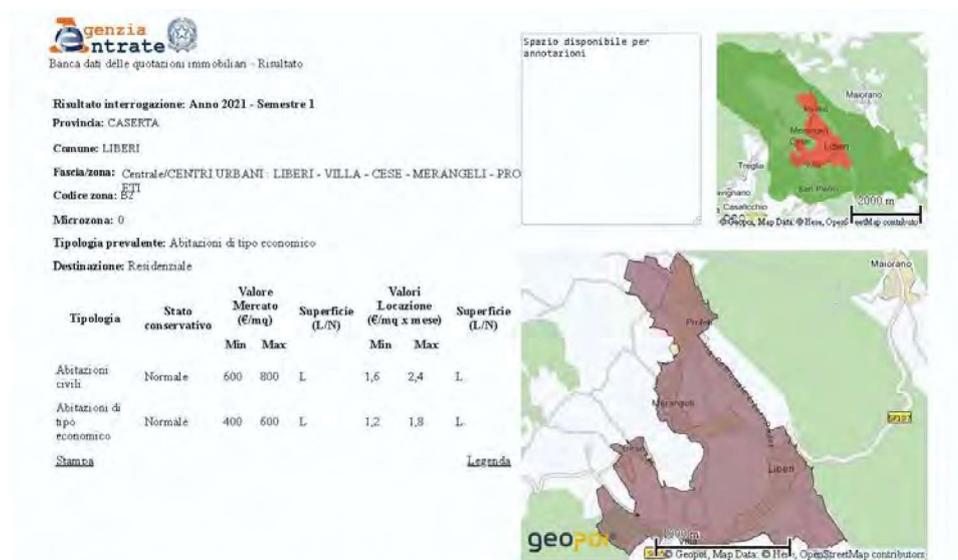
I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad abitazioni civili site in zona centrale del comune di Liberi (B2: Centrale / Centri urbani: Liberi, Villa, Cese, Merangeli, Profeti) per il primo semestre 2021:

- *Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 600,00 – max. €/mq 800,00.*





2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web www.borsinoimmobiliare.it, riferiti ad abitazioni civili nonché a ville e villini siti in zona centrale del comune di Liberi (Centri urbani: Liberi, Villa, Cese, Merangeli, Profeti) validi per l'anno 2021: Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 481,00 – max. €/mq 799,00; Ville e villini: min. €/mq 563,00 – max. €/mq 903,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione, fabbricati unifamiliari, ville e villini ubicati nel comune di Liberi presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

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

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

1. Agenzia Immobiliare *** Omissis *** – Caiazzo;
2. Agenzia *** Omissis *** – Caiazzo.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 500,00 ed un massimo di €/mq 950,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.



4) Determinazione del valore di stima

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

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

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

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 700,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati.

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

RIASCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato contabilizzatore	€/ + 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 220,62.

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

Valore di stima: mq. 220,62 x €/mq 700,00 x (1 + 0 - 0,1 - 0,1 + 0,1 + 0,1 + 0 + 0,05) = Euro 162.155,70.

5) Correzioni del valore di stima

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

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

- **Regolarizzazione catastale**

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



- **Regolarizzazione urbanistica**

Non essendo possibile valutare l'effettiva conformità dei beni pignorati al titolo abilitativo rilasciato e considerate le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale, si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di stima dovuta alla ipotizzata necessità di procedere a regolarizzazione urbanistica per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le modifiche prospettiche. L'importo della detrazione viene stimato in via forfettaria in **Euro 3.000,00**, comprensivo di spese e oneri tecnici (cfr. risposta al quesito n. 6).

Rilascio certificazioni

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

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio delle certificazioni è il seguente:

Costo per la redazione di un attestato A.P.E.: **Euro 500,00**,

Costo per rilascio del certificato di agibilità, comprensiva di oneri tecnici: **Euro 2.000,00**.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 6.000,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

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

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 162.155,70 – Euro 6.000,00 = **Euro 156.155,70**.

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

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



Prezzo base d'asta proposto = Euro 156.155,70 – (Euro 156.155,70 x 0,10) = Euro 140.540,13
≈ **Euro 140.000,00.**

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

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

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

Residenza

Il certificato di residenza relativo alla debitrice, rilasciato in data 22/10/2021 dal Comune di *** Omissis *** , riporta le seguenti informazioni:



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

Stato civile

Il certificato di stato civile relativo alla debitrice, rilasciato in data 16/12/2021 dall'Ufficio Stato Civile del Comune di *** Omissis *** , riporta le seguenti informazioni:

*** Omissis *** (*** Omissis ***) e *** Omissis *** (*** Omissis ***) hanno contratto matrimonio in data [REDACTED], come risulta dall'atto N. 4 p. II serie C relativo all'anno 1972 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis *** , ove è avvenuta la trascrizione delle nozze celebrate in *** Omissis *** .

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- *“Con atto in data 14/11/2008 del notaio Italo Giannetti in Alvignano, gli sposi ai sensi dell'art. 215 del codice civile hanno scelto il regime patrimoniale della separazione di beni”;*
- *“Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 98 in data [REDACTED], è stata dichiarata la cessazione agli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto”.*

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

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

Santa Maria Capua Vetere, 3 febbraio 2022

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

