

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



promosso da

contro

R.G.E. n. 252/2019

G. E. Dr.ssa Elmelinda MERCURIO

Prossima udienza 11/03/2021 ore 11:00

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di unità abitativa sviluppanzese su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto, ubicata nel Comune di Macerata Campania (CE), via Vittorio Veneto n. 3, identificata in N.C.E.U. del Comune di Macerata Campania (CE) Foglio 10 p.lla 379 subalterno 8, categoria A/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 213 mq, superficie totale escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 482,89, via Vittorio Veneto n. 3 piano T-1-2.

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Nespoli Luigi, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Caserta al n. 2777, nominato Esperto Stimatore dal G. E. Dr. ssa Elmelinda Mercurio nel procedimento di Esproprio

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. Dr.ssa Elmelinda MERCURIO

1 di 68

LOTTO UNICO



geom. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Immobiliare iscritto al R.G.E. n. 252/2019 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), con nomina del 28.12.2019, in data 20/07/2020 prestava il giuramento di rito ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. e riceveva ufficialmente l'incarico di rispondere ai quesiti disposti dal G. E. che di seguito sono riportati con la relativa risposta.

Si premette che il presente procedimento di Esproprio Immobiliare deriva dall'Atto di Pignoramento Immobili del 01/08/2019 trascritto il 24/09/2019 ai nn. 31247/24027 a favore di _____ con sede in _____ contro _____

_____ gravante sulla piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Macerata Campania (CE) Foglio 10 p.lla 379 sub 8, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 8,5 vani.

Il sottoscritto, dopo una serie di indagini presso gli immobili oggetto del pignoramento e sulla scorta degli accertamenti presso Enti vari, ha redatto la presente relazione così articolata:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti dell'incarico
4. Conclusioni.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni preliminari di sopralluogo e rilievo presso i beni pignorati si sono svolte in data 29 luglio 2020.

Sopralluogo del 29.07.2020

Il giorno 29 luglio 2020 ore 9:30, il sottoscritto esperto stimatore si riportava, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, nel tenimento del comune di Macerata Campania (CE) per dar seguito al mandato ricevuto nel giudizio iscritto al R.G.E. n. 252/2019 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE) e dare inizio alle operazioni peritali per i beni oggetto di pignoramento.

Ivi giunto rinveniva la presenza del Custode Giudiziario e della debitrice esecutata sig.ra _____ quest'ultima si rendeva subito collaborativa e disponibile.

Lo scrivente esperto stimatore procedeva ai dovuti rilievi metrici e fotografici degli immobili. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 13:00.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

2 di 65

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto, inoltre, allo scopo di acquisire dati utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali ha svolto indagini e accertamenti presso:

- 1) l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta (CE);
- 2) l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta (CE);
- 3) l'Ufficio dello Stato Civile e l'Ufficio Anagrafe di Macerata Campania (CE);
- 4) l'Ufficio dello Stato Civile e l'Ufficio Anagrafe di Portico di Caserta (CE);
- 5) l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata Campania (CE);
- 6) Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Caserta (CE).

3. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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:

a) 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

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

3 di 65

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto 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.).



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da |

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

4 di 65

LOTTO UNICO



ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Risposta

La verifica della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. è stata indicata nel “Modello per controllo documentazione”, riportante la dicitura “DOCUMENTAZIONE COMPLETA”, trasmesso per via telematica in data 2/07/2020.

Della disamina del fascicolo procedurale si rileva quanto segue:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma del notaio Giulia Messina Mitrano, Notaio in Corleone (PA), trasmesso per via telematica in data 06/12/2019.

L'istanza di vendita è stata trasmessa per via telematica in data 14/10/2019.

Tra il deposito dell'istanza di vendita e quella della certificazione notarile trasmessa per via telematica in data 06/12/2019 sostitutiva vi è il rispetto di 120 gg..

La certificazione notarile risulta completa dei dati anagrafici riguardanti gli esecutati e dei dati catastali degli immobili pignorati e risulta completa nella documentazione attestante le trascrizioni ed iscrizioni ventennali afferenti i cespiti pignorati rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Relativamente agli immobili pignorati: il creditore procedente **non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico** degli immobili pignorati.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato: **estratto per sunto atto di matrimonio** contratto tra i sig.ri

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso gli Uffici di competenza i documenti sopra richiamati.

In particolare ha allegato alla presente relazione tecnica:

- visura catastale storica;
- estratto di mappa catastale;
- scheda catastale immobile;
- certificati di residenza esecutati;
- estratto di matrimonio con annotazioni coniugi

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

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

5 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

a) 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);

b) 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);

c) 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 accatastrato 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

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

6 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni.

In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Risposta al QUESITO n. 1

Piena ed intera proprietà di unità abitativa sviluppatasi su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto, ubicata nel Comune di Macerata Campania, via Vittorio Veneto n. 3, identificata in N.C.E.U. del Comune di Macerata Campania (CE) Foglio 10 p.lla 379 subalterno 8, categoria A/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 213 mq, superficie totale escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 482,89, via Vittorio Veneto n. 3 piano T-1-2.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

7 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il **diritto reale pignorato** è correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione del 01/08/2019, in cui si desumono i seguenti dati:

“Piena ed intera proprietà degli immobili urbani siti nel Comune di **Macerata Campania (CE)** censiti in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.lla 379 sub. 8**, categoria A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

Il **diritto reale pignorato** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati sig ri

- Ai sigg. _____ in regime di comunione dei beni, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti giusta atto di compravendita rogato dal Notaio Gianmario Angelino di Napoli (NA) del 16.09.2010, repertorio n. 11677/8989 trascritto il 17 settembre 2010 ai nn. 3544724144, da potere di _____ in regime di separazione dei beni, al quale era pervenuto in nuda proprietà per atto di donazione del 30.12.1977 notaio Ronza di Macerata Campania trascritto il 16.01.1978 ai nn. 1096/921 da potere di _____

I dati degli immobili staggiti, riportati nella Nota di Trascrizione, coincidono con i dati catastali attuali.

Per una esatta individuazione degli immobili de quo di seguito si riporta l'ortofoto della zona di riferimento reperita sul web e lo stralcio della mappa catastale con l'individuazione dei cespiti (**Allegato n. 1**).

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

5 di 65

LOTTO UNICO

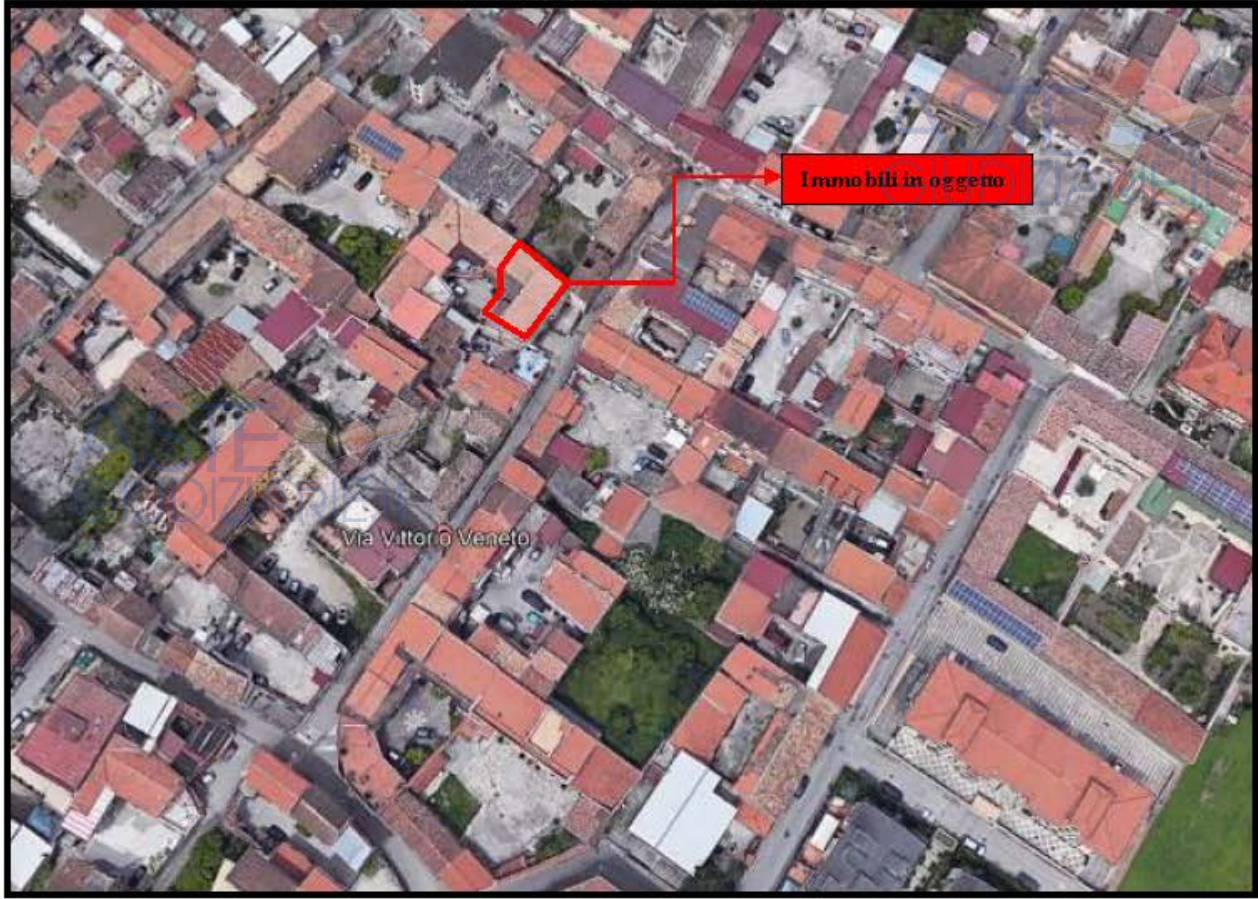
ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio ortofoto satellitare



Stralcio della mappa catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

9 di 68

LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Procedimento di esproprio immobiliare promosso

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} Elnelinda MERCURIO

10 di 65

LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

11 di 68

LOTTO UNICO



ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Risposta al QUESITO n. 2

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

I beni pignorati sono rappresentati da un piano terra costituito da tre locali di sgombero, due ripostigli, un bagno, un forno, un cortile esclusivo prospiciente la via Vittorio Veneto e infine un'area esclusiva interna prospiciente il cortile comune; il piano primo, invece, è costituito da tre disimpegni, due bagni, uno studio, un soggiorno/cucina tre stanze da letto, ed infine un balcone prospiciente la detta via Vittorio Veneto; completano la proprietà due locali sottotetto comunicanti e un terrazzo prospiciente il cortile comune interno.

I detti beni sono parte di un fabbricato in corte sito in Macerata Campania (CE) alla via Vittorio Veneto n. 3, con ingresso dalla medesima via.

Macerata Campania è un comune della provincia di Caserta di circa 10.000 abitanti.

Il Comune di Macerata Campania è localizzato a 6 km ad ovest da Caserta e a 30 km a nord da Napoli. Sorge nella bassa valle del fiume Volturno, a sud di quest'ultimo e a nord dei Regi Lagni, nella vasta Pianura Campana, chiusa a nord est dalla catena dei Monti Tifatini, nei pressi dei canali di bonifica dell'antico fiume Clanio costituiti dal Lagno Gorgone, Lagno Vecchio e Lagno di Sant'Andrea.

Il Comune, situato logisticamente nel triangolo Caserta - Santa Maria Capua Vetere - Marcianise, confina con: Casagiove, Casapulla, Curti, Marcianise, Portico di Caserta, Recale e Santa Maria Capua Vetere.

Macerata Campania è ben collegata e distante circa 1 km con il tratto della Via Nazionale Appia che collega Santa Maria Capua Vetere a Caserta, lungo il quale si trova il casello autostradale "Caserta Nord" dell'Autostrada A1 - E45 e l'accesso alla Variante di Caserta SS 700 che attraversa i comuni di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco e Santa Maria Capua Vetere.

I suddetti immobili sono rappresentati da un piano terra costituito da tre locali di sgombero, due ripostigli, un bagno, un forno, un cortile esclusivo prospiciente la via Vittorio Veneto e infine un'area esclusiva interna prospiciente il cortile comune; il piano primo, invece, è costituito da tre disimpegni, due bagni, uno studio, un soggiorno/cucina tre stanze da letto, ed infine un balcone prospiciente la detta via Vittorio Veneto; completano la proprietà due locali sottotetto comunicanti e un terrazzo prospiciente il cortile comune interno.

Gli immobili in parola risalgono alla seconda metà agli anni sessanta.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

12 di 63

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al piano terra si accede o dal lato est attraverso la corte esclusiva prospiciente la via Vittorio Veneto o dal cortile interno comune attraverso l'area esclusiva antistante i locali forno e ripostiglio.

Ai piani primo e sottotetto, invece, si accede dal cortile interno comune attraverso una scala in c.a. a rampa unica che conduce ai vari livelli.

Il sottotetto è allo stato grezzo ed è caratterizzato da una copertura a falda inclinata realizzata con travi in legno con orditura primaria e secondaria con sovrastante manto di tegole del tipo marsigliese.

Le pareti verticali sono in muratura di tufo mentre le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm e malta cementizia.

Le porte interne sono in legno tamburato di media fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di media fattura.

I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in grés porcellanato di vari colori e fattura come deducibile dalle foto di seguito riportate. Gli impianti sia idrico che elettrico sono del tipo sotto traccia; l'impianto elettrico al momento del sopralluogo era funzionante ma ad ogni modo necessita di verifiche per essere certi del suo corretto funzionamento. Gli immobili non sono muniti di impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda è affidata ad una caldaia alimentata a metano.

Si riportano foto descrittive dell'esterno del fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti (Cfr.: foto n. 1, e 2).

Foto n. 1 – Veduta dalla via Vittorio Veneto



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

13 di 65

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 2 – Veduta dalla via Vittorio Veneto



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono costituiti dalla Piena ed intera proprietà di unità abitativa sviluppantesi su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto, ubicata nel Comune di Macerata Campania, via Vittorio Veneto n. 3, identificata in N.C.E.U. del Comune di Macerata Campania (CE) Foglio 10 p.lla 379 subalterno 8, categoria A/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 213 mq, superficie totale escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 482,89, via Vittorio Veneto n. 3 piano T-1-2.

Coerenze:

- a nord con P.lla 5137;
- a est con via Vittorio Veneto;
- a sud con cortile comune;
- a ovest con altra ditta.

Al piano terra si accede o dal lato est attraverso la corte esclusiva prospiciente la via Vittorio Veneto o dal cortile interno comune attraverso l'area esclusiva antistante i locali forno e ripostiglio.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

14 di 65

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

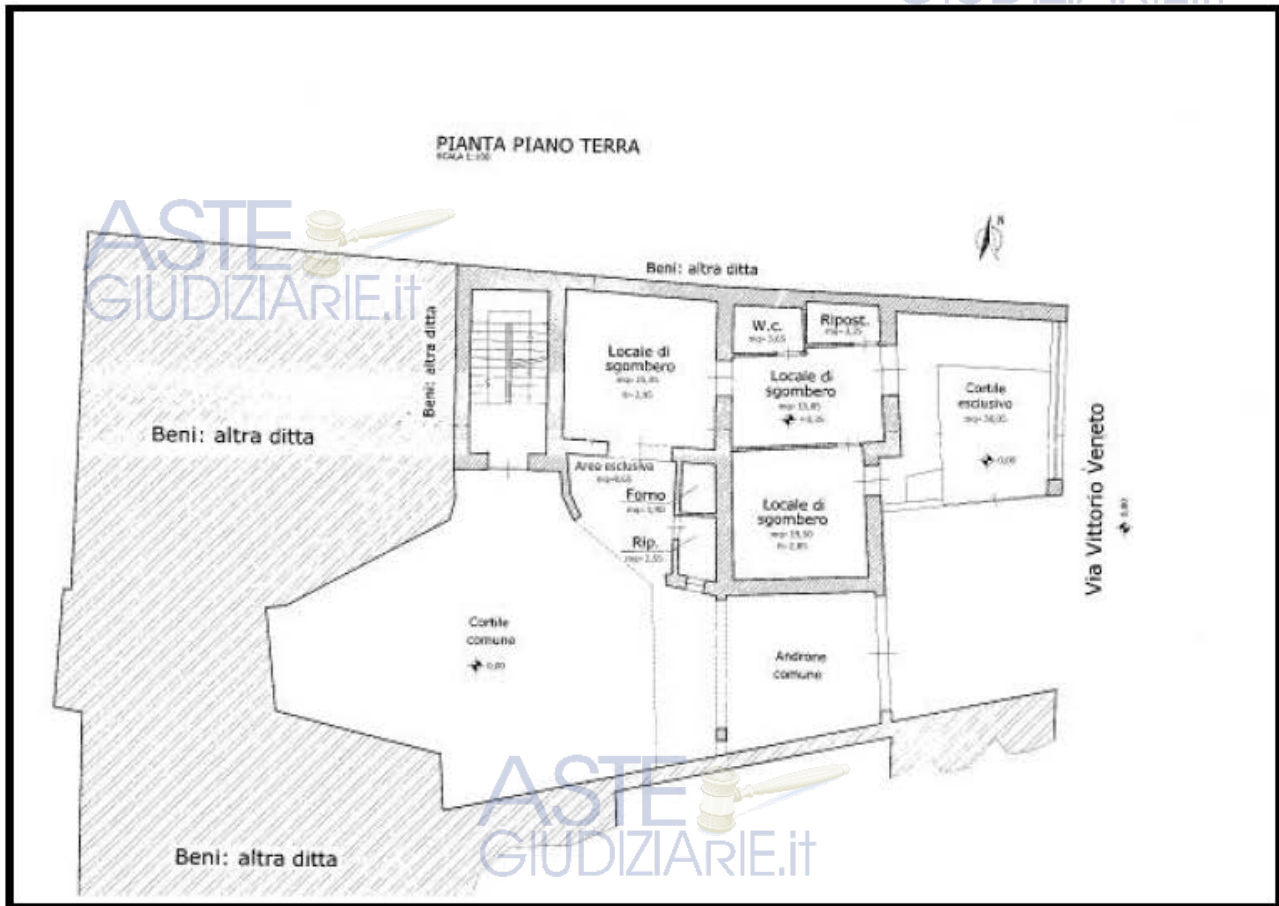
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ai piani primo e sottotetto, invece, si accede dal cortile interno comune attraverso una scala in c.a. a rampa unica che conduce ai livelli summenzionati.

Si riportano Rilievo Planimetrico dello stato attuale del piano terra, piano primo e sottotetto (Allegato n. 2):



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

15 di 63

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Via Vittorio Veneto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

16 di 63

LOTTO UNICO

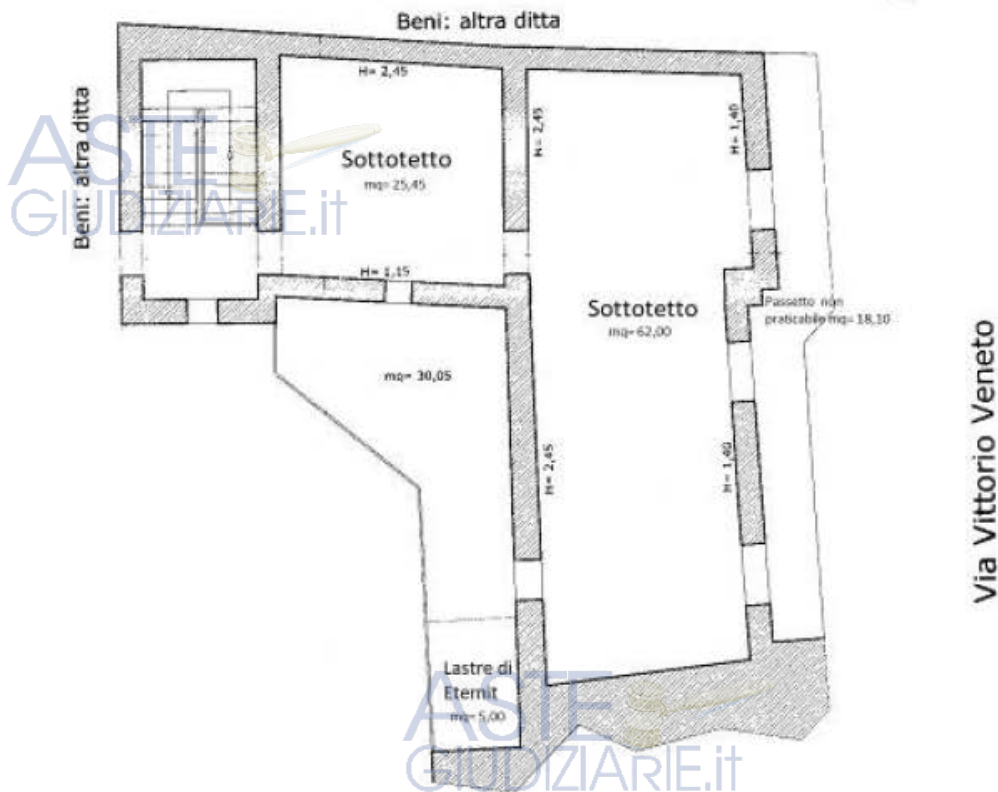
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'accesso al piano terra, come predetto, avviene o dal lato est attraverso la corte esclusiva prospiciente la via Vittorio Veneto o dal cortile interno comune attraverso l'area esclusiva antistante i locali forno e ripostiglio. Il **piano terra** è composto da: tre locali di sgombero rispettivamente di mq 25,45, mq 19,50 e mq 15,85, un piccolo ripostiglio di mq 3,25, un bagno di mq 3,65, un cortile esclusivo prospiciente la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

17 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



via Vittorio Veneto di mq 30,05, un'area esclusiva prospiciente il cortile comune interno di mq 8,65, ed infine un forno di mq 1,90 con attiguo ripostiglio di mq 2,55.

I predetti ambienti, come si evince dal grafico di rilievo sopra riportato, sono solo in parte aerati e illuminati naturalmente. La superficie *utile* interna rilevata è pari a mq 110,85 e l'altezza compresa tra 2,85 e 2,95 mt.



RILIEVO FOTOGRAFICO VANI PIANO TERRA

Foto n. 3 – Locale di sgombero di mq 25,45



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

18 di 68

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 4 - Locale di sgombero di mq 19,50



Foto n. 5 - Locale di sgombero di mq 15,85



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

19 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 6 - Bagno



Foto n. 7 – Ripostiglio



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

20 di 65

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 8 – Cortile esclusivo prospiciente via Vittorio Veneto



Foto n. 9 – Area esclusiva prospiciente il cortile comune



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

21 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Il **piano primo** è composto da: un Disimpegno di mq 7,15, un bagno di mq 5,90, un Soggiorno/Cucina di mq 21,12, uno studio di mq 16,40, un disimpegno di mq 1,50, tre camere da letto rispettivamente di mq 22,10, 19,88 e 11,52, disimpegno di mq 6,46 ed infine un bagno di mq 4,20. I predetti ambienti sono aerati e illuminati naturalmente. La superficie *utile* interna rilevata è pari a mq 116,23 e altezza interna pari a 3,20 mt. Oltre ai succitati vani è presente un balcone sul fronte est, prospiciente la via Vittorio Veneto, di mq 18,10.

RILIEVO FOTOGRAFICO PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 11 – Ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

22 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

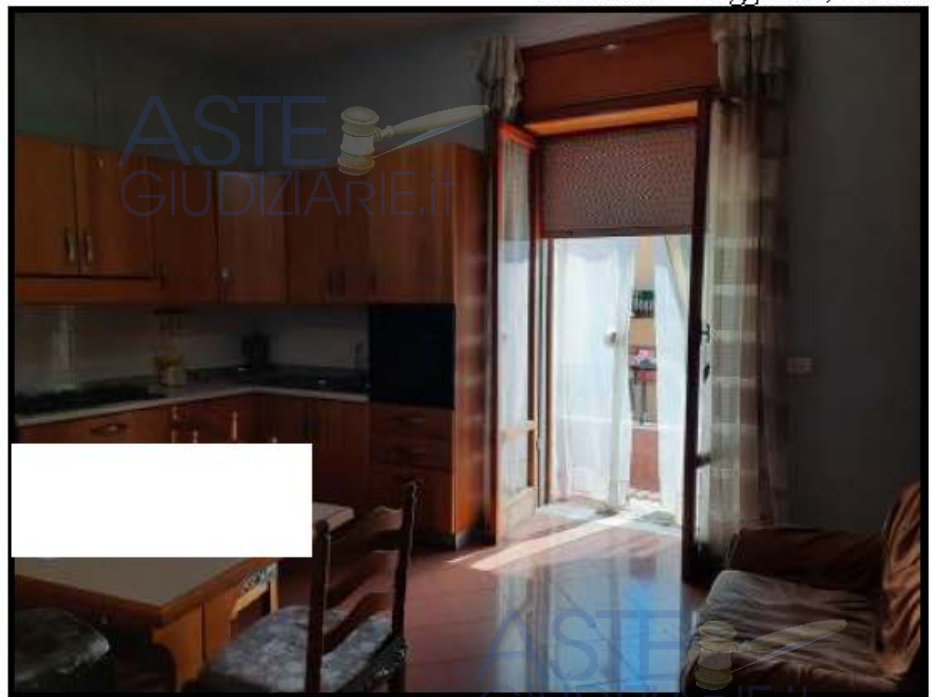


Foto n. 12 – Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto n. 13 – Soggiorno/Cucina



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

23 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 14 – Studio

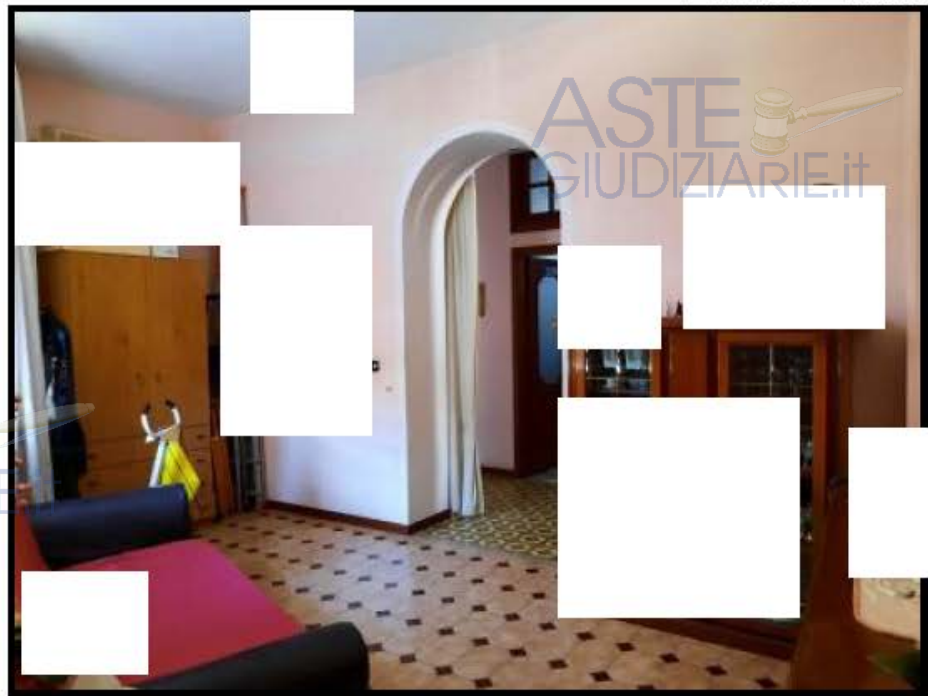


Foto n. 15 – Camera da letto mq 22,10



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

24 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 16 – Camera da letto mq 19,88

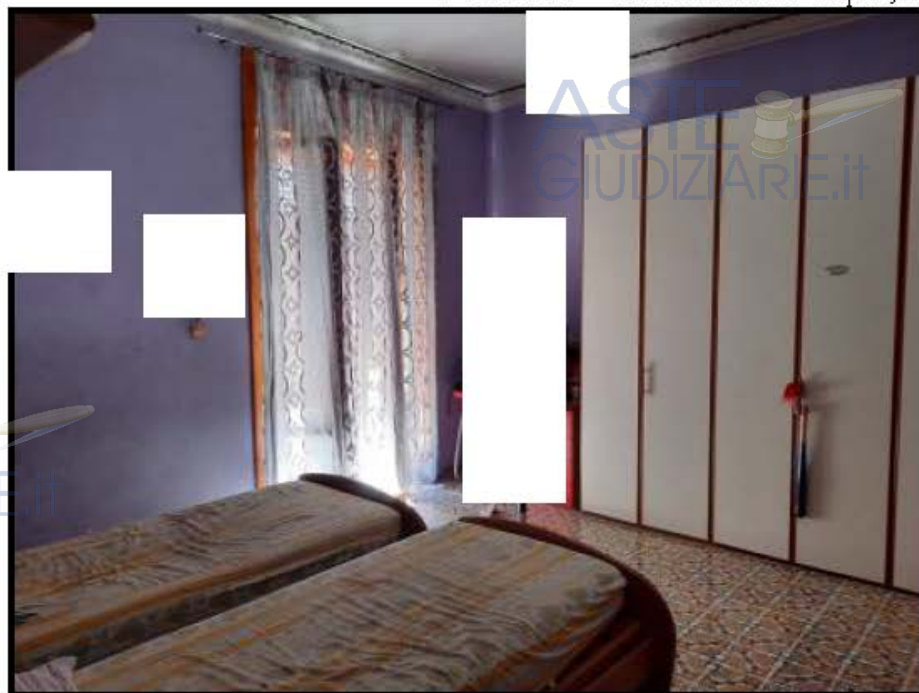


Foto n. 17 – Camera da letto mq 11,52



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} Elnelinda MERCURIO

25 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 18 – Disimpegno



Foto n. 19 – Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} Elnelinda MERCURIO

26 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)





Foto n. 20 – Balcone prospiciente la via Vittorio Veneto



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

27 di 68

LOTTO UNICO



Il **piano sottotetto** è costituito da: due ambienti comunicanti di superficie rispettivamente pari a mq 62,00 e 25,45, un passetto non praticabile prospiciente la via Vittorio Veneto di mq 18,10 e un terrazzo, prospiciente il cortile comune interno, di superficie pari a mq 30,05. La superficie *utile* interna rilevata è pari a mq 87,45 e l'altezza interna compresa tra 1,15 e 2,45 mt. Si evidenzia che sul terrazzo, sul fronte sud, è presente una tettoia di circa 5,00 mq in lastre di amianto, apparentemente in buono stato conservativo, da smaltire come per legge.

RILIEVO FOTOGRAFICO PIANO SOTTOTETTO

Foto n. 21 – Sottotetto di mq 25,45



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

25 di 65

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Foto n. 22 – Sottotetto di mq 62,00



Foto n. 23 – Terrazzo



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

29 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)





DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano:

- la **Tabella "A"** contenenti i valori delle superfici utili riferite ai singoli ambienti e livelli dell'unità immobiliare,

l'altezza, l'esposizione e le condizioni dei singoli ambienti;

- la **Tabella "B"** contenenti i valori della superficie commerciale.

Tabella A				
Destinazione	Superficie utile (mq)	Altezza	Esposizione	Condizioni
VANI PIANO TERRA				
Locale di sgombero	25,45	2,95	Sud	modeste
Locale di sgombero	19,50	2,85	Est	discrete
Locale di sgombero	15,85	2,85	Est	discrete

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

30 di 65

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ripostiglio	3,25	2,85	Interna	modeste
Bagno	3,65	2,85	Interna	discrete
Cortile esclusivo prospiciente via Vittorio Veneto	30,05		Est	discrete
Area esclusiva coperta interna	8,65	2,95	Sud	discrete
Forno	1,90		Interna	modeste
Ripostiglio	2,55		Ovest	modeste
Sup. netta Res. Piano Terra	110,85			
APPARTAMENTO PIANO PRIMO				
Ingresso	7,15	3,20	Interno	modeste
Bagno	5,90	3,20	Nord	modeste
Soggiorno/Cucina	21,12	3,20	Nord-Est	modeste
Studio	16,40	3,20	Sud	modeste
Disimpegno	1,50	3,20	Interno	modeste
Letto	22,10	3,20	Est	modeste
Letto	19,88	3,20	Sud	modeste
Letto	11,52	3,20	Nord	modeste
Disimpegno	6,46	3,20	Ovest	modeste
Bagno	4,20	3,20	Ovest	modeste
Balcone	18,10		Est	modeste
Sup. netta Res. Piano Primo	134,33			

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

31 di 65

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOTTOTETTO			Nord/est	discrete
Sottotetto	62,00	1,15-2,45	Interna	modeste
Sottotetto	25,45	1,40-2,45	Est	modeste
Terrazzo	30,05		Nord-Ovest-Sud	modeste
Passetto non praticabile	18,10		Est	modeste
Sup. netta Res. Sottotetto	135,60			

La superficie utile interna dei vani terranei (al netto dei muri) è di 110,85 mq; l'altezza degli ambienti abitativi rilevata è compresa tra 2,85 e 2,95 mt.

La superficie utile interna del piano primo (al netto dei muri) è di 134,33 mq; l'altezza degli ambienti abitativi rilevata è pari a 3,20 mt.

La superficie utile interna del piano sottotetto (al netto dei muri) è di 135,60 mq; l'altezza interna rilevata è compresa tra 1,15 e 2,45 mt.

Per il calcolo della superficie commerciale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche degli immobili in oggetto ed estrinseche della zona di riferimento, si utilizzano i coefficienti di ponderazione di seguito riportati:

Tabella B			
Consistenza	Superficie lorda (mq)	% coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
SUP. VANI PIANO TERRA	72,15	1	72,15
CORTILE ESCLUSIVO PROSPICIENTE VIA VITTORIO VENETO	30,05	0,15	4,51
AREA ESCLUSIVA COPERTA INTERNA	8,65	0,15	1,30
SUP. PIANO PRIMO	116,23	1	116,23
BALCONE PIANO PRIMO	18,10	0,25	4,52
SUP. SOTTOTETTO	87,45	0,25	21,86
TERRAZZO SOTTOTETTO	30,05	0,15	4,51
PASSETTO NON PRATICABILE SOTTOTETTO	18,10	0,10	1,81
	Tot. Sup. commerciale		226,89

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

32 di 68

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie commerciale totale è pari a 226,89 mq.

Il calcolo della **Superficie Commerciale** è stato effettuato adottando il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), secondo cui la superficie viene determinata calcolando:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 25%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

33 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Come si evince dal rilievo fotografico dello stato dei luoghi, il livello di finitura è modesto, così pure lo stato di manutenzione e di conservazione.

Caratteristiche dell'immobile:

VANI PIANO TERRA

- gli infissi esterni sono in ferro, in discreto stato (Cfr.: rilievo fotografico).
- le porte interne sono ad una anta battente in legno, in modesto stato (Cfr.: rilievo fotografico).
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, in discreto stato, non presenti in tutti gli ambienti (Cfr.: rilievo fotografico).

PIANO PRIMO

- gli infissi esterni sono in legno, in modesto stato con tapparelle in plastica (Cfr.: rilievo fotografico).
- le porte interne sono ad una anta battente in legno, in modesto stato (Cfr.: rilievo fotografico).
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, in modesto stato, uniformi in tutti gli ambienti (Cfr.: rilievo fotografico).

SOTTOTETTO:

- L'infisso esterno prospiciente il terrazzo è in ferro in discreto stato d'uso (Cfr.: rilievo fotografico).
- il piano di calpestio è allo stato grezzo ed è presente un impianto elettrico di fortuna non a norma (Cfr.: rilievo fotografico).

L'immobile in generale necessita di manutenzione.

IMPIANTI

Dagli accertamenti in loco si è rilevato che l'immobile è fornito dei seguenti impianti:

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

34 di 65

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

- impianto elettrico da verificare;
- impianto idrico/sanitario del tipo sottotraccia, da verificare;
- impianto tv, funzionante;

L'impianto di riscaldamento non è presente.

Il piano primo è collegato alla rete gas metano.



Per l'immobile non è stato reperito il certificato di conformità degli impianti installati, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'adeguamento impiantistico, comprensivi di certificati secondo le vigenti leggi, saranno considerati e computati nelle condizioni intrinseche di stima del bene.

I costi necessari per il rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica** ammontano a 2.000,00€ circa.

PARTI COMUNI

Gli immobili staggiti non sono soggetti a gestione condominiale.

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

anteriore 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

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

35 di 68

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



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 **differenze** 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 differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, 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 differenze.

Risposta al QUESITO n. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni pignorati.

I beni pignorati sono costituiti dalla **piena proprietà di unità abitativa sviluppatasi su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto** ubicati nel Comune di **Macerata Campania (CE)**, via Vittorio Veneto n. 3.

Gli immobili sono identificati in N.C.E.U. del Comune di **Macerata Campania (CE)**:

Foglio 10 p.lla 379 subalterno 8, categoria A/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 213 mq, superficie totale escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 482,89, via Vittorio Veneto n. 3 piano T-1-2, in ditta a

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

Per ogni altro chiarimento mi riporto all'**Allegato n. 3**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

36 di 63

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



RISPONDENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

Dal confronto riportato nella tabella sottostante emerge 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 attuali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Dati catastali Atto di Pignoramento	Dati catastali Nota di Trascrizione	Dati catastali titolo di proprietà	Risultanze catastali attuali
Comune	Macerata Campania	Macerata Campania	Macerata Campania	Macerata Campania
Indirizzo	-	-	Via Vittorio Veneto n. 3	Via Vittorio Veneto n. 3
Foglio	10	10	10	10
Particella	379	379	379	379
Subalterni	8	8	8	8
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4

Gli immobili sono univocamente identificati e non vi sono incongruenze nella documentazione.

STORIA CATASTALE

Dalla visura storica degli immobili staggiti risultano i seguenti intestatari catastali (Allegato n. 3):

INTESTATI

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

– Proprietà

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

–

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 16/09/2010

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

– Proprietà

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

–

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{essa} E Imelinda MERCURIO

37 di 68

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 01/08/1987

Proprietà per 1000/1000 fino al 30.12.1977.



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04/12/1980

Proprietà per 1000/1000 fino al 16.09.2010.



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 07/12/1999

Usufrutto fino al 04.12.1980.

Proprietà fino al 04.12.1980.

Particella terreni su cui insistono i beni subastati

Dalle risultanze catastali ai terreni emerge che gli immobili pignorati insistono su terreno censito nel Comune di Macerata Campania al Foglio 10 p.lla 379 Ente Urbano di are 08 e ca 07 che deriva dal tipo mappale del 17/06/2016 protocollo n. CE0107418 in atti dal 17/06/2016 presentato il 17/06/2016 per ampliamento (**Allegato n. 3**).

Gli immobili in esame, inoltre, risultano inseriti nella mappa catastale.

Infatti, nell'Allegato n. 1 sono stati inseriti sia dell'ortofoto reperita dal web sia lo stralcio della mappa catastale ed è stato individuato in fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati (**Allegato n. 1**).

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E QUELLA CATASTALE

Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi degli immobili pignorati con le schede catastali risultano difformità ed in particolare:



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{essa} E Imelinda MERCURIO

38 di 68

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



VANI PIANO TERRA

Lo stato dei luoghi è difforme alla scheda catastale, per la presenza di:

- 1) una parete divisoria tra i due locali di sgombero di dimensioni 15,85 e 19,50;
- 2) La presenza di un ripostiglio adiacente il bagno;
- 3) La presenza di un forno contiguo il ripostiglio prospiciente l'area esclusiva interna.

Pertanto, al fine di riportare in catasto l'attuale stato dei luoghi è necessario procedere ad aggiornamento planimetrico mediante procedura docfa al costo di € 800,00 spese tecniche comprese.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

Risposta al QUESITO n. 4

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di unità abitativa sviluppatasi su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto ubicati in Macerata Campania (CE), via Vittorio Veneto n. 3; Il **piano terra** è composto da: tre locali di sgombero rispettivamente di mq 25,45, mq 19,50 e mq 15,85,

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

1

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

39 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

un piccolo ripostiglio di mq 3,25, un bagno di mq 3,65, un cortile esclusivo prospiciente la via Vittorio Veneto di mq 30,05, un'area esclusiva prospiciente il cortile comune interno di mq 8,65, ed infine un forno di mq 1,90 con attiguo ripostiglio di mq 2,55.

La superficie utile interna rilevata è pari a mq 110,85 e l'altezza compresa tra 2,85 e 2,95 mt.

Il **piano primo** è composto da: un Disimpegno di mq 7,15, un bagno di mq 5,90, un Soggiorno/Cucina di mq 21,12, uno studio di mq 16,40, un disimpegno di mq 1,50, tre camere da letto rispettivamente di mq 22,10, 19,88 e 11,52, disimpegno di mq 6,46 ed infine un bagno di mq 4,20. La superficie utile interna rilevata è pari a mq 116,23 e altezza interna pari a 3,20 mt. Oltre ai succitati vani è presente un balcone sul fronte est, prospiciente la via Vittorio Veneto, di mq 18,10.

Il **piano sottotetto** è costituito da: due ambienti comunicanti di superficie rispettivamente pari a mq 62,00 e 25,45, un passetto non praticabile prospiciente la via Vittorio veneto di mq 18,10 e un terrazzo, prospiciente il cortile comune interno, di superficie pari a mq 30,05. La superficie utile interna rilevata è pari a mq 87,45 e l'altezza interna compresa tra 1,15 e 2,45 mt.

L'insieme confina con P.lla 5137 a nord, con via Vittorio Veneto a est, con cortile comune a sud e con altra ditta a ovest. Sono riportati nel C.F. del Comune di **Macerata Campania** (CE) al **Foglio 10 p.lla 379 sub 8**, categoria A/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 482,89 - piano T-1-2 (scheda catastale n°T189060 presentata in data 02/04/2012; al piano terra sono state riscontrate difformità catastali sanabili; la planimetria catastale va aggiornata con procedura docfa al costo di 800,00; vi sono Concessione Edilizia n. 10V.20.68 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi; gli abusi riscontrati possono essere sanati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 37 - DIA in Sanatoria D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 al costo di € 10.000,00 spese tecniche comprese; non risulta ordine di demolizione del bene; gli immobili ricadono in zona "B2 - Completamento del centro urbano nelle aree con media densità edilizia" del Piano Regolatore Generale Comunale.

PREZZO BASE euro 98.750,00

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:

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

40 di 65

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

41 di 65

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al QUESITO n. 5

Lo scrivente, acquisendo copie di atti e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di S. Maria C. V. ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta (CE), ha verificato la continuità delle trascrizioni e ha ricostruito i passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati dall'attualità a ritroso oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (2019-1977).

Di seguito, si descrivono i passaggi di proprietà riguardanti i beni in esame.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

42 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ai debitori esecutati sig ri la piena proprietà degli immobili
staggi, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, censiti in C.F. del Comune di
Macerata Campania (CE) al Foglio 10 p.lla 379, subalterno 8 sono pervenuti.

Ai sigg in regime di comunione dei beni gli immobili
oggetto di pignoramento sono pervenuti giusta atto di compravendita rogato dal Notaio Gianmario
Angelino di Napoli (NA) del 16.09.2010, repertorio n. 11677/8989 trascritto il 17 settembre 2010 ai nn.
3544724144, da potere di

in regime di separazione dei beni, al quale era pervenuto in nuda proprietà per
atto di donazione del 30.12.1977 notaio Ronza di Macerata Campania trascritto il 16.01.1978 ai nn.
1096/921 da potere di

L'Usufruttuario è deceduto il

Particella terreni su cui insistono i beni subastati

Dalle risultanze catastali ai terreni emerge che gli immobili pignorati insistono su terreno censito nel
Comune di Macerata Campania al Foglio 10 p.lla 379 Ente Urbano di are 08 e ca 07 che deriva dal tipo
mappale del 17/06/2016 protocollo n. CE0107418 in atti dal 17/06/2016 presentato il 17/06/2016 per
ampliamento (Allegato n. 11).

Gli immobili in esame, inoltre, risultano inseriti nella mappa catastale.

Infatti, nell'Allegato n. 1 sono stati inseriti sia dell'ortofoto reperita dal web sia lo stralcio della mappa
catastale ed è stato individuato in fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati (Allegato n. 1).

In conclusione:

- c'è **continuità delle trascrizioni** fino al primo atto originario precedente il ventennio dalla
trascrizione del pignoramento (1977-2019).

Per completezza si riporta che:

**Il pignoramento in oggetto è stato trascritto contro i debitori, coniugati in regime di
comunione legale, e grava sull'intera proprietà dei beni.**

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{essa} E Imelinda MERCURIO

43 di 68

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

44 di 63

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

2) 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:

1) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

2) **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);

3) **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.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da [REDACTED]

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D~~essa~~ E Imelinda MERCURIO

45 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n. 6

Dagli accertamenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata Campania (CE), giusta istanza a mezzo PEC del 02.08.2020, gli immobili staggiti sono stati realizzati in forza di Concessione Edilizia n. 10V.20.68 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti al piano sottotetto, ed in particolare alla presenza di una parete divisoria che avrebbe dovuto separare in due l'attuale sottotetto di mq 62,00. Per la tipologia di abuso riscontrato, è necessario avanzare al comune di Macerata Campania una DIA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 37 – Testo Unico Dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al costo, spese tecniche comprese, di € 3.000,00.

Si evidenzia, inoltre, la presenza di una tettoia sul terrazzo, di circa 5,00 mq, in lastre di amianto, che va assolutamente rimossa, in quanto potrebbe essere nociva alla salute dagli occupanti l'immobile e dei vicini. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata Campania, per la rimozione dell'amianto, va presentata una CILA, previo parere ASL, al costo, spese tecniche comprese, di euro 7.000,00.

Il totale dei costi, quindi, per sanare gli abusi riscontrati e rimuovere l'amianto, è pari a € 10.000,00.



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{essa} E Imelinda MERCURIO

46 di 68

LOTTO UNICO



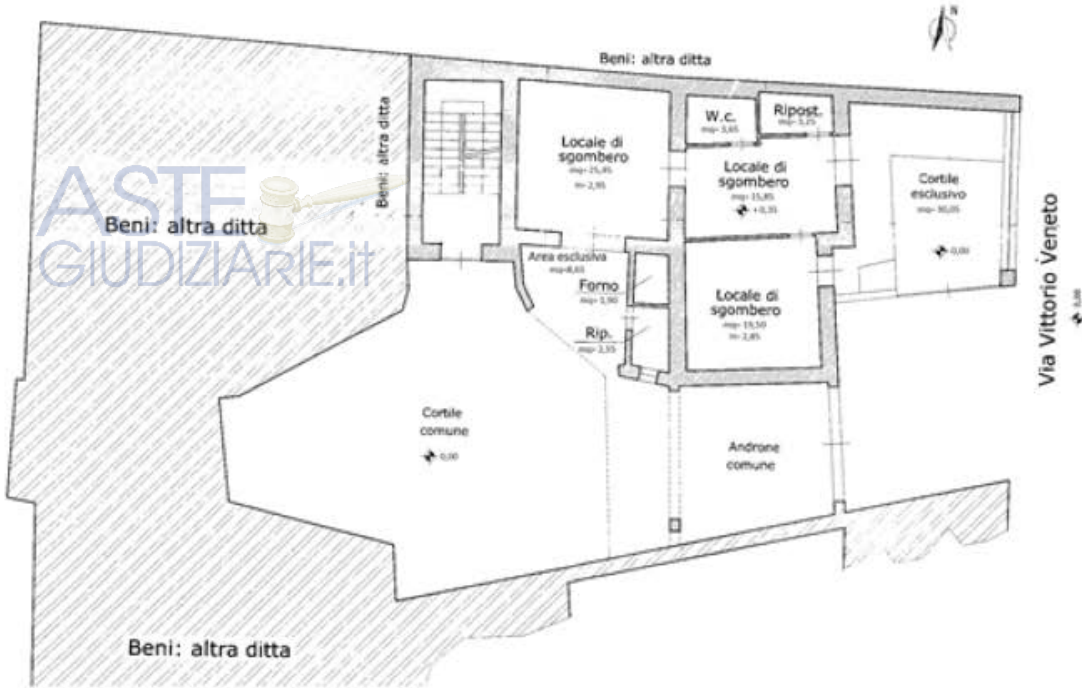
ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Stato attuale dei luoghi



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

47 di 68

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100



Via Vittorio Veneto



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

45 di 65

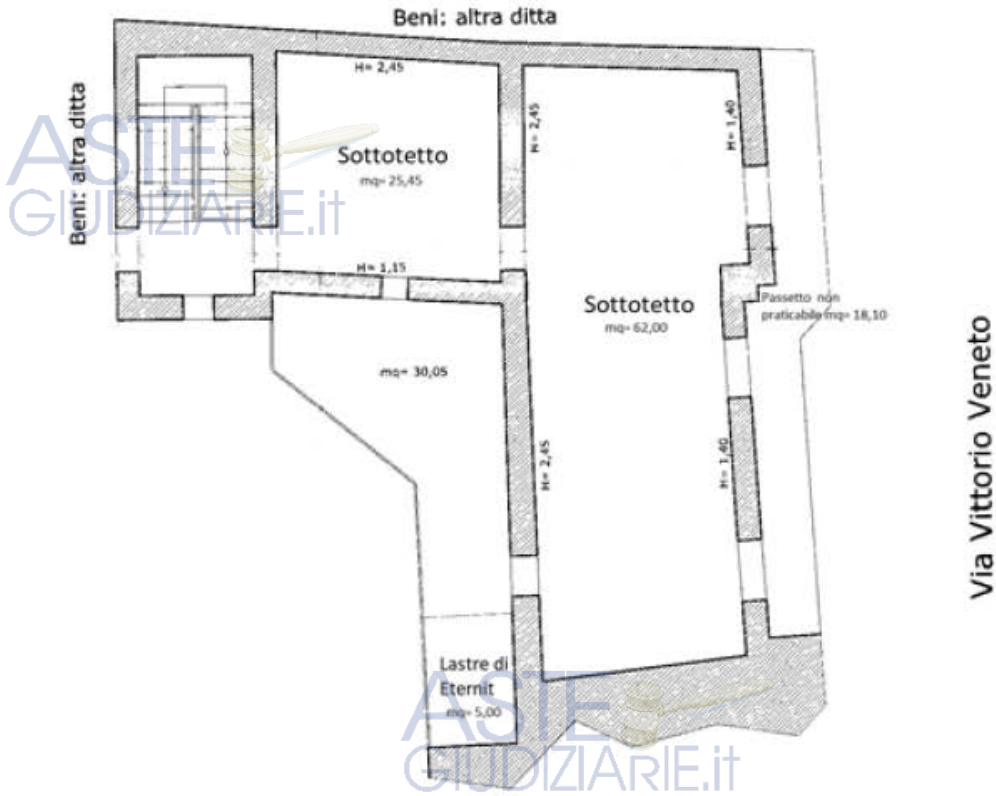
LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:100



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

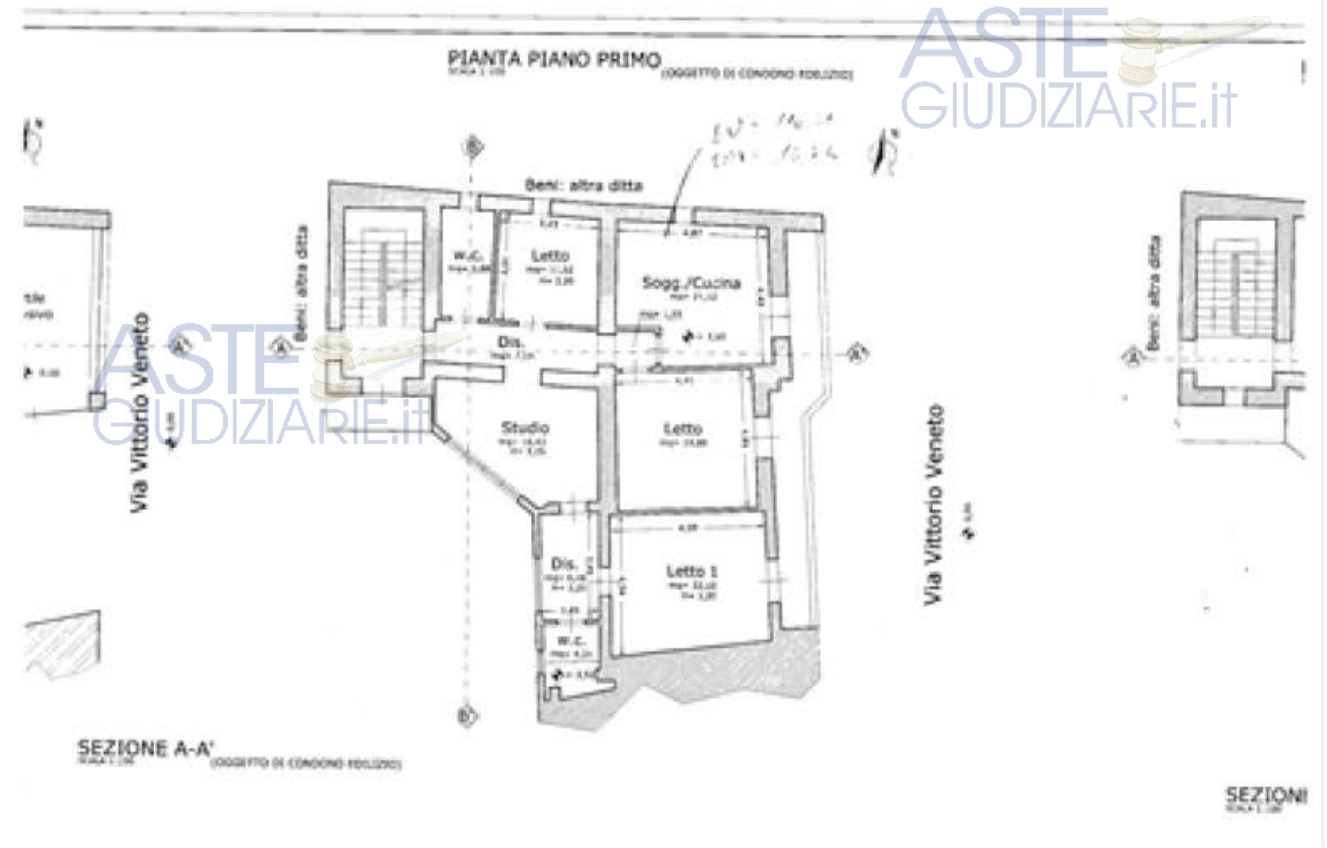
49 di 68

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)





ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

50 di 65

LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



Procedimento di esproprio immobiliare

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

51 di 65

LOTTO UNICO

Si evidenzia inoltre che:

- non risultano essere state emesse ordinanze di demolizione;
- il certificato di agibilità relativo agli immobili staggiati non è stato rinvenuto;
- l'area di cui trattasi, ricade:

in zona "B2 – Completamento del centro urbano nelle aree con media densità edilizia" del Piano Regolatore Generale Comunale.

Per ogni altro chiarimento mi riporto alla documentazione urbanistica in allegato (**Allegato n. 4**).

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.

Procedimento di esproprio immobiliare

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

32 di 68

LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n. 7

Gli immobili pignorati, all'epoca del sopralluogo erano nella piena disponibilità dei debitori esecutati e del proprio nucleo familiare.

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:

- 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;

- 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;

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

33 di 68

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un **condominio** – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 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);
- 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).

Risposta al QUESITO n. 8

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- c) non è presente nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non sono presenti atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

54 di 65

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- 1) Domande giudiziali: **nessuna**;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **nessuno**;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**

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

In virtù delle indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di S. Maria C. Vetere (CE), si è accertato che gli immobili pignorati identificati al N.C.E.U. del Comune di Macerata Campania al Foglio 10 p.lla 379 subalterno 8, risultano le seguenti formalità:

- 1) Iscrizioni ipotecarie.

Iscrizioni trascritta il 17/09/2010 nn. 35.448/5854 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 16/09/2010 repertorio n. 11678/8990 per Notar Gianmario Anselino di Napoli (NA) **a favore** di

contro

per

la quota di $\frac{1}{2}$ in qualità di debitore ipotecario e

per la quota di $\frac{1}{2}$ in qualità di debitore ipotecario, capitale € 162.375,01, ipoteca di € 243.564,00 – durata 25 anni, gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

2. **Atto di Pignoramento Immobili** trascritto il 24/09/2019 nn. 31.247/24.027 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 01/08/2019 repertorio 12.040, **a favore** di

C.F.:

contro

C.F.:

per la quota di $\frac{1}{2}$ e

per la quota di $\frac{1}{2}$ **gravante** sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Si allegano, inoltre, le ispezioni ipotecarie effettuate per dati anagrafici su entrambi i debitori eseguiti (**Allegato n. 6**).

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.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

55 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

Risposta al QUESITO n. 9

Da accertamenti effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Macerata Campania (CE) risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n. 10

Da accertamenti effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Macerata Campania (CE) risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto dei debitori sui beni pignorati è di piena proprietà.

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

1. L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
2. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

56 di 65

LOTTO UNICO



ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



3. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
4. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
5. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Risposta al QUESITO n. 11



Gli immobili pignorati siti in Macerata Campania (CE) alla via Vittorio Veneto n. 3, non sono gravati ad alcuna spesa condominiale.

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."

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

37 di 68

LOTTO UNICO



ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



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:

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

La determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nell'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

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

55 di 65

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om. Luigi. Ne spoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



(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.

Risposta al QUESITO n. 12

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

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile pignorato con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = S. c. (superficie commerciale in mq) x Valore Unitario (€/mq).

La superficie commerciale, determinata al precedente QUESITO n. 2, è pari a 226,89 mq.

INDAGINE ESEGUITA

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto nel rispetto dei procedimenti di stima di cui sopra, ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento, interpellando agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine di mercato condotta presso agenzie immobiliari ha indicato un valore €/mq che oscilla tra un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 900,00€/mq, con un valore medio pari a 750,00 €/mq per immobili aventi uno stato conservativo normale. Nel caso in specie, gli immobili staggiti nel complesso generale possono ritenersi in stato di manutenzione e conservazione modesta.

Pertanto, alla luce di quanto innanzi esposto, si ritiene di applicare il valore minimo di mercato, pari a 600,00 €/mq.

Fonti di informazione / Agenzie Immobiliari locali consultate

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D~~essa~~ E Imelinda MERCURIO

59 di 65

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobil Group – Via Giacomo Matteotti n. 35, 81047 Macerata Campania (CE)

Credit Casa - Via Giacomo Matteotti n. 91, 81047 Macerata Campania (CE)

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative ai cespiti pignorati, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale degli immobili, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tale caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

a) **Caratteristiche di localizzazione:**

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1,00
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, va considerata la localizzazione del bene in zona centrale del comune di Macerata Campania Via Vittorio Veneto n. 3, con presenza di servizi pubblici e privati.

L'edificio può considerarsi nella situazione intermedia e viene attribuito un coefficiente pari a **0,95**.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

60 di 65

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



b) **Caratteristiche di posizione** nel caso in esame, perché più significativi, si prendono in considerazione il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.

1. **Coefficiente di orientamento:** è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
NORD	1,00
SUD-EST	0,97
SUD-OVEST	0,97
EST	0,95
OVEST	0,95
NORD-EST	0,93
NORD-OVEST	0,93
SUD	0,90

Gli ambienti abitativi presentano affaccio su tre lati, per cui si considera valido il coefficiente pari a 0,95.

2. **Coefficiente di quota:** prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

Il cespite in oggetto si sviluppa tra piano terra, primo e sottotetto, per cui si considera valido il coefficiente pari a 0,92.

EDIFICIO CON ASCENSORE	COEFFICIENTE
PIANO	
Terra	0,85
Secondo	0,95
Primo	1,00

c) **Caratteristiche tipologiche** sono numerosi i parametri analizzarli:

Coefficiente di vetust :

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

61 di 65

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



30-60	0,90
60-100	0,85

Nel caso specifico, l'edificio de quo è un fabbricato realizzato negli anni 80, per cui si considera valido il coefficiente pari a 0,90.

2. Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,70

In riferimento all'intero complesso, essendo lo stato conservativo normale, il coefficiente da prendere in esame è 0,85.

3. Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Buono	1,00
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non Buono	0,85

In riferimento all'immobile in oggetto, il coefficiente da prendere in esame è 0,85.

4. Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1,00
Irregolare	0,70

In riferimento agli immobili in oggetto, essendo i vani di forma regolare si ritiene assumere il coefficiente 1,00.

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

62 di 65

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. **Coefficiente legato alla presenza di impianti:** il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
Insufficiente	0,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento agli immobili in oggetto, si attribuisce il coefficiente pari a **0,90**, in quanto tutti gli impianti necessitano di essere verificati e/o revisionati.

1. **Coefficiente di destinazione:** prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Inadeguato	1,00
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Adeguate	0,70

Il coefficiente da prendere in esame è **0,80**.

d) Caratteristiche produttive

Nel caso in esame, essendo l'immobile occupato, il coefficiente da prendere in esame è **0,90**.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

localizzazione	0,95
orientamento	0,95
quota	0,92
vetustà	0,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

63 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

tecnologia costruttiva	0,85
manutenzione	0,85
forma vani	1,00
impianti	0,90
destinazione	0,80
caratteristiche produttive	0,90
Coefficiente correttivo	0,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a **0,90**.

Il valore di stima del cespite pignorato ammonta a € 122.520,60, come di seguito esplicito:

Superficie commerciale mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
226,89	600,00	0,90	€ 122.520,60

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Al valore suddetto devono essere detratti gli oneri necessari per sanare le difformità rilevate, redazione Ape (Attestato di Prestazione Energetica) e spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Valore iniziale lotto	€ 122.520,60
Spese di regolarizzazione catastale	€ 800,00
Redazione APE	€ 2.000,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e rimozione copertura amianto	€ 10.000,00
Valore del lotto decurtato delle spese	€ 109.720,60

Al fine di incrementare l'appetibilità del bene oggetto di esproprio immobiliare, si propone, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, di applicare una riduzione del valore stimato pari al 10%, per cui:

$$(\text{€ } 109.720,60 - (\text{€ } 109.720,60 \times 10\%)) = (\text{€ } 109.720,60 - \text{€ } 10.972,06) = \text{€ } 98.748,54.$$

Il prezzo d'asta degli immobili è di € 98.750,00 (arrotondato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

64 di 65

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



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

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

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

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



Risposta al QUESITO n. 13

Nella presente procedura non si verifica il caso di quota indivisa, in quanto il Procedimento di Espropriazione Immobiliare è trascritto contro i debitori esecutati che risultano coniugati in regime di comunione dei beni e grava sull'intera quota dei beni, per cui il valore di stima dei beni oggetto di esecuzione risulta per intero.

I beni pignorati si considerano un **LOTTO UNICO per la vendita**.

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.



Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

65 di 65

LOTTO UNICO



ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)



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

Risposta al QUESITO n. 14

In data 22.07.2020 sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Macerata Campania (CE) i certificati di residenza storici degli esecutati sig.ri da cui risultano che:

- Il sig. _____ con abitazione
in via _____ } (Allegato n. 5).
- La sig.ra _____ con abitazione
in _____ (Allegato n. 5).

E' stato altresì richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Portico di Caserta (CE) l'estratto di matrimonio con annotazioni dei coniugi _____ dallo stesso emerge che i detti coniugi hanno contratto matrimonio a _____ Annotazioni: Nessuna (Allegato n. 5).

4. CONCLUSIONI

Per il LOTTO UNICO si conclude nel seguente modo:

L'oggetto del presente pignoramento è la **piena proprietà** di un **unità abitativa sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto**, ubicati in **Macerata Campania (CE)** alla via Vittorio Veneto n. 3.

Gli immobili ricadono in zona "B2 – Completamento del centro urbano nelle aree con media densità edilizia" del Piano Regolatore Generale Comunale.

La zona è centrale e dotata dei servizi principali.

Il piano terra è composto da: tre locali di sgombero rispettivamente di mq 25,45, mq 19,50 e mq 15,85, un piccolo ripostiglio di mq 3,25, un bagno di mq 3,65, un cortile esclusivo prospiciente la via Vittorio Veneto di mq 30,05, un'area esclusiva prospiciente il cortile comune interno di mq 8,65, ed infine un forno di mq 1,90 con attiguo ripostiglio di mq 2,55.

La superficie utile interna rilevata è pari a mq 110,85 e l'altezza compresa tra 2,85 e 2,95 mt.

Il piano primo è composto da: un Disimpegno di mq 7,15, un bagno di mq 5,90, un Soggiorno/Cucina di mq 21,12, uno studio di mq 16,40, un disimpegno di mq 1,50, tre camere da letto rispettivamente di mq 22,10, 19,88 e 11,52, disimpegno di mq 6,46 ed infine un bagno di mq 4,20. La superficie utile

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da:

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} E Imelinda MERCURIO

66 di 68

LOTTO UNICO

ge om Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



interna rilevata è pari a mq 116,23 e altezza interna pari a 3,20 mt. Oltre ai succitati vani è presente un balcone sul fronte est, prospiciente la via Vittorio Veneto, di mq 18,10.

Il piano sottotetto è costituito da: due ambienti comunicanti di superficie rispettivamente pari a mq 62,00 e 25,45, un passetto non praticabile prospiciente la via Vittorio Veneto di mq 18,10 e un terrazzo, prospiciente il cortile comune interno, di superficie pari a mq 30,05. La superficie utile interna rilevata è pari a mq 87,45 e l'altezza interna compresa tra 1,15 e 2,45 mt.

L'insieme confina con P.lla 5137 a nord, con via Vittorio Veneto a est, con cortile comune a sud e con altra ditta a ovest. Sono riportati nel C.F. del Comune di Macerata Campania (CE) al Foglio 10 p.lla 379 sub 8, categoria A/4, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 482,89 - piano T-1-2 (scheda catastale n°T189060 presentata in data 02/04/2012; al piano terra sono state riscontrate difformità catastali sanabili; la planimetria catastale va aggiornata con procedura docfa al costo di 800,00; vi sono Concessione Edilizia n. 10V.20.68 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi; gli abusi riscontrati possono essere sanati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 37 - DIA in Sanatoria D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 al costo di € 10.000,00 spese tecniche comprese; non risulta ordine di demolizione del bene; gli immobili ricadono in zona "B2 - Completamento del centro urbano nelle aree con media densità edilizia" del Piano Regolatore Generale Comunale.

PREZZO BASE euro 98.750,00

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio:

- Rilievo fotografico;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Stralcio Ortofoto Satellitare e Stralcio della Mappa Catastale;
- Allegato n. 2 - Rilievo Planimetrico;
- Allegato n. 3 - Documentazione catastale;
- Allegato n. 4 - Documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata Campania:
- Concessione edilizia n. 10V.20.68;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/2010;
- Allegato n. 5 - Documentazione anagrafica;
- Allegato n. 6 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n. 7 - Nota di trascrizione pignoramento;
- Allegato n. 8 - Atto di compravendita del 16.09.2010;
- Allegato n. 9 - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. D^{ssa} Elnelinda MERCURIO

67 di 68

LOTTO UNICO

ge om. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



È parte del presente elaborato, che si allega in memoria distinta:

- Attestazione trasmissione Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Il sottoscritto geom. Nespoli Luigi, ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Bellona (CE), 23 settembre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto stimatore
geom. Nespoli Luigi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esproprio immobiliare promosso da

n. 252/2019 R.G.E. - G. E. Dr.ssa Elmelinda MERCURIO

68 di 68

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geom. Luigi Nespoli Via 7 Ottobre n. 4 - 81041 Bellona (CE)

