

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott.ssa Antonella Paone

Procedimento n. 377/2024

Crédit Agricole Italia S.p.A.

c/

e

RELAZIONE DI STIMA

Data notifica pignoramento: 26/09/2024

Data trascrizione pignoramento: 04/10/2024 ai nn. 37391/29950

Data istanza di vendita: 14/10/2024

Data certificazione notarile: 14/10/2024

Immobile pignorato: appartamento ubicato in San Marcellino (CE)
via Domenico Giarosa, 9/11
in N.C.E.U. Foglio 1 - p.lla 694 - sub 5

Importo complessivo stimato: € 50.300,00 (euro cinquanta mila trecento / 00)

L'ESPERTO STIMATORE
ing. Giuseppe Giuliano



ELENCO ALLEGATI



- Richiesta liquidazione
- Rilievo fotografico dei beni
- Rilievo grafico dell'unità immobiliare pignorata
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale
- N. 2 visure catastali (NCEU e CT)
- Estratto di mappa catastale
- N. 2 ispezioni ipotecarie
- Copia di un atto notarile (compravendita)
- Nota di trascrizione (atto di compravendita)
- N. 2 note di iscrizione (ipoteche volontarie)
- Istanza per certificazione urbanistica ed acquisizione atti tecnici
- Attestato dell'Ufficio Tecnico Comunale
- Domanda di sanatoria urbanistica e copia dei pagamenti oblazione
- Copia certificato idoneità 2010
- Copia certificato idoneità 1986
- Descrizione stato dei lavori
- Rilievo grafico progettuale
- OMI quotazioni immobiliari



- Nell'invio telematico, oltre alla relazione di stima in formato PDF (in chiaro e privacy), vengono inviati, in formato PDF, istanza di liquidazione e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.



PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria in data 10/11/2024, il G. E. **dott.ssa Paola Caserta** nominava il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**, con studio professionale in Caserta via San Gennaro n. 29, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al n. 1603 dal 21/05/1991, esperto stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare, promossa da **Crédit Agricole Italia S.p.A.**, con sede in Parma - Via Università n. 19, Cod. Fisc. 02113530345, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] - C.F. [REDACTED], e in data 13/11/2024, prestava il dovuto giuramento, sottoscrivendo telematicamente il relativo verbale, con l'indicazione dei quesiti a lui posti dall'Ill.mo Giudice.

In prosieguo, i sopra citati quesiti verranno riportati in corrispondenza delle relative risposte.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel **verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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



pignoramento).

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore 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 della documentazione, in uso presso l'Ufficio.

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

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

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

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

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

In data 15/12/2024, il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione**, riportante, tra l'altro, il nominativo del creditore procedente (Crédit Agricole Italia S.p.A.), il titolo esecutivo posseduto (ipoteca volontaria iscritta in data 10/07/2017 ai nn. 23030/2798 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 16/06/2017, a favore di Crédit Agricole Italia S.p.A.), i nominativi dei debitori ([REDACTED] e [REDACTED]), i dati catastali (N.C.E.U. - F. 1 p.lla 694 sub 5 del Comune di San Marcellino) e una sintetica descrizione dell'immobile pignorato desunta dall'atto di pignoramento, le date del pignoramento (26/09/2024), della trascrizione del pignoramento (04/10/2024

ai nn. 37391/29950) e del deposito dell'istanza di vendita (14/10/2024), la data (16/06/2017) e la tipologia del titolo di acquisizione della proprietà (*atto di compravendita*), i nominativi di tutti i proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

Si precisa, infine, che il creditore procedente ha depositato i certificati di residenza degli esecutati e l'ispezione ipotecaria, integrandoli con la nota di trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile è stata depositata (14/10/2024) nello stesso giorno in cui è avvenuto il deposito dell'istanza di vendita; è stata, inoltre, depositata, in data 13/03/2025, e registrata, in data 14/03/2025, una integrazione della documentazione notarile: entrambe le certificazioni, riportando un *atto di donazione* della quota di 10/12, stipulato nel 1997, e un *atto di successione* della quota di 2/12, presentata nel 1997 e trascritta nel 1999, si estendono ad un periodo antecedente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; si evidenzia, infine, che nella sola integrazione della certificazione notarile si riporta l'*atto di accettazione tacita di eredità* del 02/12/2016 inerente alla quota di 2/12 della proprietà.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si è, quindi, proceduto a fissare, in accordo con l'avv. **Raffaele Della Valle**, custode giudiziario nello stesso procedimento, la data per il primo sopralluogo, da effettuarsi per il giorno 10/12/2024, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel **Comune di San Marcellino** e riportata nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio 1 - p.lla 694 - sub 5**.

Il giorno 10/12/2024, il sottoscritto ha proceduto, unitamente all'avv. Raffaele Della Valle, all'accesso presso l'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto, lo scrivente ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED], regolarmente identificata dall'avv. Della Valle, che dichiarava di occupare l'immobile pignorato sine titolo unitamente al figlio [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED], fornendo la piena collaborazione nello svolgimento delle operazioni peritali, permetteva l'accesso all'unità immobiliare, dove il sottoscritto provvedeva ad effettuare un accurato rilievo planovolumetrico, prendendo note ed appunti su separato foglio, ed un preciso servizio fotografico sia all'interno che all'esterno.

A chiusura delle operazioni peritali, l'avv. Della Valle stilava il verbale di sopralluogo che veniva sottoscritto, tra l'altro, dallo scrivente.

INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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 sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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.

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come testualmente trascritti nell'atto di pignoramento depositato dal legale del procedente:

[...] io sottoscritto Ufficiale Giudiziale addetto all'UNEP c/o la Corte di Appello di Napoli Nord, visto il titolo esecutivo costituito da mutuo fondiario [...]

HO PIGNORATO

I beni immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
entrambi residenti a [REDACTED] () alla Via [REDACTED], dei quali il
creditore procedente [...] mi ha fornito la seguente descrizione:

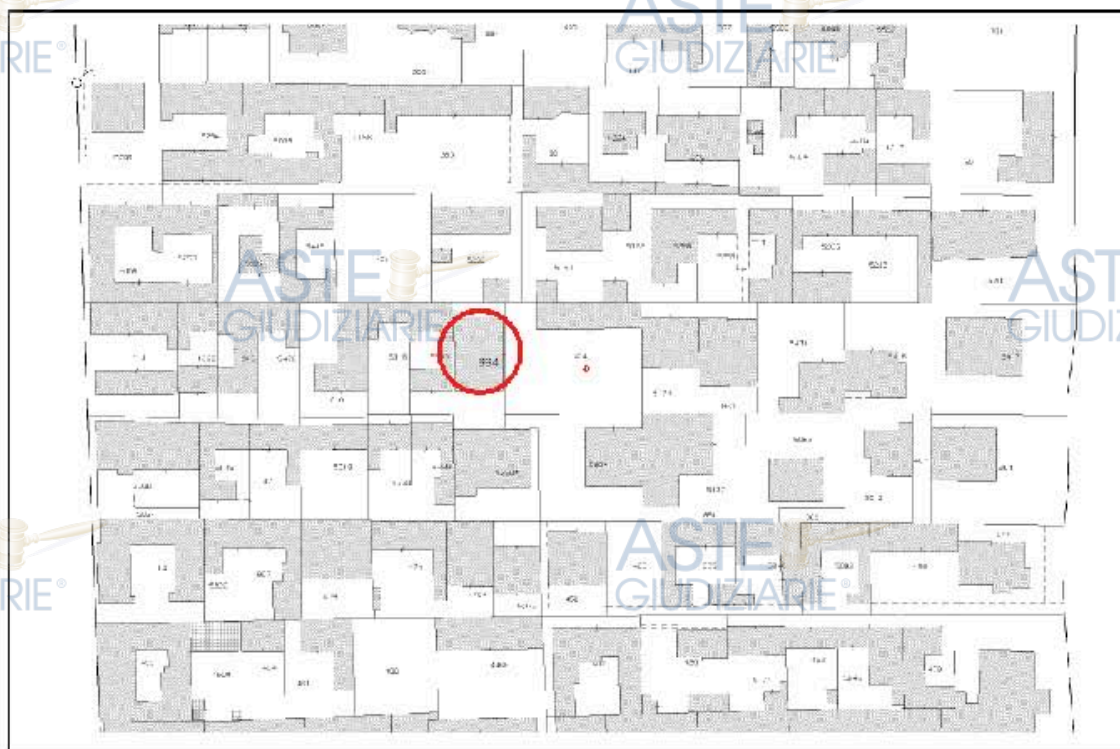
"Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in San Marcellino (CE) alla via D. Cimarosa n. 9/11 e precisamente: - appartamento sito al 1° (primo) piano, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, confinante con la particella 5292, con Via Cimarosa e con il sub 6, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di san Marcellino (CE) al foglio 1, particella 694 sub. 5, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, rendita catastale euro 348,61, Via Domenico Cimarosa snc, piano 1°".

Come si evince dalla trascrizione testuale dei beni pignorati, i diritti di proprietà pignorati corrispondono alla piena proprietà di un appartamento e coincidono con quanto indicato nella relativa nota di trascrizione del 26/09/2024, dove viene riportato, *a favore* del soggetto procedente (*Credit Agricole Italia S.p.A.*), il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** e, *contro* i soggetti debitori [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di proprietà per la **quota di 1/2 ciascuno**. Di conseguenza, possiamo ritenere che i **diritti reali pignorati** corrispondono a quelli in titolarità dei soggetti esegutati in forza dell'allegato atto notarile di compravendita del 16/06/2017 e della relativa nota di trascrizione presentata in data 10/07/2017 (allegati alla presente relazione).

Atto di pignoramento e nota di trascrizione	Atto notarile di compravendita e nota di trascrizione	Visura catastale alla data del pignoramento
1/1 p.p. f. 1 - p.lla 694 - sub 5	1/1 p.p. f. 1 - p.lla 694 - sub 5	1/1 p.p. f. 1 - p.lla 694 - sub 5

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stato riportato l'estratto di mappa del foglio catastale 1 del Comune di San Marcellino e la foto satellitare della zona comunale in cui è ubicato il bene: su entrambe le riproduzioni è stato evidenziato in rosso l'edificio che include gli immobili oggetto di stima.





Trattasi, dunque, del pignoramento della piena ed intera proprietà di un'**unità immobiliare** costituita da un appartamento, facente parte di un fabbricato edificato presumibilmente negli anni settanta, è costituito da tre livelli fuori terra, di cui il piano terra è, in parte, predisposto a locale per attività commerciale e, in parte, ad appartamento, il piano primo è adibito ad appartamenti ed il secondo è destinato a lastrico solare.

Il fabbricato è ubicato nel **Comune di San Marcellino (CE)** in **via Domenico Cimarosa, 9/11**.

L'**appartamento** di cui trattasi è disposto al piano primo (secondo fuori terra) ed è costituito da una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno centrale.

La tipologia architettonica del fabbricato è tipica della tradizione urbanistica locale, in armonia con i fabbricati limitrofi esistenti e con il contesto paesistico - ambientale dell'intera zona.

La limitata ampiezza della strada rende poco scorrevole la viabilità carrabile nonostante la presenza di un manto stradale di nuova costruzione; inoltre, l'assenza dei marciapiedi ai lati della carreggiata non favorisce i collegamenti pedonali con i vari servizi cittadini (scuole, uffici comunali, uffici postali, ecc.).

L'intera zona comunale è occupata essenzialmente da edifici residenziali non mancando, nelle immediate vicinanze, varie attività commerciali al dettaglio.



Il sottoscritto esperto stimatore non ritiene opportuno suddividere l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in unità più piccole, ai fini di una più facile ed economicamente più redditizia vendita del cespite; di conseguenza, lo scrivente fornirà una valutazione dell'intera unità e, nel prosieguo della consulenza, verrà fatta una sommaria descrizione dello stesso bene, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

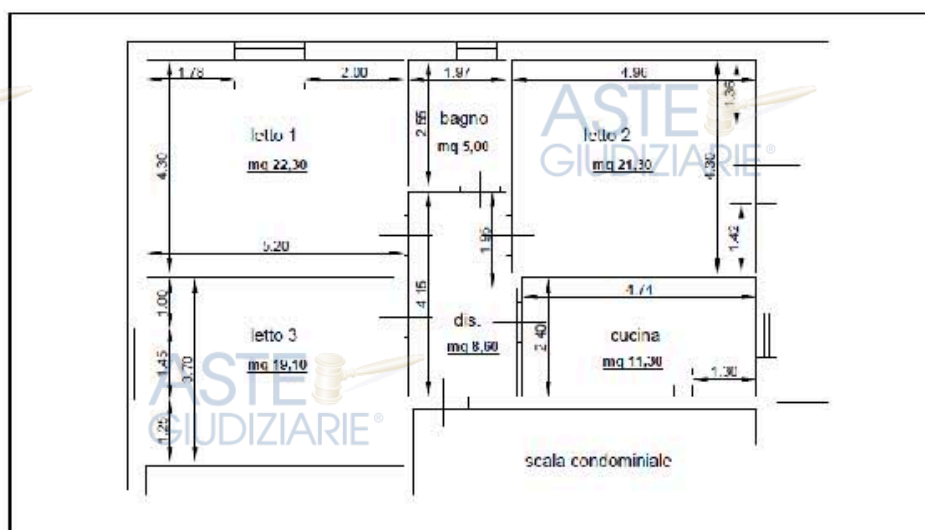
Il bene pignorato trattasi di un'unità immobiliare costituita da un **appartamento**, disposto al piano primo; l'unità immobiliare, ultimata e rifinita, fa parte di un fabbricato ubicato nel **Comune di San Marcellino (CE)** alla via **Domenico Cimarosa n. 9/11**.

L'appartamento, disposto al piano primo (secondo fuori terra), è costituito da una cucina di mq 11,30, tre camere da letto, rispettivamente di mq 22,30, mq 21,30 e mq 19,10, un bagno di mq 5,00, e un disimpegno centrale di mq 8,60, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 87,60**, mentre l'altezza interna è

di ml 3,10; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di mq 7,50, a servizio del soggiorno e della cucina.

L'appartamento **confina** ad Est con via Cimarosa, a Sud con l'appartamento distinto con il sub 6 e con la scala condominiale distinta con il sub 8 (B.C.N.C.), a Nord con lo stesso subalterno 8 e, con distacco, con la p.lla 5292.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di scarso valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in un precario stato di conservazione e, comunque, non conforme all'età del fabbricato; durante l'accesso, sono state rilevate diverse imperfezioni nel funzionamento degli infissi, sia esterni che interni.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Foto 1 - prospettiva dell'edificio su via D. Cimarosa

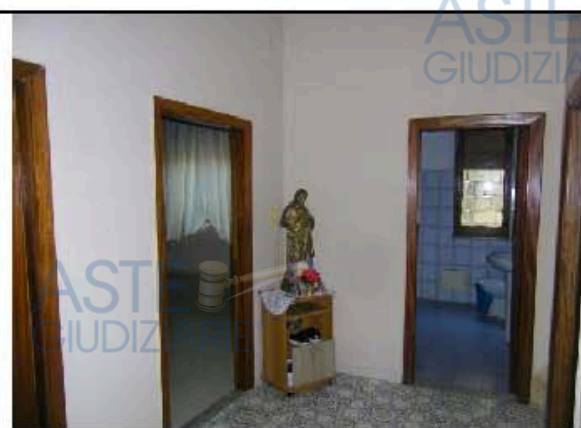


Foto 3 - disimpegno d'ingresso

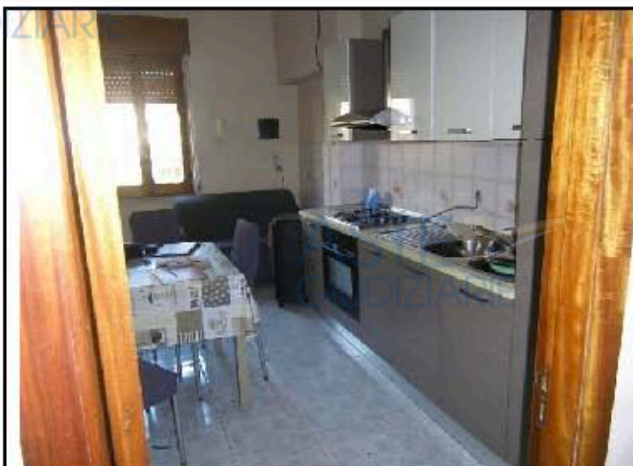


Foto 4 - la cucina

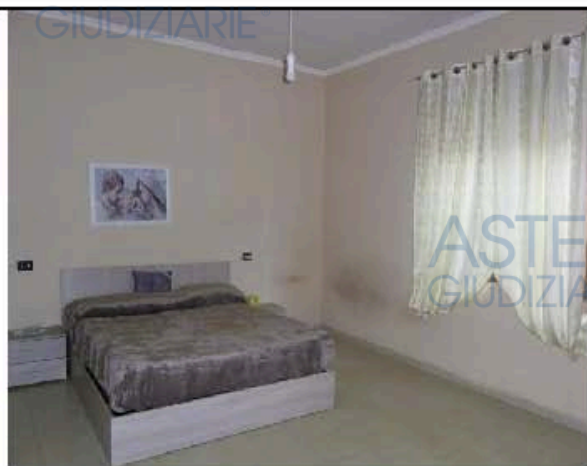


Foto 5 - camera da letto padronale



Foto 6 - seconda camera da letto



Foto 8 - il bagno

Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda il criterio della determinazione della **superficie commerciale di riferimento**, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, si ritiene opportuno adottare i **criteri** validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, che possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150
- superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%

- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione
- superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti
- superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente

In base a quanto esposto, le consistenze del cespite pignorato risultano:

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
cucina	11,30		H = 3,10
bagno principale	5,00		H = 3,10
camera da letto 1	22,30		H = 3,10
camera da letto 2	21,30		H = 3,10
camera da letto 3	19,10		H = 3,10
disimpegno	8,60		H = 3,10
Totale abitativo	87,60	100,70	
balcone	7,50		
Totale aree esterne	7,50		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [100,70 + 7,50 * 30\%] = \text{mq } 102,95$$

Tutti i beni pignorati sono stati ricompresi nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.

Caratteristiche tecniche dell'immobile

Il fabbricato è stato realizzato con materiali locali; le strutture portanti verticali sono di natura mista, costituite, cioè, in prevalenza, da muratura di tufo di spessore cm 50, e da pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre le strutture orizzontali (per la formazione dei solai di calpestio) hanno un'altezza di cm 20 e sono costituite da travetti in c.a.p. e laterizi con getto superficiale di calcestruzzo cementizio.

I tramezzi interni sono in mattoni forati dello spessore di cm 8, tutti posti in opera con malta di calce; tutte le pareti ed i soffitti sono rivestiti di intonaco di malta

ordinaria liscia. Le pareti esterne sono tinteggiate con pittura per esterni al quarzo di tipo traspirante e di colore chiaro; le pareti interne ed i soffitti dei vari locali sono tinteggiate con pitture lavabili in colori chiari.

I pavimenti e i rivestimenti dell'appartamento sono costituiti da piastrelle in maiolica; gli infissi esterni hanno una struttura in legno di colore chiaro massello, mentre il sistema di oscuramento è rappresentato da tapparelle in plastica che permettono anche una parziale illuminazione degli interni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, e di impianto TV, ma è privo di impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda è assicurata da un boiler elettrico ubicato nel bagno; l'impianto elettrico è costituito da conduttori sottotraccia collegati al contatore autonomo e quindi alla rete di distribuzione; l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia ed è dotato di punti di erogazione nella cucina e nel bagno.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, se ne assume l'efficienza e la funzionalità anche se non è stato possibile accertarne la conformità normativa per l'indisponibilità dei relativi progetti.

Tutti i locali sono rifiniti con **materiali di basso valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno **stato di conservazione globalmente lacunoso**.

Allegato all'atto di compravendita del 2017 vi è l'**attestato di prestazione energetica (APE)**, avente come data di emissione il 29/05/2017; sapendo che il citato documento ha una validità temporale di 10 (dieci) anni a partire dalla data di registrazione, si può affermare che, fino alla data del 29/05/2027, il passaggio di proprietà dell'immobile di cui trattasi non necessita della redazione dell'APE.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Attualmente l'immobile è riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune di San Marcellino nel seguente modo (si veda l'allegata visura catastale storica acquisita dallo scrivente):

Fgl. 1 - p.lla 694 - sub 5 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 4,5 vani - rend. € 348,61
sup. cat. tot. mq 89
sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq 87

indirizzo: Via Domenico Cimarosa SNC - Piano 1

intestati: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni con

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED].

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

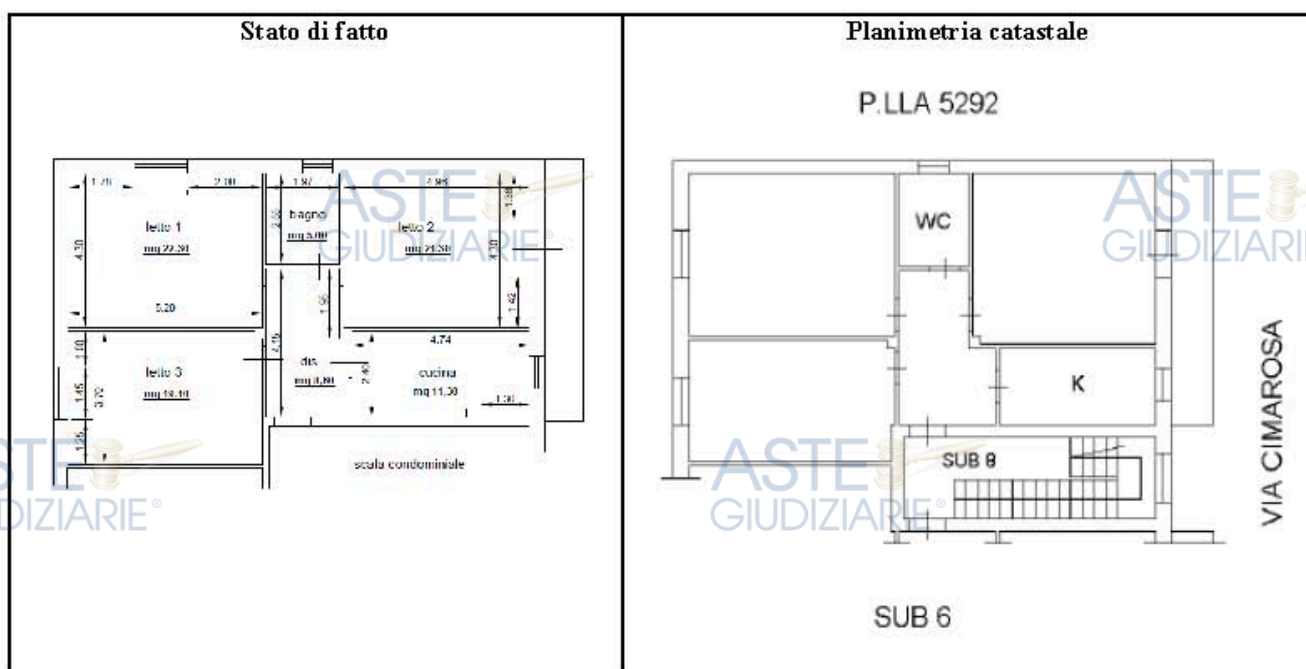
- a) variazione nel **classamento** del 09/01/2018, in atti da pari data;
- b) variazione **toponomastica d'ufficio** del 13/02/2017, in atti da pari data;
- c) variazione per **divisione** del 09/01/2017, in atti da pari data;
- d) variazione del 09/11/2015 per **inserimento in visura dei dati di superficie**;
- e) variazione nel **classamento** del 03/08/2006, in atti da pari data;
- f) variazione per **frazionamento con cambio dest.** del 12/07/2006 in atti da pari data
- g) variazione del **quadro tariffario** del 01/01/1992;
- h) variazione nel **classamento** del 22/08/1986 in atti dal 17/10/1997;
- i) **costituzione** del 22/08/1986 in atti dal 17/10/1997.

Sempre dalle visure storiche catastali, si rileva che gli attuali intestatari catastali sono titolari delle citate quote immobiliari del subalterno dal 16/06/2017, giorno di stipula dell'atto notarile di compravendita.

- Il precedente intestatario catastale del subalterno era: [REDACTED], proprietà 1/1 fino al 16/06/2017.
- Il precedente intestatario catastale del subalterno era: [REDACTED], proprietà 1/1 fino al 02/12/2016.
- I precedenti intestatari catastali del subalterno erano: [REDACTED], proprietà per 1/2
[REDACTED], proprietà per 1/2.

Per quanto riguarda la conformità o meno della planimetria catastale del subalterno 5 con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, lo scrivente evidenzia che la suddetta planimetria si differenzia dallo stato dei luoghi per la posizione della finestra della camera da letto 1: in planimetria è raffigurata sul lato Ovest ed invece è posta sul lato Nord; inoltre, si evidenziano lievi difformità inerenti la mancata raffigurazione di un pilastro in cucina e dell'inesatto allargamento della parete che delimita il confine dell'appartamento con la scala condominiale.

Al fine di esplicitare in modo chiaro le citate lievi difformità, si è provveduto a comparare il rilievo grafico dello stato dei luoghi con la planimetria catastale con dell'appartamento.



Per quanto riguarda l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, dall'allegata visura catastale ai terreni e dall'estratto di mappa, si rileva che sussiste *allineamento* tra C.T. (Catasto Terreni) e N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano); in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in C.T. con p.lla 694 (ex p.lla 414) di qualità *ente urbano* e di mq 315,00 e il tipo mappale (l'atto con cui viene denunciato al Catasto la variazione verificatasi nello stato di un terreno per effetto di un'avvenuta edificazione) è stato regolarmente depositato in data 08/08/1986, in atti dal 28/10/2002.

Rispondenza formale dei dati catastali

Risultanze catastali attuali	Atto di pignoramento e nota di trascrizione	Atto di acquisizione e nota di trascrizione
NCEU Comune di San Marcellino F. 1 - p.lla 694 - sub 5	NCEU Comune di San Marcellino F. 1 - p.lla 694 - sub 5	NCEU Comune di San Marcellino F. 1 - p.lla 694 - sub 5

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.

Lotto unico: piena proprietà della quota pari a 1/1 di unità immobiliare costituita da un appartamento, ubicata nel Comune di San Marcellino (CE) in via Domenico Cimarosa, 11.

L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno centrale, per una superficie interna complessiva di mq 87,60; completa la dotazione dell'appartamento un balcone avente una superficie complessiva di mq 7,50.

L'appartamento **confina** ad Est con via Cimarosa, a Sud con l'appartamento distinto con il sub 6 e con la scala condominiale distinta con il sub 8, a Nord con lo stesso subalterno 8 e, con distacco, con la p.lla 5292.

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino al **foglio 1 - p.lla 694 - sub 5 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'appartamento si differenzia dallo stato dei luoghi per la posizione della finestra di una camera da letto, raffigurata sul lato Ovest ed invece posta sul lato Nord, e per lievi difformità inerenti la posizione di due pilastri murati e dello spessore del tramezzo che delimita il confine dell'appartamento con la scala condominiale.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato senza alcun titolo abilitativo, ma è stata presentata, ai sensi della Legge 47/85, **pratica di condono n. 296 in data 01/04/1986 prot. 2056**; all'attualità non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Prezzo base: € 50.300,00 (euro cinquanta mila trecento / 00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

L'unità immobiliare pignorata risulta di piena proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare pignorata a coprire a ritroso un periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contempla:

- I coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione dei beni, acquisirono l'immobile di cui trattasi con **atto di compravendita** del notaio Musto Giovanbattista del 16/07/2017, trascritto nei RR. II. di S. Maria C. V. in data 10/07/2017 ai nn. 23029/17606, da [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].
- Al sig. [REDACTED], l'immobile era pervenuto con **atto di compravendita** del notaio Musto Giovanbattista del 02/12/2016, trascritto nei

RR. II. di S. Maria C.V. in data 29/12/2016 ai nn. 42733/31800, dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED].

- Alla sig.ra [REDACTED] quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
 - per quanto riguarda i diritti pari a 10/12 di proprietà, con **atto di donazione** del notaio Lupoli Giovanni del 30/10/1997, trascritto nei RR. II. di S. Maria C.V. in data 06/11/1997 ai nn. 24388/19086;
 - per quanto riguarda i diritti pari a 2/12 di proprietà, per **successione in morte** della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Aversa in data 04/07/1997 al n. 29 vol. 428, trascritta nei RR. II. di S. Maria C.V. in data 04/09/1999 ai nn. 22606/17570; si rileva **atto di accettazione tacita di eredità** del notaio Musto Giovanbattista del 02/12/2016, trascritto nei RR. II. di S. Maria C.V. in data 04/03/2025 ai nn. 8323/6555 in favore della sig.ra [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED].

Gli atti notarili sopra riportati e/o le rispettive note di trascrizione sono allegati in copia alla presente relazione.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto

provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio, per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La *due diligence* tecnica-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale: di conseguenza, l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell'esperto. Lo scrivente stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il sottoscritto, in data 29/01/2025, inviava, a mezzo PEC, all'Ufficio Protocollo del Comune di San Marcellino la richiesta di rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati non solo a nome degli esecutati, ma anche a nome dei precedenti proprietari e relativi all'unità immobiliare pignorata; in particolare, si chiedeva copie degli atti tecnico-amministrativi inerenti: a) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 51/2016 rilasciato dal Comune di San Marcellino in data 12/09/2016, b) S.C.I.A. in data 10/01/2017 - prot. n. 308/84 (pratica edilizia 78/2017) - i titoli citati nell'istanza sono stati evinti dalla consultazione dell'allegato atto notarile acquisito; in mancanza della predetta documentazione, si chiedeva il rilascio di **certificato** attestante la **non esistenza** degli stessi documenti.

L'ufficio comunale reperiva la citata istanza in data 29/01/2025 con prot. 1533 (si veda l'allegata copia di tale richiesta), ma solo in data 22/05/2025 con prot. 7948, in seguito a varie sollecitazioni verbali da parte dello, l'Ufficio Tecnico rilasciava il richiesto certificato (allegato alla presente relazione); nel citato documento testualmente si attesta:

In riferimento alla richiesta [...] si comunica che da attenta disamina degli atti d'ufficio, in considerazione degli elementi forniti:

- 1) sono state rilasciate copie della Pratica di Condono n. 296 del 01/04/1986 prot. 2056 ai sensi della Legge 47/85 a nome di [REDACTED];*
- 2) in riferimento al Permesso di Costruire n. 51/2016 e S.C.I.A. in data 10/01/2017 - prot. N. 308/84 (pratica edilizia 78/2017) come indicato nella richiesta, da attenta disamina nell'archivio non risultano agli atti;*
- 3) Non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi abilitativi;*
- 4) Non risultano rilasciati titoli edilizi ai nominativi indicati.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Si evidenzia, anzitutto, che l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino, all'attualità, **non** ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria (come viene testualmente riportato nell'atto notarile), ma negli archivi comunali sussiste solo la **pratica di condono n. 296 del 01/04/1986 prot. 2056 ai sensi della Legge 47/85 a nome di [REDACTED]**, che riguarda l'edificazione dell'intero edificio di via D. Cimarosa.

Lo scrivente, dall'esame dell'allegata copia del rilievo grafico progettuale depositato ad integrazione della citata pratica di condono, rileva che la raffigurazione dell'unità immobiliare pignorata è **sostanzialmente conforme** allo stato di fatto dell'immobile di cui trattasi.

Si evidenzia, inoltre, che la Concessione Edilizia in Sanatoria **non può essere frazionata** e, di conseguenza, il suo rilascio riguarda l'intero fabbricato. Questa specificità induce lo scrivente ad adottare, nella determinazione del valore unitario dell'immobile, un coefficiente pari a **0,90** che tenga conto di tutti i dovuti oneri che l'eventuale aggiudicatario è tenuto a sostenere al fine di acquisire la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Si ritiene opportuno, infine, evidenziare che il compendio pignorato è privo del **certificato di agibilità**, probabilmente mai rilasciato e per la cui acquisizione è necessario preventivare un onere di € 500,00 che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, il compendio pignorato, all'atto dell'accesso, risultava occupato, senza alcun titolo, dal sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], figlio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

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 giudiziali 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;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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.);
- Differmità 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);
- Differmità 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).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ispezioni ipotecarie acquisite in data 22/01/2025, si evince che sull'immobile pignorato risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Musto Giovannibattista il 02/12/2016, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta in data 30/12/2016 ai nn. 42786/6208 di formalità, in favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede in Jesi (AN) - C.F. 00078240421 e contro il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Musto Giovannibattista il 16/06/2017, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta in data 10/07/2017 ai nn. 23030/2798 di formalità, in favore di Credit Agricole Cariparma S.p.A. con sede in Parma (PR) - C.F. 02113530345 e contro i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP del Tribunale di Napoli Nord in data 26/09/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta in data 04/10/2024 ai nn. 37391/29950 di formalità, in favore di Credit Agricole Italia S.p.A. con sede in Parma (PR) - C.F. 02113530345 e contro i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno)¹.

Non risultano, invece, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, o convenzioni matrimoniali.

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.

Il sottoscritto, in data 29/01/2025, depositava al Comune di San Marcellino, contestualmente alla richiesta di reperire documentazione urbanistica relativa al

¹ Si evidenzia che nella prima certificazione notarile (depositata in data 14/10/2024) sussiste un palese errore di trascrizione consistente nell'indicazione dei nominativi degli esecutati: vengono, infatti, riportati persone totalmente differenti dagli esecutati di cui trattasi ed estranei al presente Procedimento Giudiziario. Il citato errore viene opportunamente corretto nell'integrazione della certificazione notarile (depositata in data 13/03/2025).

fabbricato che include gli immobili oggetto di stima, anche la richiesta di reperire attestazione comprovante l'esistenza o meno di vincoli (ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.) gravanti sul suolo su cui insiste l'immobile.

A tale richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino, nello stesso attestato urbanistico citato in risposta al quesito 6, ha testualmente dichiarato che l'immobile non è riconosciuto bene di interesse artistico o storico e non è ubicato su aree demaniali. In riferimento a quanto dichiarato, dall'esame dei certificati catastali e degli atti di provenienza dell'immobile, non emerge alcun elemento che possa far pensare che l'area urbana su cui insiste il fabbricato, sia soggetta a vincoli architettonici, paesaggistici, storici, artistici, ambientali e/o di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. La specifica ricerca eseguita presso l'Unità Operativa Dirigenziale - Ufficio Centrale Foreste e Caccia (sez. Usi Civici) della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all'appartenenza o meno di un terreno all'elenco dei suoli gravati da usi civici) attesta la precedente affermazione.

Di conseguenza, si ritiene che il diritto sul bene dei debitori sia di piena proprietà.

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

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

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

Da quanto è emerso nel corso dell'accesso, lo scrivente non ritiene che sia mai stato redatto un regolamento di condominio e, di conseguenza, si ritengono inesistenti gli oneri condominiali.

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 **OBLIGATORIAMENTE** 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore

di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici. L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison Approach** basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in €/mq di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni **coefficienti correttivi**, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare².

² A parere dello scrivente, la stima di un immobile per **capitalizzazione dei redditi**, intesa come l'operazione matematica-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato: V_m) dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio (r) di capitalizzazione ($V_m = R_n/r$), può risultare aleatoria, in quanto **limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore dell'immobile**.

La base "ideologica" del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini.

Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili presenti nella zona presenta una tipologia costruttiva e uno stato di conservazione molto simile a quella del fabbricato da valutare.

Fonti dei dati

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento**, sono state considerate sia le offerte proposte da tre agenzie immobiliari locali e sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia delle Entrate; è stata, quindi, redatta la seguente tabella:

Fonte	Descrizione immobile	Importo richiesto (€)	Sup. comm. (mq)	Val. unitario (€/mq)
O.M.I.	Abitazioni civili	---	---	700 ÷ 950
Tempocasa - Aversa	Appartamento di 100 mq sito al 3° piano di un edificio dotato di ascensore, ubicato in via Pablo Picasso e composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e una cabina armadio; completano la dotazione un balcone, un box auto e un posto auto	150.000	118,00	1.271,00
Abitarecasa Associato FMAA Aversa	Appartamento sito al terzo piano di un edificio, dotato di ascensore, ubicato in via Roma e composto da soggiorno, tre camere, due bagni e un ripostiglio; completano la dotazione due balconi, un box auto al piano interrato e un posto auto al piano terra	179.000	130,00	1.377,00
Aversana Immobiliare Via della Libertà Lusciano	Appartamento sito al 2° piano di un edificio ubicato in via Starza e composto da ampio locale adibito a soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi; completano la dotazione un balcone, un box auto, una cantinola al piano seminterrato e un posto auto scoperto	165.000	112,00	1.473,00

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al secondo semestre

del 2024). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale presenti sul mercato immobiliare e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (stato di manutenzione, età, piano, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno assumere quale **valore unitario di riferimento** il valore massimo dell'intervallo fissato dall'OMI: **€/mq 950,00 (euro/mq novecento cinquanta / 00) ³**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)
- d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)
- e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)

³ La scelta di proporre il valore massimo dell'intervallo fissato dall'OMI deriva non solo dall'evidenza di rimarcare la caratteristica oggettiva della stima da determinare, ma anche dalla considerazione che i valori degli immobili esaminati sono solo proposti, ma non ancora realizzati. Inoltre l'ubicazione dei tre immobili proposti è più attigua al centro del paese rispetto al sito in cui si trova l'appartamento di cui trattasi, e ciò determina un decremento del valore unitario dell'immobile.

- f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce a) sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: l'unità immobiliare in oggetto non solo è ubicata in una zona abbastanza periferica del Comune di San Marcellino, caratterizzata dalla presenza della necessaria urbanizzazione primaria, ma è anche relativamente vicina alle strade di grande scorrimento per un facile collegamento con le città limitrofe; inoltre, nella zona sono assenti rilevanti elementi artificiali (strade sopraelevate, acquedotti, ferrovie, ecc.) che comportano un negativo impatto visivo; per tale motivo si ritiene opportuno adottare un coefficiente correttivo **unitario** che tenga conto delle caratteristiche posizionali medie.
- Gli indicatori di cui alla voce b) inerenti alle caratteristiche ambientali intrinseche possono riassumersi nelle seguenti considerazioni:
 - l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso abbastanza idonea rispetto alle esigenze abitative: le porte esterne e le finestre, poste su tre lati, permettono alla luce naturale di penetrare negli ambienti destinati a residenza;
 - l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera normale e ciò garantisce un regolare ricambio d'aria;
 - le dimensioni dei vani rientrano nei canoni delle normali esigenze abitative;
 - durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili.L'unica nota dolente nelle caratteristiche ambientali specifiche è rappresentata dal **livello di piano**: il piano primo è in genere penalizzato rispetto ai livelli superiori per problematiche legate ad un facile accesso da parte di persone ostili; relativamente a tali motivazioni, lo scrivente ritiene necessario adottare un coefficiente correttivo pari a **0,90**.
- Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche e funzionali del fabbricato, si può sintetizzare il seguente giudizio sulla qualità degli elementi:
 - le facciate del fabbricato presentano un valore architettonico poco adeguato e non in sintonia con gli altri edifici della zona, necessitando, nel breve periodo, di un intervento edilizio di ristrutturazione ordinaria;
 - la pavimentazione e i rivestimenti necessitano di interventi di rinnovamento;
 - la rubinetteria dei sanitari è di scarso valore commerciale;
 - il portoncino d'ingresso dell'appartamento e gli infissi, esterni ed interni, necessitano di riparazione e/o sostituzione;
 - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti è di scarsa fattura in quasi tutti gli ambienti;
 - la mancanza dell'impianto di riscaldamento incide negativamente sulla qualità della vita che si tiene nell'appartamento.

In base a quanto esposto, quindi, si può ritenere opportuno introdurre un coefficiente correttivo pari ad **0,75** che tenga conto delle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile.

- Per quanto riguarda lo stato d'uso e di conservazione delle strutture verticali e delle strutture orizzontali dell'edificio, esso risulta abbastanza ordinario, in relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza, sia all'età dell'immobile, risultando assenti evidenti quadri fessurativi; in fase di accesso è stata rilevata nel bagno una situazione che denota lavori di ripristino dell'attuale impianto idraulico; in base a quanto esposto, quindi, si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo pari ad **0,95** che tenga conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio.
- Infine, come è già stato ampiamente espresso in risposta al sesto quesito, si rende necessario introdurre un coefficiente correttivo pari a **0,90** che tenga conto della mancanza di atti urbanistici, in particolare di rilievi planimetrici, che attestano la conformità dello stato di fatto con quanto urbanisticamente assentito.

A questo punto possiamo determinare il valore unitario di riferimento:

$$\text{valore unitario} = (950,00 * 0,90 * 0,75 * 0,95 * 0,90) = \text{€/mq } 548,26$$

referito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda, poi, la determinazione della *superficie commerciale*, adottando i citati *criteri* validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (già indicati in risposta al secondo quesito), si è ottenuto un valore della superficie commerciale di **mq 102,95**.

Moltiplicando la superficie commerciale totale per il valore unitario fissato in precedenza, si ha: $\text{mq } 102,95 * \text{€/mq } 548,26 = \text{€ } 56.443,36$

Sottraendo dal valore determinato gli oneri (**€ 500,00**) per l'acquisizione del certificato di agibilità, si ottiene:

$$\text{€ } (56.443,36 - 500,00) = \text{€ } 55.943,36$$

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G. E., apportare una **riduzione** del **10%** sul valore calcolato, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata dell'immobile,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione dell'immobile.

Pertanto, in definitiva, il **valore dell'unità immobiliare**, ubicata nel **Comune di San Marcellino (CE) in via Domenico Cimarosa, 9/11** distinta nel N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 1 - p.lla 694 - sub 5**, risulta:

$$€ 55.943,36 * (1 - 10\%) = € 50.349,00$$

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento:

€ 50.300,00 (euro cinquanta mila trecento / 00)

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto conforta ampiamente tale determinazione.

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

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

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

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

Lo scrivente evidenzia che non ricorre tale circostanza.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si evidenzia che il precedente, contestualmente al deposito dell'atto di pignoramento, ha presentato i certificati di residenza dei coniugi esecutati; da tali atti si evince che i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono residenti nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in via [REDACTED] n. [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 26/06/2025

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V. (atti notarili e ipotecari), dell'Agenzia del Territorio (atti catastali), del Comune di San Marcellino, nonché le necessarie informazioni presso il Settore B.C.A. della Regione Campania.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto stimatore** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;
- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, le copie degli atti di provenienza del bene, le ispezioni ipotecarie, ecc.;
- ha depositato telematicamente una versione della relazione in formato PDF e una versione oscurata della relazione in formato PDF; contestualmente ha inviato telematicamente copia di tutti gli allegati scannerizzati ed ha prodotto e depositato copia della relazione in formato cartaceo unitamente agli allegati;
- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, **copia della perizia ai debitori e al creditore procedente come legalmente rappresentato, a mezzo posta o e.mail.** e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ivi compreso l'atto di provenienza.

Caserta, data di deposito

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**

D I C H I A R A

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata o fax o e-mail;

D I C H I A R A

altresi, di non essere in conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come il procedente e l'esecutato, né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o documento in modo diretto o indiretto.

La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità sindacate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari; se La/Vi è pervenuta per errore La/Vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.

Caserta, data di deposito

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

Ing. Giuseppe Giuliano - Via S. Gennaro 29 - 81100 Caserta - N. 1603 Ordine Ing. Caserta 34

Tel. e Fax 0823/444209 - Email: giuseppe.giuliano@alice.it - Cell. 335 5215449

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009