



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA LINDA CATAGNA

OMISSIS

CONTRO _OMISSIS_

PROCEDURA ESECUTIVA N. 110/2024 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Linda Catagna, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 12 agosto 2024, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. dei beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 110/2024 R.G.E.

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F., P.IVA _OMISSIS_, contro il sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di contratto mutuo agrario del 11/05/2005 a rogito del notaio Ferdinando Maddalena (Rep. n. 395; Racc. n. 135), iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta, in data 19/05/2005 ai nn. 25120/8801, a favore di _OMISSIS_ e contro il sig. _OMISSIS_ (quale parte mutuataria e datrice di ipoteca), nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e contro la signora _OMISSIS_ (quale parte garante), nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, avvenuto in data 16/05/2024. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative alle unità immobiliari pignorate risulta completa, poiché l'ultimo atto inter vivos individuato risale a oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, nella relazione notarile i dati catastali sono correttamente riportati.

Si precisa che tra la data di acquisto dei beni – 05/02/2007 – e la data del pignoramento – 22/03/2024 – non sono intervenute variazioni catastali.

Si precisa, infine, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Pertanto, l'esperto stimatore, in ossequio al mandato affidatogli, ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio. Ad ogni buon conto, si precisa che i beni sono pervenuti al debitore esecutato per successione e, dunque, secondo quanto previsto alla lettera b) del comma 1 dell'art. 179 cc., essi non cadono nella comunione legale dei beni con il coniuge.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, entrambi siti in Cellole (CE), località Casamare alla via provinciale Campo Felice, sono quelli di seguito riportati.

■ **IMMOBILE N. 1.** Piena proprietà di locale commerciale, sito in Cellole (CE), località Casamare, alla via provinciale Campo Felice nn. 17-19-21, ubicato al piano terra (erroneamente indicato in Catasto piano S1), riportato al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 3**, cat. C/2, classe 2, consistenza 113 mq, superficie catastale totale 125 mq, R.C. Euro 122,56.

■ **IMMOBILE N. 2.** Piena proprietà di tettoia, sita in Cellole (CE), località Casamare, con accesso dalla via provinciale Campo Felice n. 15, ubicata al piano terra, riportata al

Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 1**, cat. C/7, classe U, consistenza 200 mq, R.C. Euro 175,60.

Si precisa che il diritto reale, riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello derivante dal titolo di acquisto.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al fine della corretta individuazione degli immobili pignorati, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, che si riportano di seguito, con la evidenziazione delle porzioni immobiliari pignorate e che sono anche riportate tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**).



Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione delle caratteristiche degli immobili, al fine di assicurare una maggiore appetibilità degli stessi sul mercato, si è ritenuto opportuno individuare due distinti lotti di vendita, ciascuno costituito da uno dei due immobili pignorati, di seguito descritti.

- **LOTTO N. 1.** Piena proprietà di **locale commerciale** sito in Cellole (CE), località Casamare, alla via provinciale Campo Felice nn. 17-19-21, ubicato al piano terra (erroneamente indicato in Catasto piano S1), confinante a nord-ovest con via provinciale Campo Felce, a nord-est e a sud-est con corte comune e a sud-est con scala comune; riportato al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 3**, cat. C/2, classe 2, consistenza 113 mq, superficie catastale totale 125 mq, R.C. Euro 122,56.

- **LOTTO N. 2.** Piena proprietà di **tettoia** sita in Cellole (CE), località Casamare, con accesso dalla via provinciale Campo Felice n. 15, ubicata al piano terra, confinante a

nord con corte comune (sub. 1), a ovest con sub. 9, a sud con sub. 15 e a est con sub. 7; riportata al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 1**, cat. C/7, classe U, consistenza 200 mq, R.C. Euro 175,60.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato. In particolare, a parere dell'esperto stimatore, per il Lotto di vendita n. 1 devono intendersi compresi nella piena proprietà del locale commerciale i diritti proporzionali sia sul vano scala che sulla corte comune (sia antistante che retrostante), mentre per il Lotto di vendita n. 2 devono intendersi compresi nella piena proprietà della tettoia i diritti proporzionali sulla corte comune retrostante.

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.

Come già anticipato, entrambi i lotti di vendita ricadono sul medesimo appezzamento di terreno. Essi sono infatti ubicati in Cellole (CE), località 'Casamare' alla via provinciale Campo Felice.

Il **Lotto n. 1** è costituito dalla piena proprietà di un locale commerciale, posto ai civici 17-19-21, ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato fronte strada, che si dispone su due livelli fuori terra. Il locale commerciale presenta un piccolo spazio antistante con libero accesso dalla strada, il quale – tuttavia – è comune e, dunque, non di esclusiva pertinenza del negozio - e ha tre serrande lato strada, da una delle quali vi è 'accesso pedonale all'unità. Esso ha, inoltre, un accesso di servizio (peraltro con altezza utile del vano di passaggio di soli 144 cm) dalla scala comune del fabbricato di cui è parte. Infine, vi è una possibilità di accesso dall'interno del locale alla corte comune retrostante il fabbricato attraverso una serranda, la quale – tuttavia – è oggi parzialmente murata.

Il **Lotto n. 2** è costituito da una tettoia – facente parte di un più ampio agglomerato di manufatti edilizi – avente accesso dalla corte comune, a sua volta raggiungibile dalla pubblica via attraverso un cancello carrabile, posto al civico 15.

Essi sono ubicati in una zona semiperiferica della piccola frazione di Casamare, che consiste in uno sparuto agglomerato di abitazioni, dove è possibile trovare pochi servizi e negozi di vicinato. Essi distano, invece, quasi 6 km dal centro abitato del Comune di Cellole (dove diversi sono i servizi e i negozi di vicinato), e circa 3 km dalla via Domiziana (Strada Statale 7 quater).

Per quanto concerne il **Lotto n. 1**, esso è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato articolato su due livelli fuori terra.

L'edificazione del fabbricato – nella sua attuale configurazione – dovrebbe farsi risalire alla prima metà degli anni '80 del secolo scorso. La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono lasciate allo stato grezzo con la muratura di tufo a vista e, pertanto, esse sono prive sia di intonaco che di pittura.

Nell'insieme, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

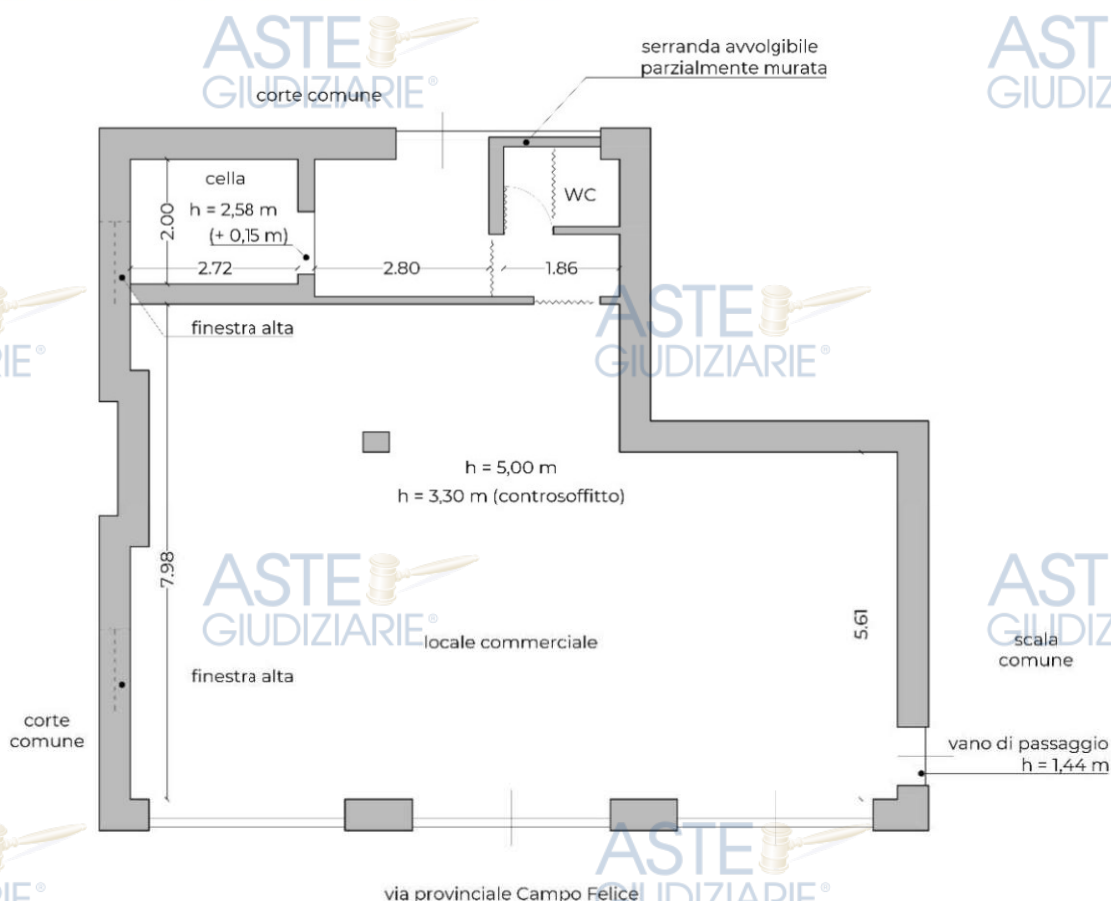
Il locale commerciale è composto da un ampio ambiente principale e da un piccolo retrobottega, ove sono ubicati un piccolo bagno con antibagno, un disimpegno ed un locale in muratura – oggi allo stato grezzo – già dedicato a cella per la conservazione degli alimenti.

Vi sono serrande avvolgibili esterne in ferro (tre lato strada ed una – parzialmente occlusa dalla parete del bagno – lato cortile); gli infissi sono in alluminio. Le porte interne sono a soffietto o a battente in alluminio. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica, così come il rivestimento dell'intera zona retrobottega, posto sino ad un'altezza di circa 2 metri. Le pareti interne del retrobottega hanno un'altezza di circa 2,50 metri; la parete che divide l'area di vendita dal retrobottega ha un'altezza di circa 3,30 metri. L'area di vendita è, inoltre, dotata di una controsoffittatura realizzata con profili metallici, all'interno dei quali è integrata l'illuminazione, costituita da plafoniere lineari con lampade a neon.

Nell'area retrostante, al di sopra delle tramezzature interne, corre una struttura leggera in profilati metallici.

Vi sono impianto elettrico e idrico-sanitario, i quali appaiono funzionanti, ma obsoleti.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di livello medio-basso. Lo stato di manutenzione interno è da considerarsi nel complesso scarso.



LOTTO N. 1 - LOCALE COMMERCIALE - PIANTA PIANO TERRA



La superficie utile dell'area di vendita del locale commerciale è pari a circa 91 mq e quella del retrobottega è pari a circa 17 mq. L'altezza utile dell'area vendita è pari a circa 3,30 m (controsoffittata), mentre quella del retrobottega è pari a 2,58 m nella cella e è pari a circa 5,00 metri nella parte a tutt'altezza.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 124 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica del locale commerciale, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 500,00** comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto di vendita n. 1 (**Allegato n. 3**).

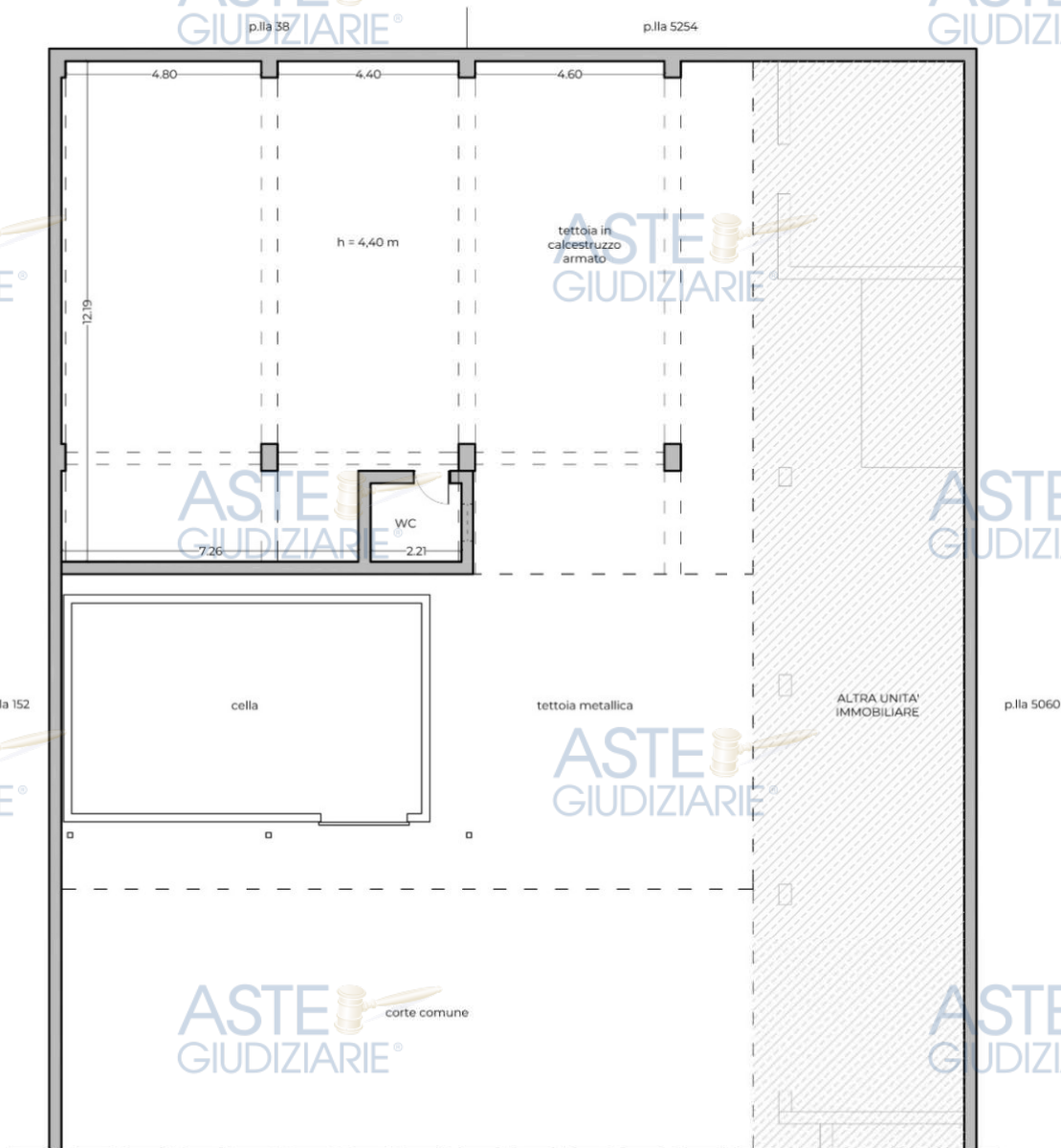
Come già rappresentato nel corpo della presente relazione, si evidenzia che la proprietà del locale commerciale comprende diritti proporzionali sulla scala e sulla corte comuni.

Per quanto concerne il **Lotto n. 2**, esso è costituito da un'ampia tettoia, che si sviluppa al piano terra e ha accesso dalla corte comune, a sua volta dotata di un accesso carrabile, posto al civico 15 della via provinciale Campo Felice.

Per maggiore precisione, si rappresenta che il Lotto n. 2 si compone di due tettoie tra loro adiacenti.

La prima tettoia – realizzata con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solai piani latero-cementizi – si innesta su di un'altra struttura porticata preesistente e autonomamente accatasta, che peraltro non è oggetto dell'odierna procedura esecutiva

immobiliare. Sul punto si sottolinea che – attualmente – la struttura della tettoia in calcestruzzo armato oggetto dell'odierna procedura e la struttura della tettoia preesistente, autonomamente accatastata e NON oggetto dell'odierna procedura sono tra loro 'innestate', ovvero la nuova tettoia (di nostro interesse) è ancorata alla tettoia in calcestruzzo adiacente, che non è oggetto di esecuzione.



LOTTO N. 2 - TETTOIA - PIANTA PIANO TERRA

Essa è confinata da due lati chiusi e aperta sugli altri lati. Sotto di essa è realizzato un piccolo servizio igienico.

La seconda tettoia è parzialmente appoggiata alla prima e presenta una struttura verticale costituita da tubolari in ferro e presenta una copertura costituita a pannelli del tipo 'sandwich'; sotto di essa, inoltre, è installata una cella frigorifera realizzata in opera, 10

anch'essa con pannelli coibentati del tipo 'sandwich'. La porta della cella è costituita da porta scorrevole coibentata.

Vi sono impianto elettrico e idrico-sanitario.

Lo stato d'uso e manutenzione può considerarsi sufficiente, anche in ragione della destinazione d'uso.



L'altezza utile della tettoia è pari a circa 4,40 m. La superficie utile della porzione di tettoia in calcestruzzo è pari a circa 205 mq, mentre la superficie utile della tettoia metallica è pari a circa 124 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 346 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica, si precisa che la tipologia di struttura che costituisce il Lotto n. 2 – secondo la normativa vigente - non è sottoposta all'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 4**) e rilievo fotografico dell'immobile che costituisce il Lotto di vendita n. 2 (**Allegato n. 5**).

Come già rappresentato nel corpo della presente relazione, si evidenzia che la proprietà della tettoia comprende diritti proporzionali sulla corte comune.

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.

I beni sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, siti nel comune amministrativo di Cellole (CE), località 'Casamare' alla via provinciale Campo Felice, di seguito riportati, sono intestati in Catasto al sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

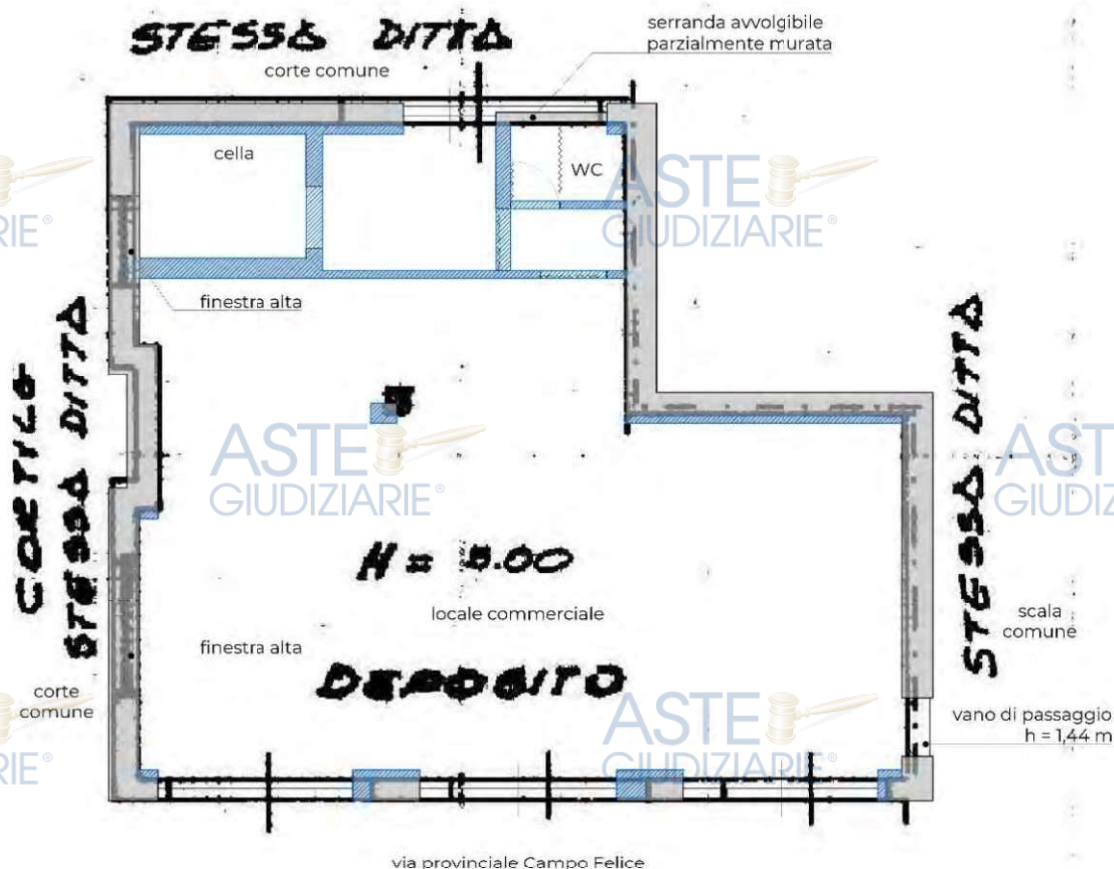
■ **LOTTO N. 1.** Piena proprietà di locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al riportato al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 3**, cat. C/2, classe 2, consistenza 113 mq, superficie catastale totale 125 mq, R.C. Euro 122,56.

■ **LOTTO N. 2.** Piena proprietà di tettoia ubicata al piano terra, riportata al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 1**, cat. C/7, classe U, consistenza 200 mq, R.C. Euro 175,60.

LOTTO DI VENDITA N. 1.

Per quanto concerne il **Lotto n. 1**, si rappresenta che la categoria catastale non risulta conforme, né rispetto all'effettiva destinazione d'uso, né rispetto al titolo edilizio in sanatoria che ha legittimato la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte. Infatti, la categoria catastale C/2 si riferisce a unità immobiliari destinate a deposito o magazzino, mentre la concessione edilizia in sanatoria n. 422 del 29/09/1998, che ha sanato la costruzione abusiva del cespite, e anche la effettiva destinazione d'uso del locale, riscontrata in sede di sopralluogo, confermano che il Lotto n. 1 è costituito da un locale commerciale.

Inoltre, l'unità immobiliare presenta uno stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo con talune difformità planimetriche. In primis, si riscontra la presenza di tramezzature interne, non riportate nella planimetria catastale. Inoltre, si rilevano lievi traslazioni delle aperture dei vani e variazioni della loro ampiezza, come pure lievissime traslazioni del pilastro centrale e di alcune pareti di confine. Tutto quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale.



LOTTO N. 1 - LOCALE COMMERCIALE - PIANTA PIANO TERRA - DIFFORMITÀ CATASTALI

Alla luce di quanto sopra riferito, con riguardo al **Lotto di vendita n. 1**, l'esperto stimatore ritiene che per allineare la categoria catastale all'effettivo stato dei luoghi sia necessario presentare una pratica DOCFA per cambio della destinazione d'uso dalla categoria C/2 alla categoria C/1 con contestuale aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo stimato per la presentazione della suddetta pratica catastale è pari a circa **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

LOTTO DI VENDITA N. 2.

Per quanto concerne il **Lotto n. 2**, si rappresenta che la tettoia – che, come più innanzi sarà chiarito, è stata realizzata abusivamente – risulta costituita d'ufficio in Catasto con pratica n. CE0122745 del 21/03/2012 con gli attuali identificativi con attribuzione – in via provvisoria – della rendita presunta. Dunque, l'accatastamento del cespite è avvenuto non su istanza del soggetto intestatario, ma sulla base dell'accertamento eseguito dall'ufficio provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. In tali casi, dunque, non viene inserita alcuna planimetria. Al riguardo, si rappresenta che la categoria catastale individuata d'ufficio (categoria C/7) deve ritenersi corretta, mentre l'estensione catastale dovrà essere rivista in funzione della planimetria che dovrà essere presentata su istanza del soggetto intestatario, che è tenuto a presentare pratica di variazione per attribuzione della rendita definitiva.

Alla luce di quanto sin qui riportato, lo scrivente ritiene che sia necessario provvedere alla presentazione della pratica DOCFA per attribuzione della rendita definitiva, il cui costo è stimato in **Euro 1.000,00** circa, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Per quanto attiene, invece, i dati catastali riportati nel titolo di acquisto, si rappresenta che i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità del 21/10/2021 nn. 40874/29715.

Entrambe le porzioni immobiliari che costituiscono i due distinti lotti di vendita sono state realizzate su terreno attualmente censito in Catasto Terreni al foglio 102, p.lla 5059, ente urbano della superficie di 1.600 mq, derivante dalla p.lla 62.

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, visure storiche delle due unità immobiliari, planimetrie catastali, nonché elaborato grafico con sovrapposizione della planimetria catastale allo stato dei luoghi rilevato, relativo al solo Lotto n. 1 (**Allegato n. 6**). 14

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 n. 1: – **piena proprietà di locale commerciale**, sito nel Comune **amministrativo** di **Cellole** (CE), località 'Casamare', alla via provinciale Campo Felice nn. 17-19-21.

Esso è ubicato al piano terra di un fabbricato articolato su due livelli ed è composto da un ambiente principale, destinato all'area di vendita, e da un retrobottega, dove sono collocati un disimpegno, un servizio igienico con antibagno e un piccolo locale (già destinato a cella per la conservazione degli alimenti). Esso confina a nord-ovest con via provinciale Campo Felice, a nord-est e a sud-est con corte comune e a sud-est con scala comune.

Esso è riportato al Catasto Fabbricati del Comune **catastale** di **Sessa Aurunca** al **foglio 102, p.lla 5059, sub. 3**, cat. C/2, classe 2, consistenza 113 mq, superficie catastale totale 125 mq, R.C. Euro 122,56.

Nella piena proprietà del bene sopra descritto sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, tra cui la corte antistante, la corte retrostante e la scala comune.

La categoria catastale attualmente assegnata all'unità immobiliare non risulta conforme, né rispetto all'effettiva destinazione d'uso, né rispetto al titolo edilizio in sanatoria che ha legittimato la costruzione del fabbricato di cui essa è parte.

Infatti, la categoria catastale C/2 si riferisce a unità immobiliari destinate a deposito o magazzino, mentre la concessione edilizia in sanatoria n. 422 del 29/09/1998, che ha sanato la costruzione abusiva del cespite, e anche la effettiva destinazione d'uso del locale, confermano che il Lotto n. 1 è costituito da un locale commerciale.

Inoltre, l'unità immobiliare presenta uno stato dei luoghi con talune difformità planimetriche. In primis, si riscontra la presenza di tramezzature interne, non riportate nella planimetria catastale. Inoltre, si rilevano lievi traslazioni delle aperture dei vani e variazioni della loro ampiezza, come pure lievissime traslazioni del pilastro centrale e di alcune pareti di confine.

Quanto sopra riferito è riportato nell'elaborato grafico, redatto dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422 del 29/09/1998, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a minime differenze di sagoma e di volumetria, tali da poter rientrare nel novero delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis, mentre emergono altre difformità, tangibili, ma meno rilevanti sotto il profilo urbanistico, quali difformità di prospetto, essendo stata modificata la dimensione del vano di passaggio esistente tra retrobottega e corte comune retrostante, il quale è stato parzialmente murato. Inoltre, si riscontra una diversa distribuzione planimetrica interna, in quanto il titolo edilizio in sanatoria rappresentava un unico ampio locale commerciale, mentre oggi esso presenta tramezzature interne, che distinguono l'area di vendita dal retrobottega e, a loro volta, suddividono il retrobottega in più vani.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico, redatto dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria e l'effettivo stato dei luoghi.

Si precisa, altresì, che le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001.

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

L'Ufficio Tecnico ha riferito che non risultano emessi provvedimenti repressivi per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi sopra menzionati.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare che costituiscono il Lotto di vendita n. 1, ricade in zona omogenea B1 - Zona di conservazione dello stato di fatto - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cellole.

PREZZO BASE Euro 50.000,00.

LOTTO n. 2: – piena proprietà di tettoia, sita nel Comune amministrativo di Cellole (CE), località 'Casamare', con accesso dalla via provinciale Campo Felice al n. 15.

Essa è ubicato al piano terra ed è composta un'ampia tettoia, che si sviluppa al piano terra e ha accesso dalla corte comune, a sua volta dotata di un accesso carrabile.

Più in dettaglio il Lotto n. 2 si compone di due tettoie tra loro adiacenti.

La prima tettoia – realizzata con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solai piani latero-cementizi – si innesta su di un'altra struttura porticata preesistente e autonomamente accatasta, non oggetto di trasferimento.

La seconda tettoia è parzialmente appoggiata alla prima e presenta una struttura verticale costituita da tubolari in ferro e presenta una copertura costituita a pannelli del tipo 'sandwich'; sotto di essa, inoltre, è installata una cella frigorifera realizzata in opera, anch'essa con pannelli coibentati del tipo 'sandwich'.

Essa è riportata al Catasto Fabbricati del Comune catastale di Sessa Aurunca al **foglio 102, p.IIIa 5059, sub. 1**, cat. C/7, classe U, consistenza 200 mq, R.C. Euro 175,60.

Nella piena proprietà del bene sopra descritto sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, tra cui la corte comune.

Essa risulta costituita d'ufficio in Catasto con pratica n. CE0122745 del 21/03/2012 con gli attuali identificativi con attribuzione – in via provvisoria – della rendita presunta. Dunque, l'accatastamento del cespite è avvenuto non su istanza del soggetto intestatario, ma sulla base dell'accertamento eseguito dall'ufficio provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. Alla luce di quanto sopra, non risulta presente alcuna planimetria catastale. Al riguardo, si rappresenta che la categoria catastale C/7 risulta corretta, mentre l'estensione catastale dovrà essere rivista in funzione della planimetria che dovrà essere presentata su istanza del soggetto intestatario, che è tenuto a presentare pratica di variazione per attribuzione della rendita definitiva.

L'unità immobiliare oggetto di vendita risulta totalmente abusiva sotto il profilo urbanistico-edilizio e non sanabile a parere dell'esperto stimatore.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha riferito che non risultano emessi provvedimenti repressivi per la realizzazione di opere abusive.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto di vendita n. 2, ricade in zona omogenea B1 - Zona di conservazione dello stato di fatto - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cellole.

PREZZO BASE Euro 3.600,00.

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.

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, sino a coprire il ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento, per entrambi i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, che costituiscono i due lotti di vendita.

- Il compendio immobiliare, di cui fanno parte i beni pignorati, risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di successione legittima in morte del padre _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ e deceduto in data _OMISSIS_, giusta denuncia

Si rappresenta che gli altri eredi legittimi hanno rinunciato all'eredità. Inoltre, il bene immobile che costituisce il Lotto n. 2 risulta costituito in Catasto d'ufficio in data successiva a quella del decesso del dante causa del debitore.

Infine, si rappresenta che risulta trascritta – con riguardo ai beni oggetto della odierna procedura esecutiva immobiliare – in data [] ai nn. [] a favore del debitore _OMISSIS_ accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_, in ragione dell'atto notarile del 04/12/2019 a rogito del []

- Con atto di compravendita del 09/04/1970, a rogito del notaio Paolo Gramegna (Rep. n. 33583), trascritto in data 12/05/1970 ai nn. 12285/11092, il sig. _OMISSIS_

acquistava la piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui insistono le porzioni immobiliari pignorate, allora censito al Catasto Terreni del Comune catastale di Sessa Aurunca al foglio 102 p.la 62/b ed oggi riportato al foglio 102 p.la 5059.

Si allega nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità e nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno (**Allegato n. 7**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate, e comunque sulla base delle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

LOTTO DI VENDITA N. 1.

■ L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che costituisce il **Lotto di vendita n. 1** risulterebbe edificato in assenza di titolo edilizio. Per tale ragione, il dante causa del debitore, _OMISSIS_, ha presentato in data 28/03/1986 prot. n. 3360 istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1985.

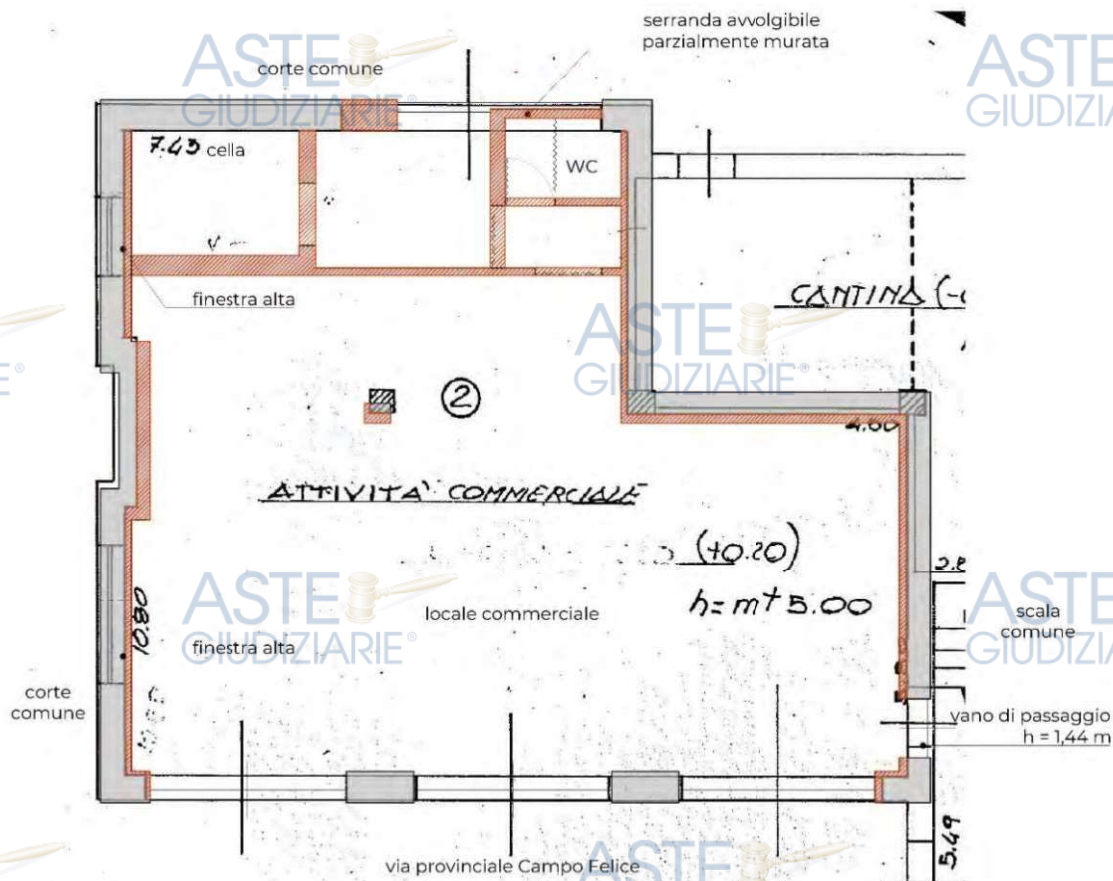
■ Con riguardo all'istanza di condono sopra menzionata, risulta rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422 del 29/09/1998** per le opere realizzate abusivamente sulle particelle 62 e 123. Il fabbricato oggetto di condono si componeva di un locale commerciale al piano terra, un garage per uso agricolo e una cantina al piano terra; un piano ammezzato; un primo piano in cui vi era un appartamento con terrazzo, oltre alla scala di accesso a detto piano.

La sopra citata concessione edilizia in sanatoria e i relativi allegati sono riportati nell'**Allegato n. 8**.

■ Passando ad esaminare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 1, si rappresenta che, operando un raffronto tra i grafici allegati al titolo edilizio – ovvero Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422 del 29/09/1998 – e il rilievo dello stato di fatto, l'unità immobiliare appare in linea con il titolo edilizio in sanatoria rilasciato, in termini di sagoma e di volumetria, benché siano comunque rilevabili delle minime differenze, che sono evidenziate in planimetria, le quali – a parere dell'esperto stimatore – possono farsi rientrare nel novero delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Emergono, tuttavia, altre difformità, tangibili ma meno rilevanti sotto il profilo urbanistico, quali difformità di prospetto, essendo stata modificata la dimensione del vano di passaggio esistente tra retrobottega e corte comune retrostante, il quale è stato parzialmente murato. Inoltre, si riscontra una diversa distribuzione planimetrica interna, in quanto il titolo edilizio in sanatoria rappresentava un unico ampio locale commerciale, mentre oggi esso presenta tramezzature interne, che distinguono l'area di vendita dal retrobottega e, a loro volta, suddividono il retrobottega in più vani.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico, redatto dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria e l'effettivo stato dei luoghi.



LOTTO N. 1 - LOCALE COMMERCIALE - PIANTA PIANO TERRA - DIFFORMITÀ URBANISTICHE

- Si precisa, altresì, che le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001. I costi necessari a predisporre il sopra citato titolo edilizio in sanatoria sono stimati approssimativamente in **Euro 5.000,00** circa per sanzioni amministrative (nella misura minima di Euro 1.032,00), diritti di segreteria, marche da bollo, nonché compensi professionali – comprensivi di IVA e cassa previdenziale – per redazione della pratica edilizia, completa di elaborati grafici.

L'elaborato grafico redatto dall'esperto stimatore, in cui è riportata la sovrapposizione tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria e il rilievo dello stato di fatto, è riportato nell'**Allegato n. 9**.

LOTTO DI VENDITA N. 2.

- Per quanto attiene l'intera tettoia che costituisce il Lotto di vendita n. 2, si rappresenta che sia la porzione con struttura in calcestruzzo, sia la porzione con struttura metallica, risultano – sulla base delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale – realizzate in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e, pertanto, deve ritenersi totalmente abusivo.
- Inoltre, tenuto conto che il lotto su cui insiste il cespite ricade in zona omogenea B1 del Piano Regolatore Generale, per la quale le norme tecniche di attuazione prescrivono il divieto di edificazione nelle aree libere, ma consentono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, deve concludersi che non vi è alcuna possibilità di sanatoria del cespite che costituisce il Lotto n. 2.

Si precisa, infine, che l'Ufficio Tecnico ha riferito che:

- non risultano richieste di agibilità per gli immobili oggetto della presente relazione;
- non risultano emessi provvedimenti repressivi, decreti di abbattimento o decreti di acquisizione al patrimonio del Comune con riguardo ai predetti immobili;
- che i cespiti oggetto della presente relazione – come già detto – ricadono in zona omogenea B1 - Zona di conservazione dello stato di fatto - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cellole.

Nell'**Allegato n. 10** si riporta attestazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico comunale.

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.).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/09/2024 – insieme con il custode giudiziario, avv. Maurizio Spirito – lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati risultano entrambi nella diretta disponibilità del debitore esecutato.

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:

- 1) Domande giudiziali;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 3264/231 del 25/01/2013, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale Ordinario di Latina in data 07/12/2012.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

- Immob. (tra altri):
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 102, p.lla 5059, sub. 3.
 2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 102, p.lla 5059, sub. 1.

Risulta depositato l'avviso al creditore iscritto.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 21532/17009 del 20/06/2018, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 04/05/2018.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

Immob. (tra altri): 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 102, p.lla 5059, sub. 3.

2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 102, p.lla 5059, sub. 1.

Con riferimento al pignoramento sopra indicato, si rappresenta che risulta iscritta a ruolo la procedura esecutiva immobiliare n. 165/2018 R.G.E., ma la stessa risulta estinta in data 23/05/2023.

- Trascrizione contro nn. 19302/14942 del 05/06/2019, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 22/05/2019.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immob. (tra altri): 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 102, p.lla 5059, sub. 3.

Con riferimento al pignoramento sopra indicato, si rappresenta che risulta iscritta a ruolo la procedura esecutiva immobiliare n. 167/2019 R.G.E. ad istanza soc. _OMISSIS_ s.a.s. di _OMISSIS_, poi riunita alla procedura esecutiva n. 165/18 R.G.E., ma la creditrice procedente, con atto del 3 marzo 2023, ha dichiarato di rinunciare all'esecuzione.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo al debitore esecutato e relativo ai cespiti pignorati (**Allegato n. 11**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), per quanto attiene il **Lotto di vendita n. 1**, sono state riscontrate difformità lievi, le quali – a parere dell'esperto stimatore – sono da farsi rientrare nel novero delle difformità sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, i cui costi sono stimati forfettariamente in **Euro 5.000,00** comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo e compensi professionali, comprensivi di IVA e cassa.

Per quanto attiene, invece, il **Lotto di vendita n. 2**, l'edificazione della tettoia è da ritenersi totalmente abusiva, in quanto costruita in assenza di titoli abilitativi. Avendo, tuttavia, tale circostanza comportato una stima a corpo, basata sul metodo di cassa, non verrà stimato alcun costo di demolizione dello stabile da decurtare al valore di mercato, ma quest'ultimo sarà determinato in ragione dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale locazione del bene nello stato in cui esso si trova.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate lievi difformità catastali per il Lotto n. 1, mentre per il Lotto n. 2 manca la planimetria catastale, in quanto il bene è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate e accatastato d'ufficio con rendita presunta in assenza di planimetria catastale presentata dalla parte.

In ragione di quanto sopra riportato, si ravvisa la necessità di effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale del bene di cui al **Lotto di vendita n. 1**, attraverso la presentazione di procedura DOCFA. Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Anche per quanto attiene il **Lotto di vendita n. 2** si stima un costo forfettario per presentazione procedura DOCFA per attribuzione rendita definitiva e presentazione della planimetria catastale. Il costo per l'aggiornamento catastale del bene di cui al Lotto n. 2 è stimato in **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

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.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole, è emerso che il terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, non insiste su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non insiste su terreni gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Si rappresenta che entrambi i beni pignorati fanno parte di un più ampio fabbricato che non rientra nella fattispecie degli stabili condominiali. Esso, infatti, si compone di un esiguo numero di unità immobiliari tutte intestate ad un unico soggetto.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni è quello della capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), anche a causa della scarsità di fonti disponibili per l'area di riferimento, come pure in ragione della non conformità urbanistica del cespite di cui al Lotto n. 2, il quale – come già evidenziato nel corpo della presente relazione – è risultato totalmente abusivo e non sanabile.

Tornando al metodo di stima, l'*income approach* si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è, quindi, praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo dell'immobile al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimendo il concetto analiticamente, detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

si ha la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{r q^n}$$

Nel caso dell'immobile che costituisce il Lotto n. 1, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 24 anni.

Nel caso dell'immobile che costituisce il Lotto n. 2, in ragione della circostanza che esso risulta totalmente abusivo e non sanabile – secondo il parere dell'esperto stimatore, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 12 anni.

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 20% della superficie se riferita ai negozi e al 10% della superficie se riferita a magazzini;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Purtroppo per la tipologia di immobili come quelli oggetto di stima, per l'area di riferimento non risultano esservi dati disponibili. Infatti, non risultano disponibili dati desumibili dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e neppure emergono dati di mercato nella disponibilità di agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento per quella specifica zona (località 'Casamare', frazione di Cellole). Pertanto, è stato necessario ricorrere unicamente ai dati generati dal sito di settore www.borsinoimmobiliare.it, calcolati sulla base delle caratteristiche fisiche e di posizione dell'immobile di cui appresso.

VALUTAZIONE SINGOLA E COMPLESSIVA DEI DIRITTI REALI PIGNORATI.

VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1

Caratteristiche del negozio, che costituisce il Lotto n. 1.

- Localizzazione: strada provinciale Campo Felice, località 'Casamare', Cellole;
- Piano: terra;
- Ubicazione: all'interno di un piccolo edificio civile, con finiture economiche;
- Metri quadrati coperti: 124 mq;
- Accessori interni escl.: 0 mq;
- Accessori esterni escl.: 0 mq;
- Posizione vetrine: fronte strada in posizione arretrata;
- Visibilità negozio: nella media;
- Livello finiture int.: medio-basso;
- Livello manutentivo: da ristrutturare.

Destinazione	Canone locativo minimo (€/mq)	Canone locativo Medio (€/mq)	Canone locativo Medio (€/mq)
Negozi (S.L. 124 mq)	308,00	491,00	675,00

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche sopra elencate per il Lotto n. 1, si ritiene opportuno considerare il valore locativo medio, che restituisce la seguente rendita annua:

$$491,00 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = \mathbf{5.892,00 \text{ Euro annui}}$$

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 7,79%.**

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
5.892,00	0,079	0,83476	62.258,30

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale	Euro	1.000,00
- spese per l'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
- spese per la sanatoria delle difformità urbanistiche	Euro	5.000,00
TOTALE	Euro	6.500,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 1** sarà dato da:

$$\text{Euro } 62.258,30 - \text{Euro } 6.500,00 = \mathbf{\text{Euro } 55.758,30}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Atteso quanto già operato in sede di calcolo del valore locativo annuo, si andrà a considerare come unico coefficiente di differenziazione le circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio, in linea con quanto disposto dal G.E. in fase di conferimento dell'incarico.

Si applicherà, pertanto, il seguente coefficiente di differenziazione:

- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 1 posto in vendita è pari a:

Euro 55.758,30 x 0,90 = Euro 50.182,47 arrotondabili a Euro 50.000,00

Valore di mercato LOTTO n. 1: Euro 50.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO N. 2

Caratteristiche della tettoia, che costituisce il Lotto n. 2.

- Localizzazione: strada provinciale Campo Felice, località 'Casamare', Celiole;
- Piano: terra;
- Ubicazione: all'interno di una corte di un edificio civile, a destinaz. mista;
- Metri quadrati coperti: 345 mq.

Destinazione	Canone locativo minimo (€/mq)	Canone locativo Medio (€/mq)	Canone locativo Medio (€/mq)
Tettoia (S.L. 345 mq)	100,00	150,00	200,00

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche sopra elencate per il Lotto n. 2, si ritiene opportuno considerare il valore locativo medio, che restituisce la seguente rendita annua:

150,00 [Euro x mese] x 12 [mesi] = **1.800,00 Euro annui**

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r.

Il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 31,7585%.**

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
1.800,00	0,317585	0,96347	5.460,73

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale	Euro	1.000,00
TOTALE	Euro	1.000,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 1** sarà dato da:

$$\text{Euro } 5.460,73 - \text{Euro } 1.000,00 = \text{Euro } 4.460,73$$

Anche nel caso del Lotto n. 2 si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile.

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica dei manufatti edilizi che costituiscono il lotto di vendita, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 10% Inoltre – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Non conformità urbanistica 0,90
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (0,90x0,90) = **0,81**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 2 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 4.460,73 \times 0,81 = \text{Euro } 3.613,19 \text{ arrotondabili a Euro } 3.600,00$$

Valore di mercato LOTTO n. 2: Euro 3.600,00

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

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

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

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

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quota indivisa.

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**.

Il debitore esecutato, sig. _OMISSIS_ nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, è residente in _OMISSIS_ alla via provinciale _OMISSIS_ dal _OMISSIS_. Ad ogni modo i beni pignorati – come ampiamente rappresentato nel corpo della presente relazione – non sono immobili a destinazione d'uso residenziale.

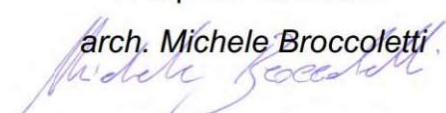
Inoltre, per quanto riguarda il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni, si rappresenta che gli immobili pignorati sono pervenuti per successione e, dunque, secondo quanto previsto alla lettera b) del comma 1 dell'art. 179 cc., essi non cadono nella comunione legale dei beni con il coniuge.

Si allega certificato di residenza storico del debitore (**Allegato n. 12**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i>	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	15
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	15
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	25
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	28
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	29
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	29
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	29
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	35
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.....	36