



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA GIUSEPPINA VECCHIONE

OMISSIS

CONTRO _OMISSIS_

PROCEDURA ESECUTIVA N. 121/2020 RGE



RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Giuseppina Vecchione**, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 13 gennaio 2021, ha conferito al sottoscritto, **arch. Michele Broccoletti**, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 121/2020 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dal _____OMISSIS_____, con sede in _____OMISSIS_____ alla via _____OMISSIS_____, C.F. _____OMISSIS_____ e P.IVA _____OMISSIS_____, in persona del curatore fallimentare _____OMISSIS_____, contro il signor _____OMISSIS_____, nato a _____OMISSIS_____ il _____OMISSIS_____, per mezzo di ricorso ex art. 686 c.p.c., in virtù di Decreto di Sequestro conservativo del 08/07/2008, trascritto ai nn. 21619/11466 in data 06/05/2014, confermato con successiva Sentenza di condanna esecutiva n. 3534/2020 del 19/05/2020, Repert. n. 4940/2020 del 25/05/2020, trascritta ai nn. 15321/2125 in data 12/06/2020.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 31/07/2020.

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto e la data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

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.*

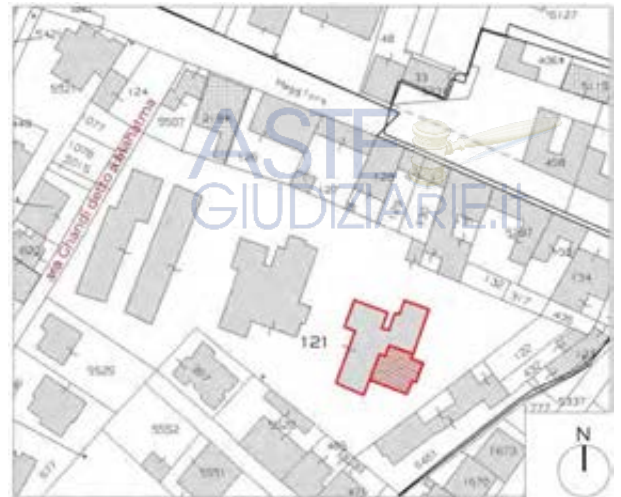
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del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

Il diritto reale e i dati catastali riportati nel ricorso ex art. 686 c.p.c. corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto.

I beni immobili sottoposti a esecuzione immobiliare, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà delle unità immobiliari, riportate di seguito, facenti parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale sito in Pignataro Maggiore (CE) alla via Ghandi detto il Mahatma, denominato "Parco Emilia".

- **Appartamento al piano terzo**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 12, p.lla 121, sub. 49**, cat. A/3, classe 2, piano 3, scala B, interno 15, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 131 mq, R.C. Euro 356,36.
- **Magazzino/locale di deposito**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 12, p.lla 121, sub. 62**, cat. C/2, classe 2, piano S1, scala B, consistenza 7 mq, superficie catastale 7 mq, R.C. Euro 16,27.

Al fine della corretta individuazione degli immobili di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati.



Alla luce di quanto sin qui riportato, l'**unico lotto** posto in vendita è costituito dagli immobili di seguito riportati, situati al piano terzo e al piano seminterrato di un fabbricato residenziale, facente parte di un parco condominiale denominato "Parco Emilia", ubicato nel Comune di Pignataro Maggiore (CE) al civico 1 della via Ghandi detto il Mahatma, che a sua volta si diparte dalla via Principe di Napoli.

- **Piena proprietà di appartamento** ubicato al piano terzo, confinante a nord con un'altra unità abitativa (sub. 50), a est e a sud con cortile comune (sub. 1), a ovest con un'altra unità abitativa (sub. 48) e con il vano scala (sub. 1); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 12, p.lla 121, sub. 49**, categoria A/3, classe 2, piano 3, scala B, interno 15, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Catastale Euro 356,36.
- **Piena proprietà di Magazzino/locale di deposito** ubicato al piano seminterrato, confinante a nord con altra unità immobiliare (sub. 61), a est con terrapieno, a sud con altra unità immobiliare (sub. 63) e a ovest con bene non censibile (sub. 1); censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 121, sub. 62, categoria C/2, classe 2, piano S1, scala B, consistenza 7 mq, superficie catastale 7 mq, Rendita Catastale Euro 16,27.

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.

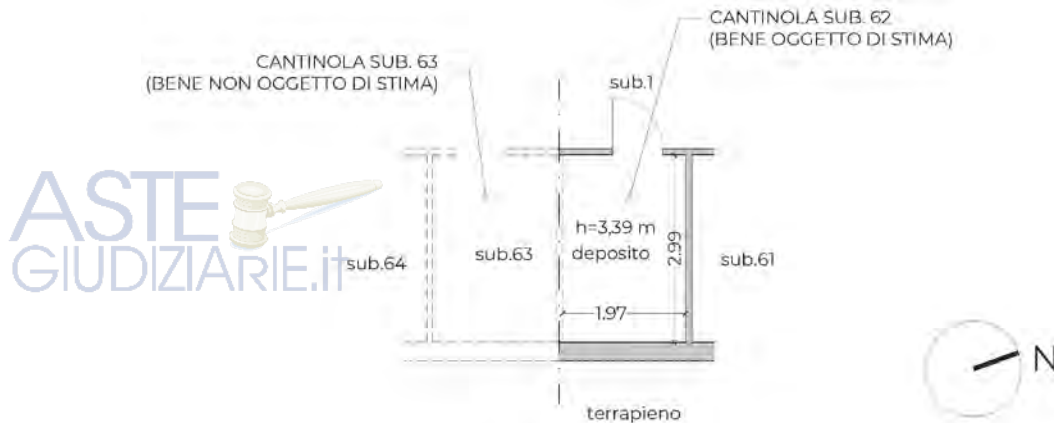
Come già anticipato, gli immobili, che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in un appartamento ad uso residenziale e in una cantinola, ubicati rispettivamente al piano terzo e al piano seminterrato di un fabbricato (scala B), situato all'interno di un complesso residenziale denominato "Parco Emilia" nel Comune di Pignataro Maggiore (CE) alla via Ghandi detto il Mahatma n. 1.

L'edificio è articolato su quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato. Esso è collocato in una zona semi-centrale e dista circa 550 m dalla Scuola dell'Infanzia, circa 1 km dalla Scuola Elementare "Giovanni Pascoli" e dalla Scuola Media "Luigi Martone", circa 550 m dall'ufficio Poste Italiane e circa 650 m dal Municipio. La breve distanza che intercorre tra l'area in cui sono collocati gli immobili ed il centro urbano consente di raggiungere rapidamente in auto altri servizi e negozi di vario genere.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune del complesso residenziale, dalla quale a sua volta si accede ai vani scala che servono i singoli appartamenti, avviene dalla via Ghandi detto il Mahatma, che a sua volta si diparte dalla via Principe di Napoli.

L'edificazione del fabbricato risale agli anni '80. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è piana. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Esternamente l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.



PIANTA CANTINOLA _ SUB. 62

- La cantinola al piano seminterrato oggetto di pignoramento, censita al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 121, subb. 62, è attualmente unita alla cantinola adiacente, identificata al sub. 63, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, in quanto risulta demolito il muro che originariamente divideva le due unità.

Come è ovvio, si vuole specificare che in questa sede si farà riferimento al solo subalterno oggetto di stima, ovvero sub. 62, sia in termini di superficie commerciale, che di consistenza. Inoltre, si precisa che in fase di stima si procederà alla decurtazione dei costi di ricostruzione del muro di divisione tra i due locali.

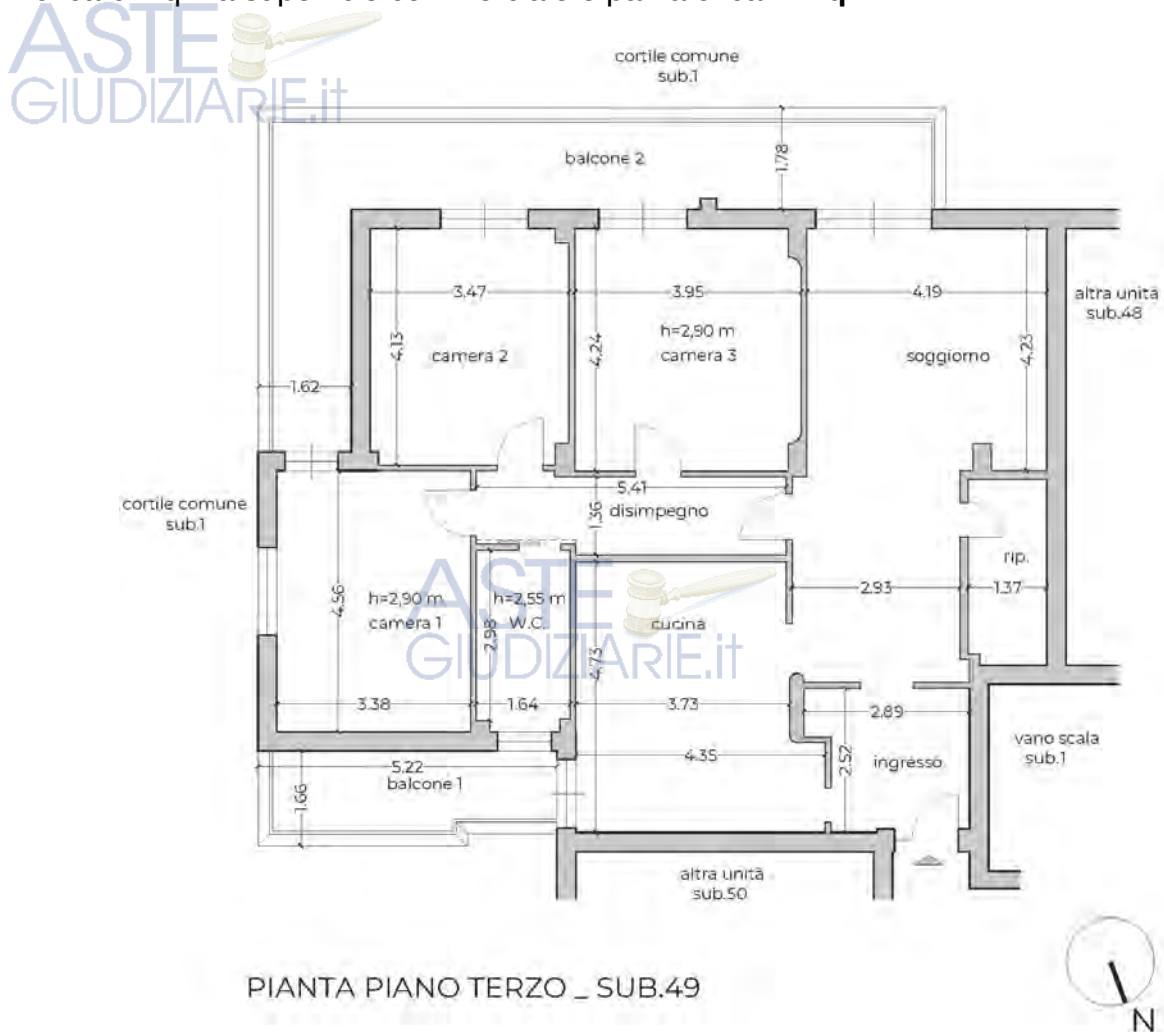
Essi sono relativi alle opere di realizzazione di una parete in mattoni forati dello spessore di 10 cm, posa in opera di intonaco di fondo, posa in opera di intonaco di finitura con interposizione di rete in fibra di vetro, rasatura, stuccatura, scartavetratura e tinteggiatura, per un costo forfettario pari a circa 1.000 euro, comprensivi di IVA, oltre spese tecniche.

Al suddetto locale cantinola si accede tramite la rampa di discesa al piano seminterrato oppure – a piedi – attraverso il vano scala condominiale.

Il locale, utilizzato come deposito, presenta un'apertura alta con inferriata esterna. La pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica. La porta di ingresso è in ferro a battente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La cantinola si presenta in uno stato manutenzione discreto. Le finiture sono di livello medio-basso.



L'altezza utile è pari a 3,39 m. La superficie interna netta della cantinola è pari a circa 6 mq. La superficie commerciale è pari a circa **2 mq.**



- *L'appartamento al piano terzo* è composto da un ingresso, una cucina, servita da balcone, un soggiorno, anch'esso servito da un balcone, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e tre camere, dotate di balcone comune.

L'appartamento presenta infissi in legno e vetro e tapparelle avvolgibili esterne in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da parquet in legno, ad eccezione di pavimento e rivestimenti del bagno e

della cucina, che sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, mentre il parapetto, inclinato verso l'interno, è in ferro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dell'ingresso, del ripostiglio e di una parete della camera 3, che presentano un rivestimento in legno. L'appartamento si presenta in un discreto stato di manutenzione. Le finiture sono di livello medio.



Vi sono impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e citofonico. Inoltre, vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, installata sul balcone, con corpi scaldanti in ghisa e in alluminio.

L'altezza utile è pari a 2,90 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 118 mq, quella dei balconi è pari a circa 31 mq.

La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa **142 mq**.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono l'unico lotto di vendita (**Allegato n. 3**).

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 immobili oggetto della presente procedura, così come menzionati nel ricorso per sequestro conservativo, sono identificati catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, al **foglio 12, p.lla 121, sub. 49**, categoria A/3, classe 2, piano 3, scala B, interno 15, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Catastale Euro 356,36.
- Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, al **foglio 12, p.lla 121, sub. 62**, categoria C/2, classe 2, piano S1, scala B, consistenza 7 mq, superficie catastale 7 mq, Rendita Catastale Euro 16,27.

Gli immobili risultano intestati in Catasto a _OMISSIS_, nato a _____ _OMISSIS_
il _OMISSIS_, per il diritto di piena proprietà.

Essi risultano presenti al Catasto Fabbricati sin dall'impianto meccanografico con l'identificativo catastale attuale, ovvero **foglio 12, p.lla 121, sub. 49 e sub. 62**.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nel ricorso per sequestro conservativo e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

L'edificio, cui appartengono i beni oggetto di stima, insiste sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 121, estesa are 66,19, oggi ente urbano, la quale – avente in precedenza l'estensione di are 59,76 – risulta unita alla p.lla 7, estesa are 6,43, a seguito di fusione n. 35383.1/1992, in virtù di variazione geometrica del 19/05/1992 prot. n. 145864. Precedentemente la medesima p.lla 121, estesa are 42,72 – così derivante sin dall'impianto meccanografico – unita alla p.lla 125, estesa are 17,04, assumeva qualità di ente urbano, in virtù di tipo mappale del 17/09/1987 n.85749.1/1987.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso non corrisponde alle planimetrie catastali, in quanto queste ultime presentano le difformità di seguito riportate.

- La cantinola al piano seminterrato, rispetto alla planimetria catastale, non presenta il muro di divisione con la cantinola adiacente, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 121, sub. 63. Inoltre, il locale ha un'altezza utile di 3,39 m, difforme rispetto a quanto riportato nel grafico catastale (3,90 m).

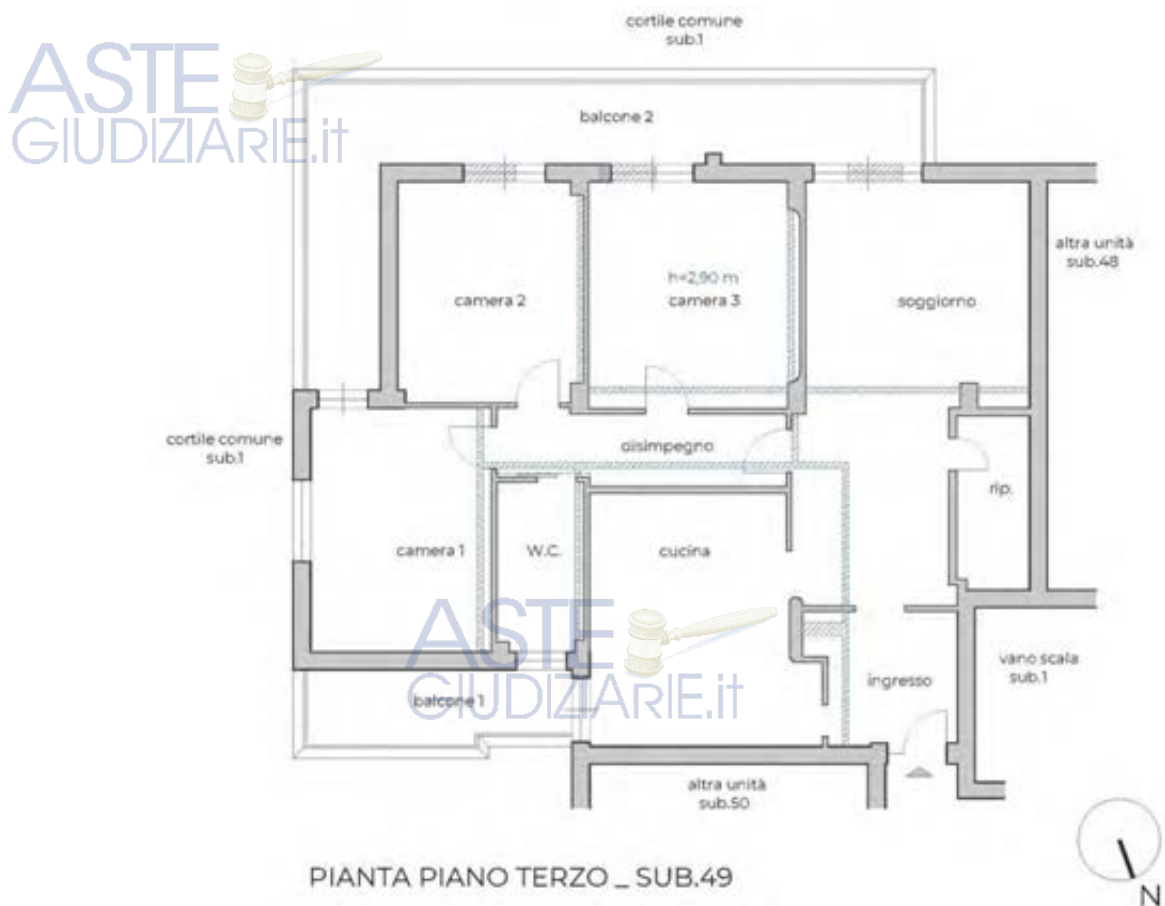
Dunque, atteso che il muro di divisione andrà necessariamente ricostruito, unica variazione catastale da apportare in planimetria sarà l'indicazione dell'altezza corretta.



- L'appartamento al piano terzo presenta una diversa distribuzione planimetrica interna, in particolare per quanto attiene al ripostiglio, il quale non è riportato nel grafico

catastale. Il soggiorno, identificato nella planimetria catastale come cucina, non presenta la parete rappresentata, che dovrebbe dividerlo dal resto degli ambienti; mentre la cucina, che è identificata nella planimetria catastale come soggiorno, risulta di dimensioni inferiori. Inoltre, vi sono variazioni nel posizionamento delle porte interne e di alcune finestre.

Infine, l'appartamento presenta un'altezza utile di 2,90 m, difforme rispetto a quanto riportato nel grafico catastale (3,00 m).



Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure catastali storiche delle unità immobiliari, planimetrie catastali e planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano terzo e di **magazzino/locale di deposito** al piano seminterrato, facenti parte di un fabbricato, sito in Pignataro Maggiore alla via Ghandi detto il Mahatma, n. 1.

L'**appartamento al piano terzo** è composto da ingresso, cucina, servita da balcone, soggiorno, anch'esso servito da balcone, ripostiglio, disimpegno, bagno e tre camere, dotate di balcone comune.

L'appartamento confina a nord con un'altra unità abitativa (sub. 50), a est e a sud con cortile comune (sub. 1), a ovest con un'altra unità abitativa (sub. 48) e con il vano scala (sub. 1). È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Maggiore, al **foglio 12, p.lla 121, sub. 49**, categoria A/3, classe 2, piano 3, scala B, interno 15, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Catastale Euro 356,36.

Il **magazzino/locale di deposito** è ubicato al piano seminterrato, accessibile dalla scala e dall'ascensore interni al fabbricato o dalla corsia di discesa al piano seminterrato, ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 121, sub. 62, categoria C/2, classe 2, piano S1, scala B, consistenza 7 mq, superficie catastale 7 mq, Rendita Catastale Euro 16,27; confinante a nord con altra unità immobiliare (sub. 61), a est con terrapieno, a sud con altra unità immobiliare (sub. 63) e a ovest con bene non censibile (sub. 1).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, ivi compresi l'androne, la scala, l'ascensore e il cortile comune, identificate in Catasto quale bene non censibile comune a tutti subalterni e identificato al foglio 12 p.lla 121 sub. 1.

Si precisa, altresì, come riferito dall'amministratore condominiale pro-tempore, che ciascun condomino titolare di un appartamento ha diritto ad un posto auto coperto (ubicato al piano seminterrato) e ad un posto auto scoperto (ricadente sull'area esterna comune), entrambi non assegnati. Tuttavia, come si legge nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 05/06/1997, veniva specificato che al sig. _____OMISSIS_____ – che acquistava dalla _____OMISSIS_____ – era attribuita la *“possibilità di parcheggiare una sola autovettura sullo spazio comune sito a destra entrando dal cancello d'ingresso della scala “B””*.

Alla luce di quanto sopra si evince che, nel caso che ci riguarda, il posto auto coperto risulterebbe assegnato.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – si riscontrano le seguenti difformità.

- Vi è una diversa distribuzione planimetrica interna, in particolare per quanto attiene al ripostiglio, il quale non è riportato nel grafico catastale. Il soggiorno, identificato nella planimetria catastale come cucina, non presenta il muro che dovrebbe dividerlo dal resto degli ambienti; mentre la cucina, che è identificata nella planimetria catastale come soggiorno, risulta di dimensioni inferiori. Inoltre, vi sono variazioni nel posizionamento delle porte interne e di alcune finestre. Inoltre, l'appartamento presenta un'altezza utile di 2,90 m, difforme rispetto a quanto riportato nel grafico catastale (3,00 m).
- Vi sono, inoltre, difformità catastali per quanto attiene il locale posto al piano seminterrato. Rispetto alla planimetria catastale, non vi è il muro di divisione con la cantinola adiacente, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 121, sub. 63. Inoltre, il locale ha un'altezza utile di 3,39 m, difforme rispetto a quanto riportato nel grafico catastale (3,90 m).

Vi è Concessione Edilizia prot. n. 1530 del 18/07/1985, cui non è conforme lo stato dei luoghi. Le riscontrate difformità riguardano, da un lato la realizzazione di volumetria in più rispetto a quella prevista dal titolo edilizio e dall'altro variazioni delle partizioni interne e di sagoma dei balconi.

Dunque, per quanto concerne tutte le difformità urbanistico-edilizie sopra descritte, a parere dello scrivente, è possibile ottenere Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 e dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, il tutto come meglio precisato nel corpo della relazione di stima e rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

PREZZO BASE euro 83.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta, di seguito, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risalendo, a ritroso, sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- La piena proprietà degli immobili oggetto di stima – così come catastalmente identificati ancora oggi, ovvero foglio 12 p.lla 121 sub. 49 e sub. 62 – è pervenuta al debitore, _OMISSIS_, nato a _____OMISSIS_____ il _OMISSIS_, in virtù dell'atto di compravendita del 15/03/2011 a rogito del notaio Antonio Decimo (Rep. n. 71793; Racc. n. 12500), trascritto il 23/03/2011 ai nn. 9492/6836, dalla sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_.

- Alla sig.ra __OMISSIS__ la piena proprietà di detti immobili è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 09/07/2008 a rogito del notaio Antonio Decimo (Rep. n. 64475; Racc. n. 8428), trascritto il 10/07/2008 ai nn. 32579/22513, dal sig. __OMISSIS__.
- Ancora, al sig. __OMISSIS__, la piena proprietà degli immobili, è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 05/06/1997 a rogito del notaio Renato Ferrara (Rep. n. 17352), trascritto il 01/07/1997 ai nn. 15495/11968, dalla ____OMISSIS____
OMISSIS, con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Si precisa che in tutti i citati atti di compravendita viene specificato che l'acquirente avrà la possibilità di parcheggiare una sola autovettura sullo spazio comune sito a destra entrando dal cancello d'ingresso della scala B.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 15/03/2011, copia dell'atto di compravendita del 09/07/2008, nonché nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 05/06/1997 (**Allegato n. 5**).

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:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

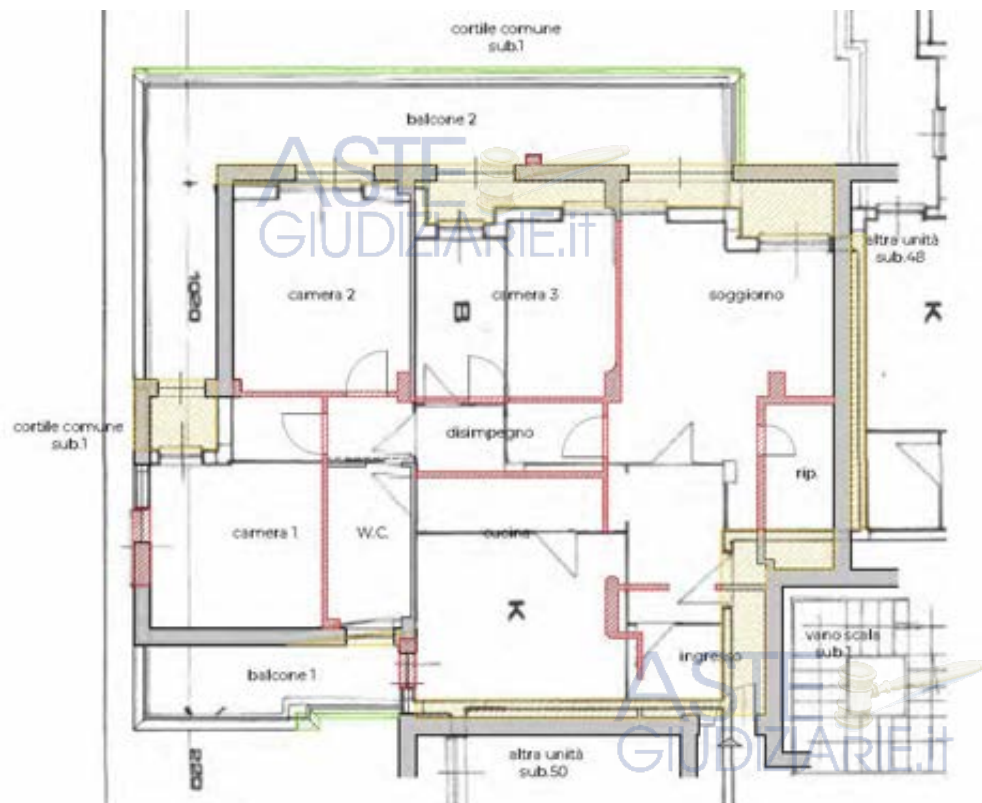
*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.***

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 accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di stima, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 18/07/1985 il Comune di Pignataro Maggiore rilasciava al signor _OMISSIS_ ____, amministratore unico della __OMISSIS__, la Concessione Edilizia prot. 1530 (pratica n. 43/1985), per la costruzione di un complesso insediativo con n. 32 appartamenti, alla via Principe di Napoli I traversa, diviso in due fabbricati su quattro piani fuori terra, su terreno censito in Catasto al foglio 12, p.lle 121 e 125.
- Prima dell'inizio dei lavori, in data 14/05/1985, la ditta _OMISSIS_ depositava i calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile con n. Reg. 10003.
- In data 09/06/87 il collaudatore dell'opera, ing. _OMISSIS_, depositava presso l'Ufficio del Genio Civile il **certificato di collaudo**, a seguito della denuncia di ultimazione dei lavori.
- In data 05/11/1987, il Comune di Pignataro Maggiore rilasciava certificato di abitabilità, nel quale veniva dichiarato che i fabbricati di proprietà della ditta OMISSIS ____ risultavano **abitabili** a far data dal 04/08/1987.

- Al solo fine di fornire un quadro completo delle informazioni relative al fabbricato di nostro interesse, si precisa che in data 11/06/1987 il Comune di Pignataro rilasciava al signor _OMISSIS_, amministratore unico della _OMISSIS_, la Concessione Edilizia prot. 1414 (pratica n. 26/1987), per la costruzione di una cabina Enel, alla via Principe di Napoli I traversa, ricadente sulla medesima particella di terreno su cui insiste il fabbricato di nostro interesse.
- Peraltro, sul medesimo appezzamento di terreno, ancora una volta ad iniziativa della _OMISSIS_, ma in un'epoca successiva, risulta edificato un ulteriore complesso edilizio a schiera, distaccato dai fabbricati già oggetto della originaria concessione edilizia e che, per tale ragione, non verranno citati nella presente relazione.
- Tornando all'aspetto della verifica della conformità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati, sulla base della documentazione e delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore, effettuando un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse le difformità urbanistico-edilizie di seguito riportate.



LEGENDA

- Difformità di sagoma volumetriche
- Difformità di sagoma superfici esterne di ornamento
- Difformità distribuzione planimetrica interna

PIANTA PIANO TERZO_SUB.49



Innanzitutto, l'appartamento presenta una diversa sagoma, quasi lungo tutto il perimetro. In particolare, sul fronte sud si evidenzia un tompagno lineare rispetto al muro con riseghe previsto in progetto. Sul lato nord-ovest parte del ballatoio della scala condominiale è ora annesso all'abitazione, causando, dunque, una variazione nel posizionamento dell'ingresso. Ancora, su fronte est, è stato avanzato l'accesso al balcone 2. Infine, il muro in comune con l'unità abitativa sub. 48, risulta arretrato.

Inoltre, in progetto era prevista un'altezza, da intradosso ad intradosso, di 2,875 m, mentre l'altezza utile rilevata nel corso del sopralluogo è pari 2,90 m, con la conseguenza che l'altezza lorda (presumendo un spessore del solaio di circa 30 cm) sarà pari a circa 3,20 m.

Pertanto, le difformità sinora riportate, danno luogo ad un volume complessivo dell'appartamento maggiore rispetto a quello riportato nel titolo edilizio. Tale volume in esubero è pari a circa 91 mc.

Alla luce di quanto sin qui descritto, le incongruenze riscontrate – a parere dello scrivente – devono qualificarsi come opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio.

Al riguardo, è opportuno precisare che, come si evince dal calcolo planovolumetrico allegato alla pratica edilizia, risultava una differenza sostanziale tra il volume di progetto e il volume massimo consentito. Tuttavia, tale volume in esubero – successivamente alla costruzione dei fabbricati di nostro interesse – risulta totalmente utilizzato per la costruzione di un altro corpo di fabbrica nello stesso lotto.

Dunque, atteso che il volume edificabile che non è stato utilizzato all'epoca della prima edificazione è stato comunque impiegato successivamente, atteso inoltre che le difformità – probabilmente eseguite all'epoca stessa della costruzione del fabbricato – riguardano tutte le unità immobiliari e non solo quella pignorata, vi è un volume complessivo maggiore rispetto a quello previsto dal titolo edilizio, che deve considerarsi necessariamente abusivo.

Tuttavia, la demolizione delle parti eseguite in difformità dal titolo edilizio pregiudicherebbe la stabilità dell'intero edificio, data la presenza dei pilastri. Dunque, a parere dello scrivente, può applicarsi l'art. 34, comma 2, del D.P.R 380/2001, che recita "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al

doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”

Infine, si riscontrano lievissime variazioni di sagoma dei balconi. Altre difformità riguardano, invece, le partizioni interne e la posizione di alcune finestre.

Per tali difformità può applicarsi l'art. 36, del D.P.R 380/2001.

- Per quanto concerne tutte le difformità sinora descritte e meglio evidenziate nell'elaborato grafico, a parere dello scrivente, è possibile ottenere Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 e ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Al riguardo si precisa che i costi da sostenere per la sanatoria delle difformità ritenute sanabili dall'esperto, limitatamente all'immobile di nostro interesse, sono stimati in via forfettaria in **Euro 7.500,00** circa, per sanzioni amministrative, oneri concessori, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale.

Alla luce di quanto sopra riportato, appare doverosa una precisazione. Attesa la tipologia dell'abuso e la circostanza che esso sembra ripetersi per tutte le unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, sarebbe quantomeno auspicabile, se non addirittura necessario, che il condominio stesso – una volta emerse le difformità volumetriche di cui sopra – si faccia parte diligente, facendosi carico di disporre, per mezzo di un tecnico abilitato, della redazione di un'unica pratica di sanatoria, che coinvolga l'intero fabbricato condominiale.

- Agli atti del Comune di Pignataro Maggiore, non risultano emessi alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive o decreti di acquisizione al patrimonio del Comune.
- Infine, si precisa che l'edificio di nostro interesse ricade in zona omogenea “B”, Zona di completamento denso del tessuto edilizio consolidato, del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Si allegano copia della Concessione Edilizia prot. n. 1530, con allegati relazione tecnica, elaborati grafici, deposito calcoli strutturali, certificato di collaudo e certificato di abitabilità e la planimetria con evidenziazione delle difformità (**Allegato n. 6**)

Si allegano, inoltre, le attestazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore, estratto del P.U.C. vigente, con allegati estratto della zonizzazione e delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n. 7**).

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 dei sopralluoghi effettuati in data 24/03/2021 e in data 09/04/2021 – insieme con il custode giudiziario, avv. Sabatino Madonna – lo scrivente ha accertato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, sig. ___OMISSIS___. Tale circostanza, risulta confermata anche dal certificato di residenza storico del debitore.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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 del bene.

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione a favore: nn. 49266/3885 del 29/12/2010, domanda giudiziale per risoluzione di contratto presentata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sezione distaccata di Caserta, decreto di sequestro conservativo.
Soggetti a favore: - _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_.
Soggetti contro: - _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_.
Immobili: 1) Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, foglio 12, p.lla 121, sub. 49, vani 6, cat. A/3, piano 3;
2) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, foglio 12, p.lla 121, sub. 62, cat. C/2, piano S1.

Al riguardo si precisa che, successivamente a tale trascrizione, i beni oggetto di tale domanda giudiziale sono stati nuovamente acquistati dal sig. _OMISSIS_ in forza dell'atto di compravendita del 15/03/2011 a rogito del notaio Decimo.

- Trascrizione contro: nn. 21619/11466 del 06/05/2014, decreto di sequestro conservativo.
Soggetti a favore: - _OMISSIS_.
Soggetti contro: - _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_.
Immobili: 1) Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, foglio 12, p.lla 121, sub. 49, vani 6, cat. A/3, piano 3;
2) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, foglio 12, p.lla 121, sub. 62, cat. C/2, piano S1.

Tale formalità risulta annotata di condanna esecutiva, di cui alla formalità riportata al punto che segue.

- Trascrizione contro: nn. 15321/2125 del 12/06/2020, Sentenza di condanna esecutiva, emessa dal Tribunale di Napoli in data 19/05/2020 Rep. n. 3534.
- Soggetti a favore: - _OMISSIS_.
- Soggetti contro: - _OMISSIS_,
C.F.: _OMISSIS_.
- Immobili: 1) Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, foglio 12, p.lla 121, sub. 49, vani 6, cat. A/3, piano 3;
- 2) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Pignataro Maggiore, foglio 12, p.lla 121, sub. 62, cat. C/2, piano S1.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo al debitore e quello relativo agli immobili pignorati.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), per le difformità urbanistiche relative alla realizzazione di volumetria maggiore rispetto a quella prevista dal titolo edilizio, variazioni di distribuzione interna e lievi variazioni di sagoma dei balconi, è possibile ottenere Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 e ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Dunque, si stimano forfettariamente i costi per sanatoria, comprensivi di sanzioni amministrative, oneri, diritti di segreteria, compensi per l'affidamento degli opportuni incarichi tecnici, comprensivi di IVA e oneri previdenziali, in **Euro 7.500,00** circa.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a **Euro 1.000,00** circa, 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 effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato 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;
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento e in una cantinola, facenti parte di un fabbricato, per il quale risulta costituito un condominio, denominato "Parco Emilia".

Per quanto attiene le informazioni inerenti le quota condominiale ordinaria e la presenza di eventuali spese pregresse non pagate, si rappresenta che, a seguito di formale richiesta inoltrata all'amministrazione del condominio, nella persona dell'amm.re pro-tempore, dott. Gaetano Rotoli, è stato accertato quanto di seguito riferito.

Quanto di seguito riferito risulta oggetto della comunicazione, attinente alle spese condominiali, pervenuta dall'amministratore a mezzo mail del 04/06/2021.

Da quanto appreso dall'amministratore, l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie risulterebbe pari a Euro 50,00, per un importo annuale pari a Euro 600,00.

Da quanto riferito, inoltre, risulterebbero le seguenti morosità:

- Euro 550,00 per spese pregresse non pagate riferite all'anno 2020;
- Euro 250,00 per spese pregresse non pagate relativamente all'anno 2021.

Nella comunicazione trasmessa dall'amm.re protempore si evincono anche i millesimi di riferimento per le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Si allega comunicazione dell'amministratore e copia del regolamento di condominio (Allegato n. 9).

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 del bene immobile in oggetto è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

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 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;

- balconi, terrazzi e simili. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- 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.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2020, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Pignataro Maggiore	B4/centrale/centro urbano	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	600	900

Inoltre, si riportano i valori restituiti dal sito di settore www.borsinoimmobiliare.it, aggiornate secondo semestre 2020, calcolati sulla base delle caratteristiche fisiche e di posizione dell'immobile.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Pignataro Maggiore	via Ghandi detto il Mahatma	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	medio	507,02	845,37

Si consideri che per immobili della stessa tipologia – ovvero sia appartamento facente parte di fabbricato, in buono stato di conservazione – le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori. Al riguardo si

precisa che le prime due agenzie hanno fornito valori a corpo, che lo scrivente ha convertito in valori unitari.

Agenzia Immobiliare	Valore di Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Gabetti Franchising Agency , via Luciani 43, 81041 - Vitulazio	730	790
JS Casa , via Aldo Moro 96/b, 81041 - Bellona	770	810
Capital House , via Dante 59/A, 81041 - Pignataro Maggiore	850	950

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI e dal sito www.borsinoimmobiliare.it – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo:

$$713,10 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 816,66 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = \mathbf{775,24 \text{ Euro/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Appartamento e cantinola.

Per l'UNICO LOTTO di vendita avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (10%)	S.N.R. (25%)
<i>Piano seminterrato</i>				
cantinola				1,67
<i>Piano terzo</i>				
ingresso	7,70			
cucina	20,38			
soggiorno	31,26			
ripostiglio	5,57			
disimpegno	7,97			
camera 1	18,62			
camera 2	17,13			
camera 3	18,51			
WC 1	6,02			
balcone 1			0,87	
balcone 2		7,50	0,42	
TOTALE	133,16	7,50	1,29	1,67

TOTALE S.C. = 133,16 mq + 7,50 mq + 1,29 mq + 1,67 mq = 143,62 arrotondabili a **144 mq**

Valore di mercato della **piena proprietà dell' appartamento:**

$$144 \text{ mq} \times 775,24 \text{ €/mq} = \text{€ } 111.634,56$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- | | | |
|---|------|----------|
| - spese per la definizione degli abusi sanabili | Euro | 7.500,00 |
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |
| - spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale | Euro | 1.000,00 |

TOTALE	Euro	9.000,00
---------------	-------------	-----------------

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto unico** sarà dato da:

$$\text{Euro } 111.634,56 - \text{Euro } 9.000,00 = \text{Euro } 102.634,56$$

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 versa l'immobile. 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.

Innanzitutto, si terrà conto della circostanza che l'eventuale acquisto dei beni pignorati comporta, necessariamente, l'impegno a predisporre tutti gli adempimenti, già ampiamente descritti, relativi alla predisposizione della pratica di sanatoria per tutti gli abusi sanabili, attesa la necessità di coinvolgere anche il Condominio nella suddetta istanza di sanatoria. Tale circostanza costituisce un deterrente, in termini di appetibilità del bene, che va al di là dei semplici costi da sostenere, che sono già stati detratti dal valore di stima degli immobili pignorati. Essa, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 10% del valore complessivo dei beni.

Inoltre – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- | | |
|--|------|
| • Necessità di intervenire urbanisticamente sui beni pignorati | 0,90 |
| • Ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |

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

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 102.634,56 \times 0,81 = \text{Euro } 83.133,99 \text{ arrotondabili a Euro } 83.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 83.000,00

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

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

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

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

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

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, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, risulta residente in Pignataro Maggiore, alla via Ghandi n. 1, sin dal _OMISSIS_, come attestato dal certificato di residenza storico.

Per quanto concerne lo stato civile dell'esecutato, si precisa che il sig. _OMISSIS_ risulta di stato civile celibe.

Si allegano certificato di residenza storico del debitore e certificato di stato civile (**Cmgi cvq"p032**).

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

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	2
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.....	9
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	13
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.	17
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	23
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	26
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	27
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	27
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	27
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	33
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.....	33