



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
III SEZIONE CIVILE**

G.E. DOTT.SSA L. CATAGNA

PROCEDURA RGE N. 13/2024

TRA

LEVITICUS SPV S.R.L.

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO**

I N D I C E

INDICE	2
ALLEGATI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
CONCLUSIONI	41

A L L E G A T I**1.ALLEGATO UNICO**

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici appartamento e box
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale Appartamento e Box
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo Appartamento e Box
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Visure Storiche Catastali
- 1.8. Planimetrie Catastale
- 1.9. Ispezioni Ipotecarie
- 1.10. Certificazioni comunali
- 1.11. C.E. per Esecuzione Lavori Edili n. **2471** del **25/06/84**
- 1.12. Variante per Esecuzione Lavori Edili n. **2724** del **06/10/86**
- 1.13. Autorizzazione di Abitabilità
- 1.14. Atto di Compravendita del **11/03/1991**
- 1.15. Verbale di Sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel **primo sopralluogo, il giorno 03.10.2024 alle ore 14:00**, il Custode Giudiziari avv SCINTO Leonardo unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura **LEVITICUS SPV SRL** contro **XXXXXX Xxxxxx Xxxxxx**, iscritta al n° 23 del Registro **2024** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Alife (CE) alla Via S. Vittore, ivi giunti, non si è riscontrata la presenza dell'esecutato sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**; il portoncino d'ingresso risulta del tutto privo di serratura e il portoncino d'ingresso è aperto. Si chiede al sig. Perrone Franco, proprietario dell'appartamento posto al piano rialzato i riferimenti dell'amministratore di condominio. L'amministratore pro tempore tal Bertolomeo Furno raggiunto al cellulare riferisce che il debitore non abita più l'appartamento pignorato da oltre 10 anni e fornisce il numero di cellulare dello stesso; il debitore raggiunto a telefono veniva invitato a raggiungere l'unità in questione. Il debitore si dichiarava indisponibile a raggiungere i luoghi ma autorizzava l'accesso all'appartamento di sua proprietà. L'appartamento si presenta completamente disabitato e in stato di abbandono oltre che in pessime condizioni di conservazione.

Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si è proceduto ad esperire un rilievo metrico e fotografico, alle ore 16:30, si concludevano le operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

C.E.:

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **06/02/2024** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, l'istante ha provveduto a depositare in data **06/02/2024** rispettando il termine di 60 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell'incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.

C.E.:

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **24/01/2024**, ai nn° **3584/3051**, il bene oggetto di procedura esecutiva, ai danni del sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**.

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100 del sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX** dell'unità:

- **appartamento** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano 3 e comprensivo di box al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. **23**, particella **176**, sub. **8**, piano 3 e S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

- **appartamento** con box identificato al NCEU al foglio n. **23**, particella **176** sub. **8**, piano S1-3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;
- **Unità Immobiliare dal 09/11/2015**

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	23	176	8	A/2	4	6,5 vani	€ 604,25	Totale: 171 m² Totale: escluse aree scoperte**: 150 m	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
VIA SAN VITTORE Piano S1 - 3									
XXXXXXXX Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXXXX XXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1 Situazione degli intestati 09/11/2015									

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	23	176	8	A/2	4	6,5 vani	€ 604,25 L. 1.170.000	Totale: 171 m² Totale: escluse aree scoperte**:	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

								150 m	
VIA SAN VITTORE Piano S1 - 3									
XXXXXXXX XXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXX XXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1 Situazione degli intestati 11/03/1991									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/1990

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	23	176	8	A/2	4	6,5 vani	€ 0,61 L. 1.183		COSTITUZIONE del 04/01/1990 in atti dal 10/01/1994 U.I.U. SFUG. AL CLASS. AUTOMATICO (n. 7/A/1990)
VIA VECCHIA CIMITERO Edificio I Scala A Interno 9 Piano 2									
COSTRUZIONI F.A.P.sede in PIEDIMONTE MATESE (CE)- Proprietà 1/1 Situazione degli intestati 04/01/1990									
XXXXXXXX XXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXX XXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1 Situazione degli intestati 11/03/1991									

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nel caso specifico si rende necessario la formazione di un unico lotto, che consente l'individuazione di un unico fabbricato indipendente così costituito:

LOTTO UNICO

- **appartamento** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano 3 e comprensivo di box al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176, sub. 8, piano 3 e S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

confinante a:

Nord-Ovest – strada di accesso comune	Nord-Est – strada di accesso comune
Sud-Ovest – particella 184	Sud-Est – scala comune, area comune

- **box** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano S1;

confinante a:

Nord -Ovest – strada di accesso comune	Nord-Est – corsia di accesso comune
Sud-Ovest – sub 7	Sud-Est – scala/corsia di accesso comune

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n. 176 del foglio 23 del Comune di Alife (CE).



Figura 1 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 2 – Foto satellitare con indicazione fabbricato in oggetto

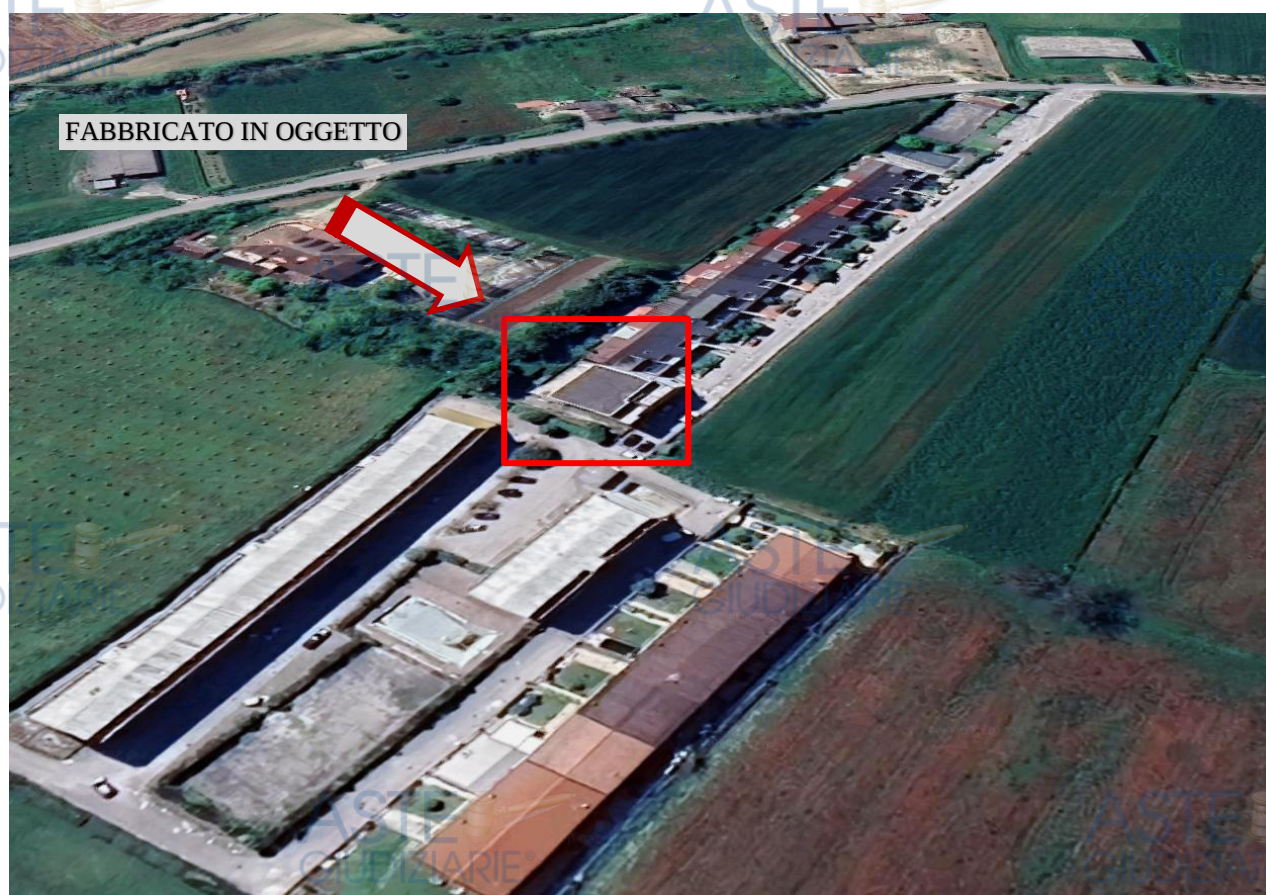


Figura 3 – Foto satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 4 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

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.

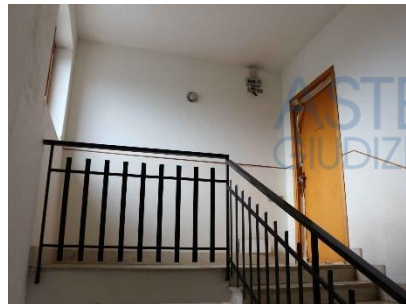
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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.

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.

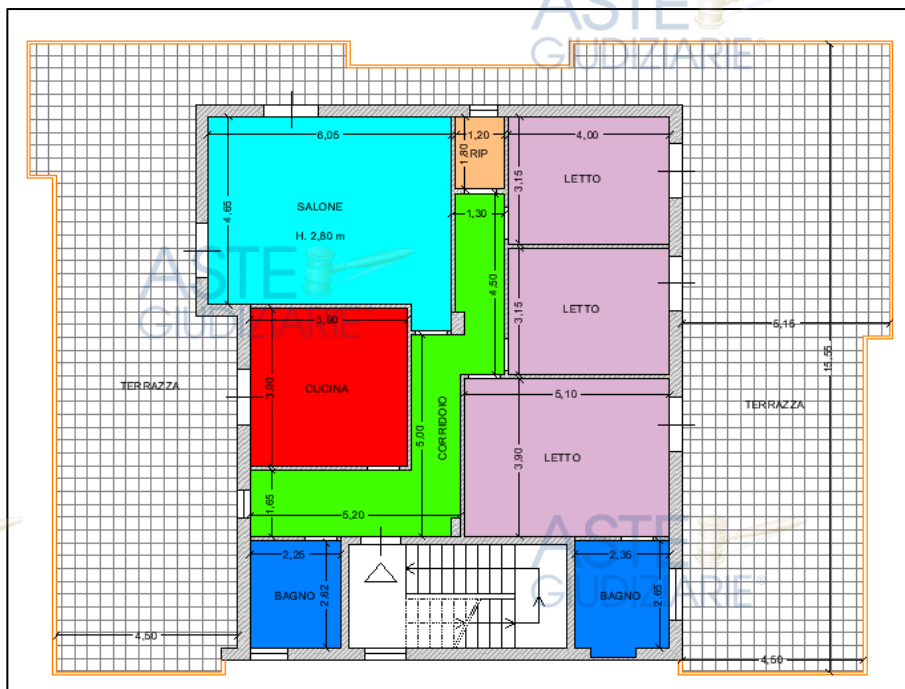
C.E.:**LOTTO UNICO**

Il lotto pignorato è rappresentato da un **appartamento** sito nel comune di Alife (CE) alla Via San Vittore, completa l'unità il box a servizio posto al piano seminterrato. Il compendio risulta in **piena proprietà** del sig. XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. L'unità immobiliare in oggetto ubicata nel Comune di Alife, appartiene ad un più ampio complesso edilizio. L'edificio oggetto di relazione si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre il piano cantinato destinato al ricovero delle autovetture. Il fabbricato sistemato in posizione sub-periferica è comunque prossimo al centro della città di Alife. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono alquanto agevoli.



Il complesso edilizio cui l'unità staggita appartiene è posto lungo la strada privata dove il portoncino condominiale in vetro e alluminio rappresenta l'ingresso all'androne e al vano scala comune che collega i vari livelli; al piano terzo sul lato destro risulta posizionato il portoncino di caposcala dell'abitazione pignorata.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Piano Terzo*

Il portoncino caposcala d'ingresso immette in un lungo disimpegno con forma ad elle (di superficie pari a 17,70 m²) che collega sulla sinistra un servizio igienico (di superficie pari a 5,95 m²) e in posizione frontale il vano cucina (di superficie pari a 15,20 m²),

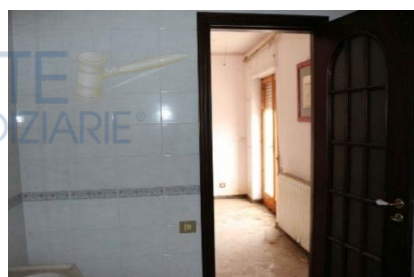
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

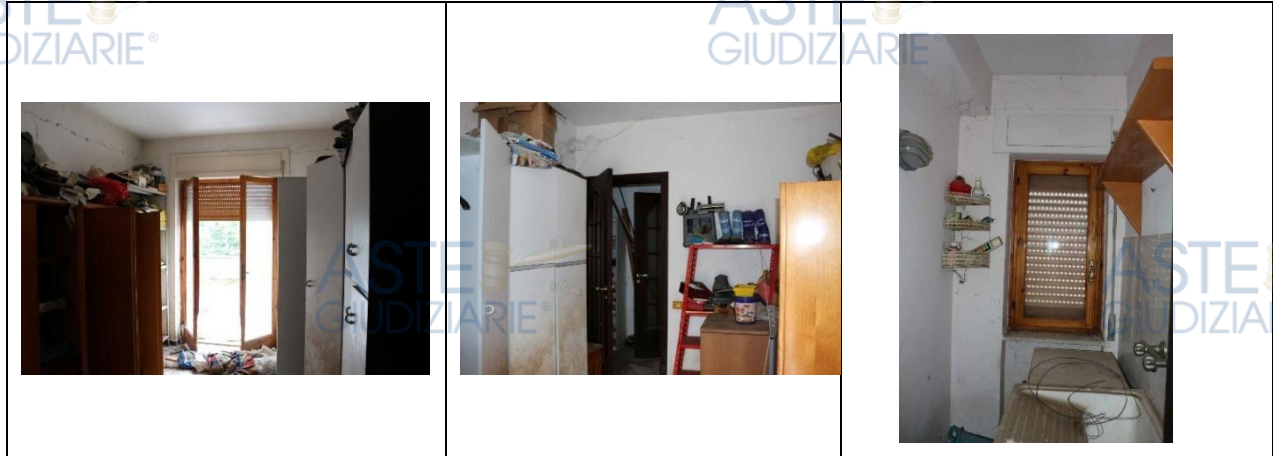


sulla destra proseguendo lungo il corridoio è posizionato di fronte un ampio soggiorno (di superficie pari a 28,80 m²).



Sulla destra si rileva una camera da letto matrimoniale (di superficie pari a 19,90 m²) con bagno interno (di superficie pari a 6,50 m²), sempre disposte lungo il connettivo a destra sono sistemate altre due camere da letto di dimensioni minori (entrambe con superficie pari a 12,60 m²) e al termine del corridoio un piccolo ripostiglio (di superficie pari a 2,15 m²)

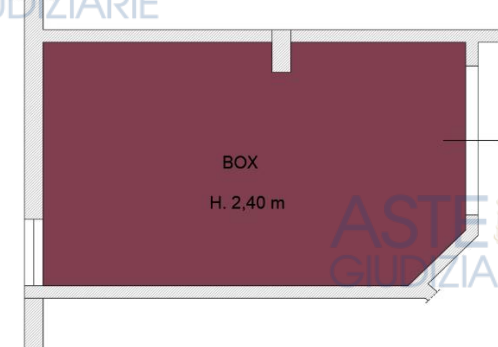




I vani posti a nord-ovest e quelli a sud-est affacciano su due ampi terrazzi (di superficie pari a 64,75 m² e a pari a 72,10 m²) che sono tra loro collegati dal balcone (di superficie pari a 14,70 m²) posto a nord-est in modo da circoscrivere l'appartamento per tre lati.



A servizio dell'appartamento, come anticipato, si rileva un box/deposito (di superficie pari a 26,05 m²) posto al piano seminterrato, a cui è possibile accedere per il tramite della rampa condominiale



Piano Seminterrato

che consente l'ingresso anche agli altri box del piano seminterrato ricompresi nell'ingombro dell'edificio.

DATI CATASTALI

- **appartamento** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano 3 e comprensivo di box al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176, sub. 8, piano 3 e S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

confinante a:

Nord-Ovest – strada di accesso comune	Nord-Est – strada di accesso comune
Sud-Ovest – particella 184	Sud-Est – scala comune, area comune

- **box** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano S1;

confinante a:

Nord-Ovest – strada di accesso comune	Nord-Est – corsia di accesso comune
Sud-Ovest – sub 7	Sud-Est – scala/corsia di accesso comune

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato nel 1984, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono del tipo in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti perimetrali e le pareti interne sono costituite da mattoni forati. L'unità oggetto di relazione è in condizioni di abbandono e persiste uno stato avanzato di degrado in tutto l'appartamento.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento benchè dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, è completamente da rifare. Gli impianti tecnologici risultano bisognose di sostanziali lavori di manutenzione straordinaria.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, si presenta in pessime condizioni di conservazione, inoltre si rilevano tracce di infiltrazioni dalla copertura per cui necessitano immediati lavori di ristrutturazione importante conseguenza dello stato di abbandono e degrado in cui versa l'unità anche per le parti esterne.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m ²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m ²]
Appartamento piano terzo	133,72	1,00	133,72
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
Terrazzo oltre 25 mq	126,56	0,10	12,66
Locale box- deposito	29,02	0,45	13,06
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			168,19

PREZZO BASE – LOTTO UNICO € 38.900,00

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;

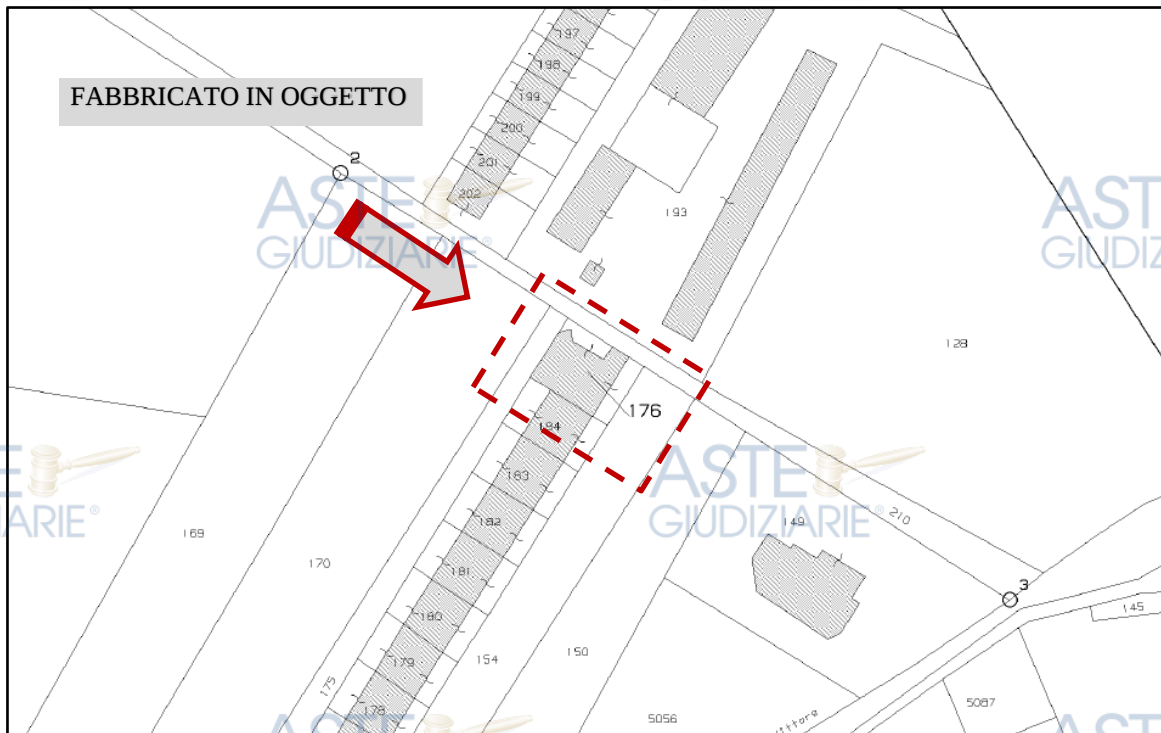
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 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.

C.E.:

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®


Estratto di Mappa Catastale

LOTTO UNICO

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

- **appartamento** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano 3 e comprensivo di box al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella **176**, sub. **8**, piano 3 e S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;
- **box** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano S1;

per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100

del sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.**

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

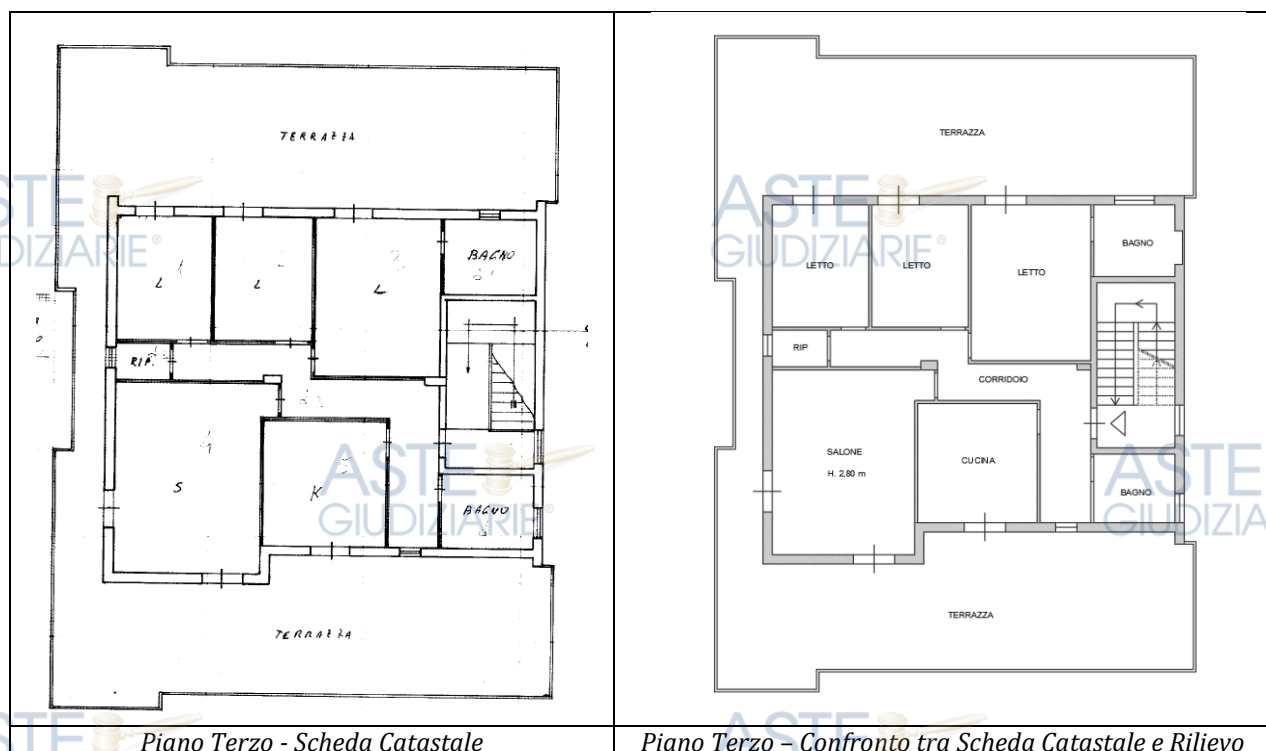
 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

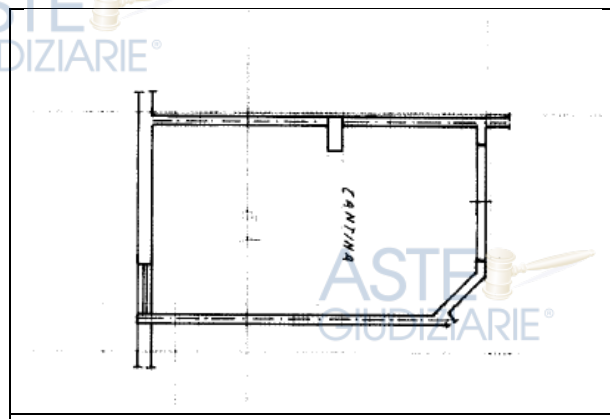
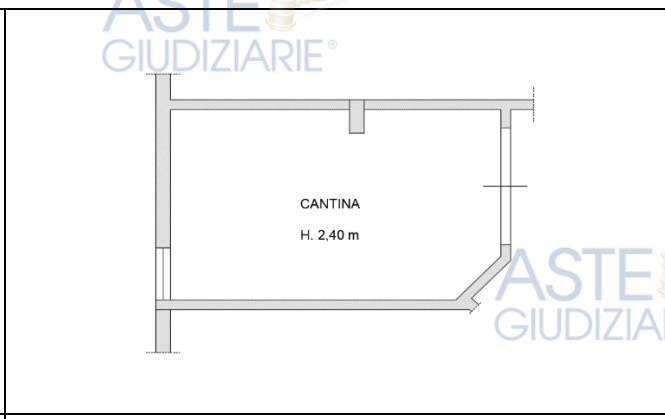
Immobile Pignorato: Alife, foglio 23, particella 176, sub 8 - (Piano 3 – S1)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Alife	Alife	Alife	Alife
Località	-	-	-	-
Foglio	23	23	23	23
Particella	176	176	176	176
Sub	8	8	8	8
Piano	3 – S1	3 – S1	3 – S1	3 – S1
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	4°	4°	4°	4°
Rendita	€ 604,25	€ 604,25	€ 604,25	€ 604,25
Consistenza	6,5 vani	6,5 vani	6,5 vani	6,5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Piano Terzo - Scheda Catastale

Piano Terzo - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

	
Piano Interrato - Scheda Catastale	Piano Interrato - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Terzo e Interrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale non si riscontrano difformità. (cfr. Allegato 1.4)

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 in ordine a _____), **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.

C.E.:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un **appartamento** sito in Alife (CE) alla Via San Vittore, facente parte di un edificio che appartiene ad un più ampio complesso edilizio. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno in cui si distingue un ampio vano organizzato a soggiorno/salone e altro vano che è la cucina e il servizio igienico; la zona notte si compone di un corridoio che collega tre camere da letto un servizio igienico e un bagno. Completano l'unità due ampi terrazzi e un balcone che circoscrivono l'unità per tre lati; oltre ad un locale adibito a box al piano seminterrato; distinto al

NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3-S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25. L'appartamento confina a Nord-Ovest con strada di accesso comune, a Sud-Ovest con particella 184, a Nord-Est con strada di accesso comune, a Sud-Est con scala comune e area comune; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di **Concessione Edilizia** n. 2227 del 23/10/1982, e successiva **variante** n. 2471 rilasciata dal Sindaco del Comune di Alife (CE) in data 26/06/1984 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per due ampliamenti abusivi realizzati sul lato posto a Nord-Ovest e sul lato posto a Sud-Est, oltre ad una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 38.900,00

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.

C.E.:

Premesso che l'Atto di Pignoramento: con riferimento alla procedura RGE n. 13/2024 è stato notificato in data **03/01/2024** ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio in data **24/01/2024**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio CRISCUOLO Alberto in data **11/03/1991** repertorio notarile n. **12638** raccolta n. **4886**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **20/03/1991** ai nn. **8379/7510**, con il quale la società **“COSTRUZIONI F.A.P. SRL”** c.f. 01137860613 vendeva al sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX** la piena proprietà pari a 100/100, dell'unità immobiliare sita nel comune di Alife (CE) alla via San Vittore:

- unità abitativa sita al terzo piano, che essa occupa per intero, composta da quattro vani, bagno, wc, corridoio, cucina e terrazzo a livello per tre lati, confinante con ballatoio, distacco dal Consorzio di bonifica del Sannio Alifano, distacco da proprietà Di Lucca Giuseppe e distacco

da proprietà Caruso Giuseppe, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, via S. Vittore p.3-s1, ancora senza consistenza e rendita perché di recente denunciata;

- annessa cantinola al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta ad destra per chi scende dal corridoio di accesso ai cantinati, confinante con corridoio di accesso ai cantinati, confinante con corridoio comune di accesso ai cantinati, cantinola di Ciervo Antonio, terrapieno e cantinola della venditrice società

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 abusive 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.

C.E.:

LOTTO UNICO

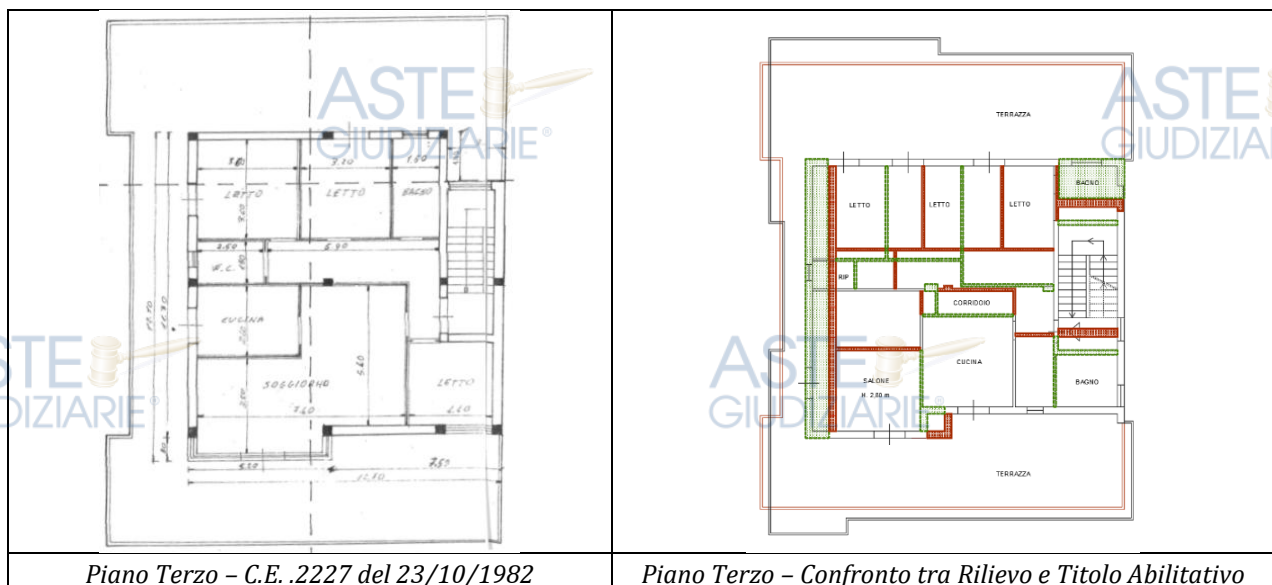
In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Alife (CE) è emerso che per l'unità oggetto di relazione anche a seguito di istanza e studio della documentazione effettuata presso gli archivi del comune, è stato

accertato che le opere sono state edificate in virtù di **Concessione Edilizia** n. 2227 del 23/10/1982, e successiva **Variante** n. 2471 del 26/06/1984, rilasciate alla “COSTRUZIONI F.A.P. – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA” in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione ing. FRANCOMACARO Antonio nato a Piedimonte Matese il 25.12.1950, dal Sindaco del Comune di Alife (CE).

Confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si evidenziano difformità urbanistiche.

Con riferimento al:

- **appartamento** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano 3 e comprensivo di box al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176, sub. 8, piano 3 e S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;



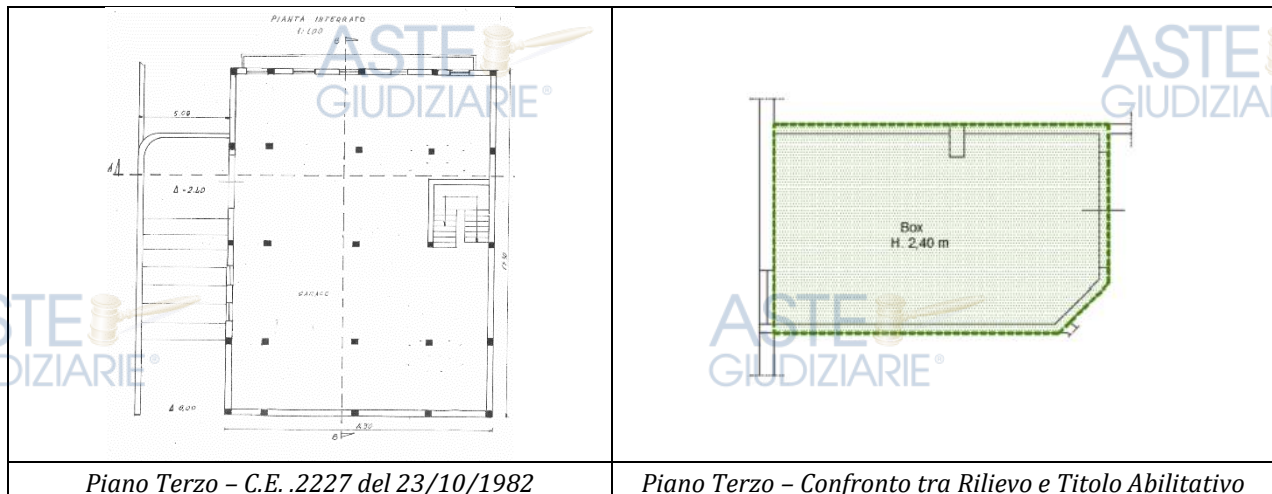
Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Terzo: confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti e allegati alla **Variante** n. 2471 del 26/06/1984, si rilevano notevoli difformità all'interno dell'immobile rappresentate da una un maggior numero di vani in corrispondenza di entrambi i lati posti a Nord-Est, e Sud-Ovest; si rileva una diversa posizione della camera da letto posta vicino all'ingresso che allo stato è un servizio igienico, la cucina è sistemata al posto del soggiorno e viceversa e il servizio igienico originario è ora un ripostiglio; inoltre è stato realizzato un ampliamento di volume con la realizzazione di un nuovo vano adibito a w.c. a servizio della camera da letto matrimoniale, ed ancora si rileva che

l'intera unità, che riporta una forma pressoché rettangolare, misura la dimensione del lato lungo maggiore di circa 1,00 mt. (cfr. *Allegato 1.5*).

Piano Seminterrato



Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti e allegati alla **Variante n. 2471 del 26/06/1984**, si rilevano anche per il piano seminterrato sensibili difformità, infatti i grafici assentiti riportano per tale livello un unico ampio vano destinato a box in luogo di una divisione in singoli box dello stato attuale. (cfr. *Allegato 1.5*).

In ordine a tali difformità si precisa che è possibile ritenere che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi: per quanto riguarda la diversa disposizione interna, l'aumento di volume con la realizzazione del nuovo servizio igienico sul terrazzo posto a Nord-Est, il maggior volume realizzato con una maggiore dimensione del lato lungo, realizzati tutti in modo abusivo sia coincidente con la data di deposito della planimetria catastale all'agenzia delle Entrate sezione Territorio pari alla data del **04/01/1990**;
- la data di nascita delle ragioni del credito pari al **21/12/1990** coincidente con la data di stipula del mutuo ipotecario e relativa erogazione;
- e inoltre che almeno una delle date individuate è successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, pertanto **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai

sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna, ovvero della realizzane di una diversa distribuzione interna, è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'Art. 6-bis. **Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

- a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
- b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

In merito alle altre difformità riscontrate, nello specifico relative alla maggior dimensione del lato lungo e agli aumenti di volume realizzati corrispondenza del terrazzo posto ad Ovest, **non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001.**

Con maggior dettaglio è possibile relazionare che l'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive evidenziate ovvero di aumento di volume al piano terzo con aumento del volume del corpo di fabbrica assentito, realizzato con una maggiore dimensione del lato lungo dell'unità, e la realizzazione del servizio igienico sul terrazzo posto a Sud-Est oltre alla realizzazione dei box al piano interrato in sostituzione delle posti auto previsti, interesserebbe l'intero complesso edilizio cui appartengono i singoli appartamenti, che non risulta in proprietà esclusiva del debitore esecutato; inoltre un'eventuale istanza in sanatoria postuma all'aggiudicazione, dovrebbe essere presentata da un singolo comproprietario/condomino completa di preventiva autorizzazione condominiale dell'intero edificio in quanto l'eventuale volumetria disponibile utile al fine di sanare gli abusi rilevati è in ragione della superficie fondiaria relativa all'intero lotto che è di proprietà di tutti i comproprietari costituenti l'intero edificio, eventualità alquanto difficile da intraprendere.

Pertanto, accertato che non risultano provvedimenti repressivi per l'unità in questione come riferito dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Alife pare oltremodo ragionevole **destrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto unico al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate circa la sanabilità delle opere una riduzione al valore finale pari al 30% dell'importo stimato.**

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.).

C.E.:

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, rappresentato dall'**appartamento** ed annesso **box** al piano S1, sito in Alife (CE) alla Via San Vittore, facente parte di un più ampio complesso edilizio, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25, risulta completamente disabitato e in stato di abbandono.

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

C.E.:

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre, in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

LOTTO UNICO**1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**
-----**1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA****1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO** con sede in Verona (VR) c.f. 03689960239 contro il sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX**, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria Capua Vetere notificato in data **12/04/2008**, rep. n. 685/2008 e gravante sulla piena proprietà del seguente immobile:

- **appartamento** ubicato al piano terzo, identificato al NCEU al foglio n. **23**, particella **176** sub. **8**, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;
- **box** ubicato al piano S1.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 23/05/2008 ai nn. 24583/16956.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **LEVITICUS SPV SRL** con sede in Roma (RM) c.f. 14978561000 contro il sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX**, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria Capua Vetere notificato in data **03/01/2024**, rep. n. 9043/2024 e gravante sulla piena proprietà del seguente immobile:

- **appartamento** ubicato al piano terzo, identificato al NCEU al foglio n. **23**, particella **176** sub. **8**, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;
- **box** ubicato al piano S1.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 24/01/2024 ai nn. 3584/3051.

1.2.2 ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA in favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO** con sede in Verona (VR) c.f. 03689960239 contro **COSTRUZIONI F.A.P. S.R.L.** con sede in Alife (CE) c.f. 01137860613, legale rappresentante il sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX**, quale datore di ipoteca a garanzia di mutuo in virtù di atto del notaio CRISCUOLO Alberto del 21/12/1990, rep. n. 12155/4735 per € 92.962,24, a garanzia di € 232.405,60 e gravante sulla piena proprietà del seguente immobile:

- **appartamento** ubicato al piano terzo, identificato al NCEU al foglio n. **23**, particella **176** sub. **8**, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

— **box** ubicato al piano S1.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 24/12/2010 ai nn. 48797/7937.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, rappresentato: dall'**appartamento** con annesso **box** posto al piano S1, sito in Alife (CE) alla Via San Vittore, facente parte di un più ampio complesso edilizio, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25; da accertamenti effettuati non è stato edificato né rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

L'area di sedime dell'edificio plurifamiliare cui appartiene il bene pignorato rappresentato dall'**appartamento**, con annesso **box** posto al piano S1, sito in Alife (CE) alla Via San Vittore, facente parte di un più ampio complesso edilizio, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25; non è gravata da censo, livello o

uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

Per l'immobile pignorato, rappresentato dall'**appartamento**, con annesso **box** posto al piano S1, sito in Alife (CE) alla Via San Vittore, facente parte di un più ampio complesso edilizio, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25 della presente procedura risulta costituito condominio nei confronti del quale il sig. XXXXXX Xxxxx Xxxxx è debitore per una cifra che ammonta ad € 7.335,00 come da bilancio consuntivo del 20/01/2024; per l'immobile in questione è individuabile una spesa mensile pari a 45,85 euro.

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.

C.E.:

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (market approach)
- metodo finanziario (income approach)
- metodo di costo (cost approach)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (market-comparative approach).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;

- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

LOTTO UNICO

Alife è un comune italiano di 7 320 abitanti[1] della provincia di Caserta in Campania. Antica sede vescovile documentata storicamente a partire dall'anno 499, ma sicuramente di fondazione precedente: dal 1986, pur mantenendo la cattedra vescovile, è unita alla vicina diocesi di Caiazzo in un'unica comunità, con il nome di diocesi di Alife-Caiazzo.

La cittadina si trova nella parte sud-occidentale della regione storica del Sannio. È posta alle pendici del versante meridionale del massiccio del Matese, in un'ampia pianura che ne prende il nome (piana alifana), solcata dal medio corso del fiume Volturno e da altri torrenti. La vastità del suo territorio comunale (63,87 km²) la colloca al terzo posto della provincia (dopo Sessa Aurunca e Teano): esso va dalle sponde del fiume, naturale confine verso sud, ai vasti pianori intensamente coltivati e, attraversando una stretta fascia collinare, raggiunge la parte montuosa la cui vetta più alta è Monte Acuto (m. 1265 s.l.m.).

Il clima è quello tipico dei comuni della pianura Campana: l'estate è caratterizzata da caldo afoso, mentre l'inverno è mediamente freddo con rare nevicate.

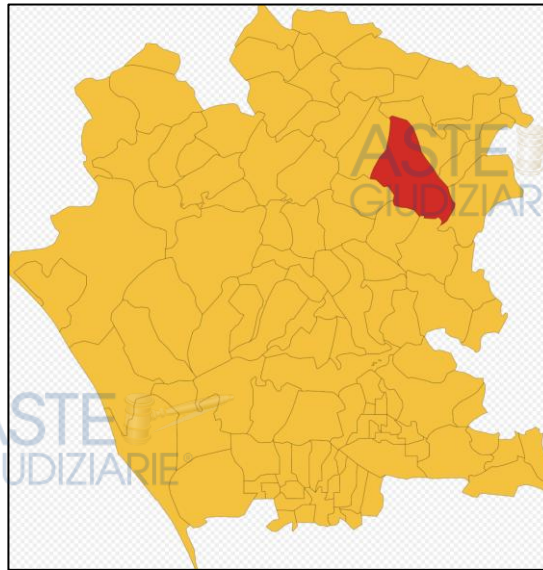
Di origine molto antica; la sua economia si fonda sull'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia ma può contare anche su alcune imprese industriali di medie e piccole dimensioni e su un discreto flusso turistico di transito. La comunità degli alifani, il cui indice di vecchiaia è inferiore alla media, manifesta una spiccata tendenza alla dispersione: oltre che nella località di Totani e nel capoluogo comunale, dalla tipica struttura quadrilatera del CASTRUM romano fortificato, è distribuita, infatti, in alcuni aggregati urbani elementari e in un gran numero di case sparse. Il territorio si presenta molto vario: dalla fertile pianura alluvionale attraversata dal fiume Volturno si passa ai morbidi rilievi collinari che delimitano a settentrione quest'ampia valle fluviale e quindi, senza troppa gradualità, alla mole aspra e selvaggia del monte Acuto.

Sono presenti le scuole dell'obbligo scolastico a carattere pubblico, e anche privato per la materna e la primaria. L'Istituto professionale per l'Industria e l'Artigianato Manfredi Bosco, è l'unico istituto d'istruzione superiore.

Alife si collega alla rete autostradale dalla strada statale 372 Telesina, dalla strada statale 158 della Valle del Volturno, e dalla strada statale 87 Sannitica.

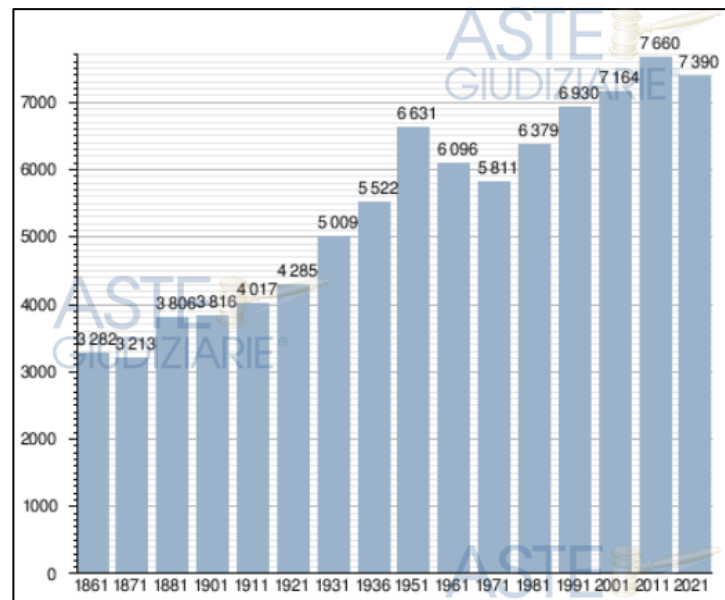
La stazione di Alife è una stazione di transito sulla linea Piedimonte Matese - Santa Maria Capua Vetere - Napoli il cui nome storico è Ferrovia Alifana, che la collega anche con Caiazzo, Santa Maria Capua Vetere, Caserta e altri comuni.

L'agricoltura, incentrata sulla produzione di cereali, ortaggi, uva e olive, detiene ancora un grosso peso economico insieme alla silvicoltura e alla zootecnia; piccole realtà industriali, che difficilmente superano le dimensioni artigianali, operano nel comparto alimentare e più precisamente in quello della produzione di insaccati e formaggi –sono presenti inoltre imprese cartarie, tessili, delle confezioni, del legno, del vetro e dei materiali da costruzione. Per parte sua il terziario annovera una rete distributiva ben organizzata e un articolato panorama di servizi, che comprende fra l'altro sportelli bancari e agenzie assicurative.



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI ALIFE

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Alife:



Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **168,19**.

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari

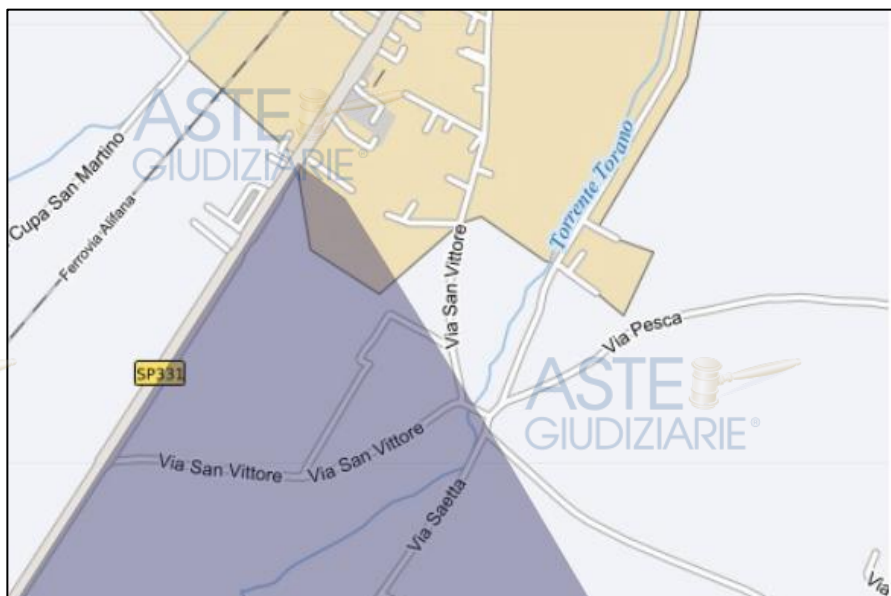
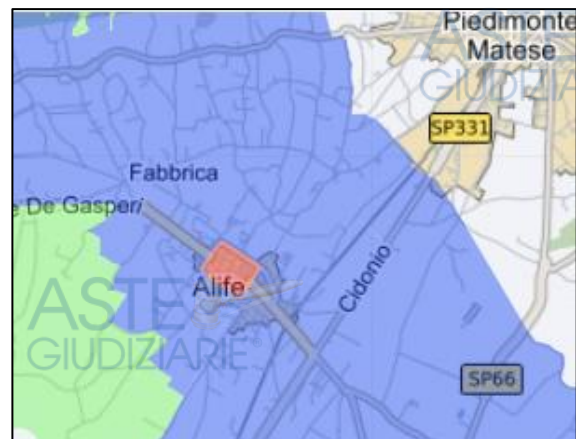
derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.



Provincia: CASERTA
Comune: ALIFE

Fascia/zona: Periferica/CASE%20SPARSE%20E%20ZONA%20INDUSTRIALE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	1,8	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Zona: PRIMA FASCIA MEDIA: Espansione Sud S.s. 158 E Via A. Moro (Abitazioni civili)**

Quotazioni Minimo	Quotazione Media	Quotazioni Massimo
592 €/mq	767 €/mq	941 €/mq

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

ALIFE					
Valore Offerta	Mq	Tipologia/Indirizzo	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 168.000	276,00	Abitaz. Indip. /Via Olivetole	-----	609,00	€ 561,00
€ 145.000	232,00	Abitaz. Indip. /Via Campizi	-----	625,00	
€ 40.000	90,00	Abitaz. Indip. /Via Nap-Roma	-----	444,00	
€ 155.000	300,00	Abitaz. Indip. /Via Volturmo	-----	516,00	
€ 88.000	95,00	Abitaz. Indip. /Via Roma	-----	661,00	
€ 98.000	165,00	Abitaz. Indip. /Via Ponzio	-----	593,00	
€ 120.000	250,00	Abit. Indip./Via Prov. Vergini	-----	480,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori medi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 693,00 al metro quadro.**

Tale valore aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	Appartamento di grandi dimensioni	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Scadenti	0,50
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Buone	0,90
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITÀ	Commerciale	0,90

PROSPETTI	Su tre lati	1,00
VISTA	ottima	1,10
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Libera	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,56**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 693,00 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 390,38**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 168,19** avremo un valore di **€ 65.657,26**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, composto da un **appartamento** sito nel comune di Alife (CE) alla Via San Vittore, piano 3 – S1, con l'unito box a servizio posto al piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso edilizio, riportato al N.C.E.U.:

foglio n. **23**, particella **176** sub. **8**, piano 3 – S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

per il diritto di **piena ed intera proprietà pari a 100/100 del sig. XXXXXX Xxxxx Xxxxx** nato a Castelle del Matese (CE) il 02/12/1957 c.f. FNTNLP57T02C178J, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 65.657,26**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate si apporta una riduzione al valore finale pari al 30% dell'importo stimato

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 38.900,00 (trentottomilanovecento/00 euro).

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.

**C.E.:
LOTTO UNICO**

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono in piena proprietà del sig. **XXXXXX Xxxxx**
Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX. La quota
in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena proprietà.

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**.

C.E.:

Dal certificato rilasciato dal Comune di Alife – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, risulta essere residente in Castello del Matese (CE) alla S. Agostino n. 36, alla data del 03/01/2024;

Dal certificato rilasciato dal Comune di Alife, Settore Servizi Demografici, si accerta che:

- l'esecutato sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha contratto matrimonio in Castello del Matese (CE) il giorno 14/06/1991, con la sig.ra **XXXXXX Xxxxx** nata a **XxxxXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX**, con regime di comunione dei beni, e che con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 20/07/1999 n. 2487/1999, è stata dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE



CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

- **appartamento** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano 3 e comprensivo di box al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176, sub. 8, piano 3 e S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

confinante a:

Nord-Ovest – strada di accesso comune	Nord-Est – strada di accesso comune
Sud-Ovest – particella 184	Sud-Est – scala comune, area comune

- **box** sito in Alife (CE) alla località San Vittore facente parte di un più ampio complesso edilizio posto piano S1;

confinante a:

Nord-Ovest – strada di accesso comune	Nord-Est – corsia di accesso comune
Sud-Ovest – sub 7	Sud-Est – scala/corsia di accesso comune

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà di un **appartamento** sito in Alife (CE) alla Via San Vittore, facente parte di un edificio che appartiene ad un più ampio complesso edilizio. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno in cui si distingue un ampio vano organizzato a soggiorno/salone e altro vano che è la cucina e il servizio igienico; la zona notte si compone di un corridoio che collega tre camere da letto un servizio igienico e un bagno. Completano l'unità due ampi terrazzi e un balcone che circoscrivono l'unità per tre lati; oltre ad un locale adibito a box al piano seminterrato; distinto al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3-S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25. L'appartamento confina a **Nord-Ovest** con strada di accesso comune, a **Sud-Ovest** con particella 184, a **Nord-Est** con strada di accesso comune, a **Sud-Est** con scala comune e area comune; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di **Concessione Edilizia** n. 2227 del 23/10/1982, e successiva **variante** n. 2471 rilasciata dal Sindaco del Comune di Alife (CE) in data 26/06/1984 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per due ampliamenti abusivi realizzati sul lato posto a Nord-Ovest e sul lato posto a Sud-Est, oltre ad una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 38.900,00

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio CRISCUOLO Alberto in data 11/03/1991 repertorio notarile n. 12638 raccolta n. 4886, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 20/03/1991 ai nn. 8379/7510 inerente a un **appartamento** al piano terra, di complessivi sei vani e mezzo catastali, con annesso **box** al piano S1; identificato al NCEU al foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3 – S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

FAVORE: XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: COSTRUZIONI F.A.P. – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA c.f. 01137860613

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **23/05/2008 ai nn. 24583/16956**.
FAVORE: BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO con sede in Verona c.f. 03689960239

CONTRO: XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **24/01/2024 ai nn. 3584/3051**.

FAVORE: LEVITICUS SPV SRL con sede in Roma c.f. 14978561000

CONTRO: XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA VOLONTARIA, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **24/12/2010 ai nn. 48797/7937**.

FAVORE: BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO con sede in Verona c.f. 03689960239

CONTRO: XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 168,19** avremo un valore di **€ 65.657,26**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, composto da un appartamento sito nel comune di Alife (CE) alla Via San Vittore, piano 3 – S1, con l'unito box a servizio posto al piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso edilizio, riportato al N.C.E.U.:

foglio n. 23, particella 176 sub. 8, piano 3 – S1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, r.c. € 604,25;

per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100 di

sig. **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX xxx Xxxxx (XX) il XX/XX/XX/ c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 65.657,26**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate si apporta una riduzione al valore finale pari al 30% dell'importo stimato

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 38.900,00 (trentottomilanovecento/00 euro).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE

