

Tribunale Di Santa Maria Capua Vetere (Ce)
Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 156/2024 R.G.E.

G.E. Dott. Emiliano Vassallo

Fino I Securitisation s.r.l.

contro

Xxxxxxxx xxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO TRE



BENE UBICATO IN MARCIANISE (CE)

Via San Francesco n. 41

Esperto stimatore Arch. Xxxxxx xxxxxx

INDICE

RELAZIONE DI STIMA

	pag.
Premessa	3
Svolgimento operazioni peritali	3
Risposte ai quesiti	4
Conclusioni	37

ALLEGATI

Grafici e Foto

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria generale con identificazione dell'immobile
3. Rilievo metrico dello stato dei luoghi
4. Planimetria difformità catastali
5. Planimetria difformità urbanistiche

Catastali:

6. Visure catastali storiche
7. Planimetrie catastali

Copie atti di compravendita

8. Atto del 17/02/1997
9. Atto del 06/12/2000

Ispezioni ipotecarie

10. Ispezioni ipotecarie

Certificati

11. Certificato uso civico
12. Certificato estratto di matrimonio
13. Certificati di residenza storici

Altro

14. Titolo Edilizio e grafici (Concessione Edilizia)
15. Altri documenti urbanistici

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. xxxxxxxx ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al n. xxxx, con studio professionale a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con Decreto di conferimento incarico del 26/09/2024 veniva nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Emiliano Vassallo, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 156/2023, promosso da "Fino 1 Securitisation s.r.l.", con sede legale in Milano (MI), al Viale Brenta n. 18/b (part. i.v.a. n. 09966380967), in danno di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Marcianise (CE) il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), residente in xxxxxxxxxx (CE) alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la valutazione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento del 21/04/2024 n. 3615, trascritto in data 12/06/2024:

- 1) **Appartamento con annesso locale di sgombero** sito nel comune di Marcianise (CE), alla Via San Francesco n. 37, individuato in NCEU al **foglio 6, p.lla 6133, sub 7**, piano S1-T, cat. A/2, vani 4,0, classe 4, rendita: € 444,15
- 2) **Appartamento** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 37, individuato in NCEU al **foglio 6, p.lla 6133, sub 8**, piano 1, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71;
- 3) **Appartamento** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 37, individuato in NCEU al **foglio 6, p.lla 6133, sub 9**, piano 2, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71;
- 4) **Locale Deposito** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 37, individuato in NCEU al **foglio 6, p.lla 6133, sub 3**, piano T., cat. A/5, vani 1,0, classe 6, rendita: € 44,4.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, avendo preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal G.E., accettava l'incarico con firma digitale in data 02/10/2024 e contestualmente prestava giuramento per poter procedere alle operazioni affidategli.

Dopo aver svolto le prime ricerche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, si concordava con il nominato custode giudiziario, avv. Xxxxxxxx xxxxx, il giorno per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato. In data 18/11/2024 lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto della procedura, ubicati nel comune Marcianise, alla Via San Francesco n. 41, e dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi metrici e fotografici. Successivamente, visionata ed analizzata la documentazione del fascicolo, in data 22/11/2024 consegnava il *Modulo di controllo documentazione per l'esperto*, non rilevando problematiche particolari da segnalare.

Nel periodo successivo e durante l'intero svolgimento delle operazioni peritali, anche in concertazione col custode giudiziario, sono state esperite tutte le indagini dovute presso gli uffici competenti per l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria (Agenzia del Territorio, Comune di Marcianise, Conservatoria, Regione Campania, Archivi Notarili, etc.).

RISPOSTE AI QUESITI

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.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

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

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

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

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

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

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

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..

L'istanza di vendita del Procedimento R.G.E. 156/2024 è stata depositata telematicamente in data 19/06/2024 dal creditore procedente, **Fino 1 Securitisation s.r.l.**, part. iva n. 09966380967, con sede

legale in Milano (MI), al Viale Brenta n. 18/b, quale mandataria della società "doValue S.p.A.", p.iva 02659940239, con sede legale a Verona (VR), in viale dell'Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni di Iorio per delega in calce all'atto di pignoramento immobiliare. Il creditore procedente ha scelto di depositare telematicamente la **Certificazione Notarile Sostitutiva**, a firma del notaio Niccolò Tiecco, con sede in Perugia (PG) in data 26/06/2024. Dalla certificazione notarile emerge che:

- La certificazione è correttamente riferita agli immobili pignorati censiti in Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 1. Comune di Marcianise, foglio 6, p.lla 6133, sub 7.
 2. Comune di Marcianise, foglio 6, p.lla 6133, sub 8.
 3. Comune di Marcianise, foglio 6, p.lla 6133, sub 9.
 4. Comune di Marcianise, foglio 6, p.lla 6133, sub 3.
- Per detti immobili la certificazione notarile risale fino alle seguenti date:
 1. **17/02/1997 - Atto di Donazione e Compravendita** rep. 62722, a rogito Dott. Luigi Ronza di Marcianise trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta/S.M. Capua Vetere il 22/02/1997 ai nn. 4188-4189; successivamente, in data 28/10/2015, è stato effettuato ricongiungimento di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
 2. **06/12/2000 - Atto di Compravendita** del rep. 71763 a rogito Dott. Ronza Luigi, di Marcianise (CE), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV il 16/12/2000 al n. 25025.
- In merito allo stato civile degli esecutati, è stato reperito dallo **scrivente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** del Comune di Marcianise, risulta che l'esecutata **XXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX**, hanno contratto tra loro matrimonio il giorno xxxxxxxxxxxxxx. Il certificato riporta le seguenti annotazioni: "Con Atto in data xxxxxxxxxxx del notaio Luigi Ronza di S. Maria C.V. i coniugi controscritti hanno scelto il **regime di separazione dei beni**."

In data 22/11/2024, lo scrivente, depositava telematicamente il Modulo di controllo documentazione per l'esperto con **esito positivo**.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.l.a. 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.l.a., sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

I beni oggetto della procedura consistono in **3 appartamenti, 1 locale di sgombero e 1 locale deposito** ubicati in un fabbricato nel comune di Marcianise (CE), in via San Francesco n. 41.

Diritti reali

I **diritti reali pignorati** corrispondono alla **Piena Proprietà dei beni**, con annessi i proporzionali diritti sulle cose comuni e condominiali. Tali diritti coincidono a quelli **in capo all'esecutata XXXXXXXX**, in forza dei seguenti atti:

- **Immobili al Fg. 6 part.IIIa 6133 sub 7-8-9: Atto di Donazione e Compravendita** del 17/02/1997 rep. 62722, a rogito Dott. Luigi Ronza di Marcianise trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta/S.M. Capua Vetere il 22/02/1997 ai nn. 4188-4189; successivamente, in data 28/10/2015, è stato effettuato ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Immobile al Fg. 6 part.IIIa 6133 sub 3: Atto di Compravendita** del 06/12/2000 rep. 71763 a rogito Dott. Ronza Luigi, Notaio in Marcianise (CE), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV il 16/12/2000 al n. 25025.

Beni pignorati

I beni sono indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **Appartamento con annesso locale di sgombero** sito nel comune di Marcianise (CE), alla Via San Francesco n. 37, piano terra e cantinato, individuato in NCEU al **foglio 6, p.IIIa 6133, sub 7**, cat. A/2, vani 4,0, classe 4, rendita: € 444,15
- **Appartamento** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 37, piano primo individuato in NCEU al **foglio 6, p.IIIa 6133, sub 8**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71;
- **Appartamento** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 37, piano secondo, individuato in NCEU al **foglio 6, p.IIIa 6133, sub 9**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71;
- **Locale Deposito** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 37, piano terra, individuato in NCEU al **foglio 6, p.IIIa 6133, sub 3**, cat. A/5, vani 1,0, classe 6, rendita: € 44,4.

Difformità formali

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione e con quelli attuali e **non sono state riscontrate difformità** di alcun genere o incongruenze nella documentazione presente nel fascicolo ed in sostanza i **beni risultano identificati senza alcun dubbio.**

Espropriazione per pubblica utilità

Il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Individuazione del fabbricato

Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare reperita dal web e l'estratto di mappa catastale, si è riscontrata l'esatta corrispondenza delle sagome del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato. (vedi fig. 1 e 2).



Fig. 1 – Ortofoto della zona urbana (fonte Web)

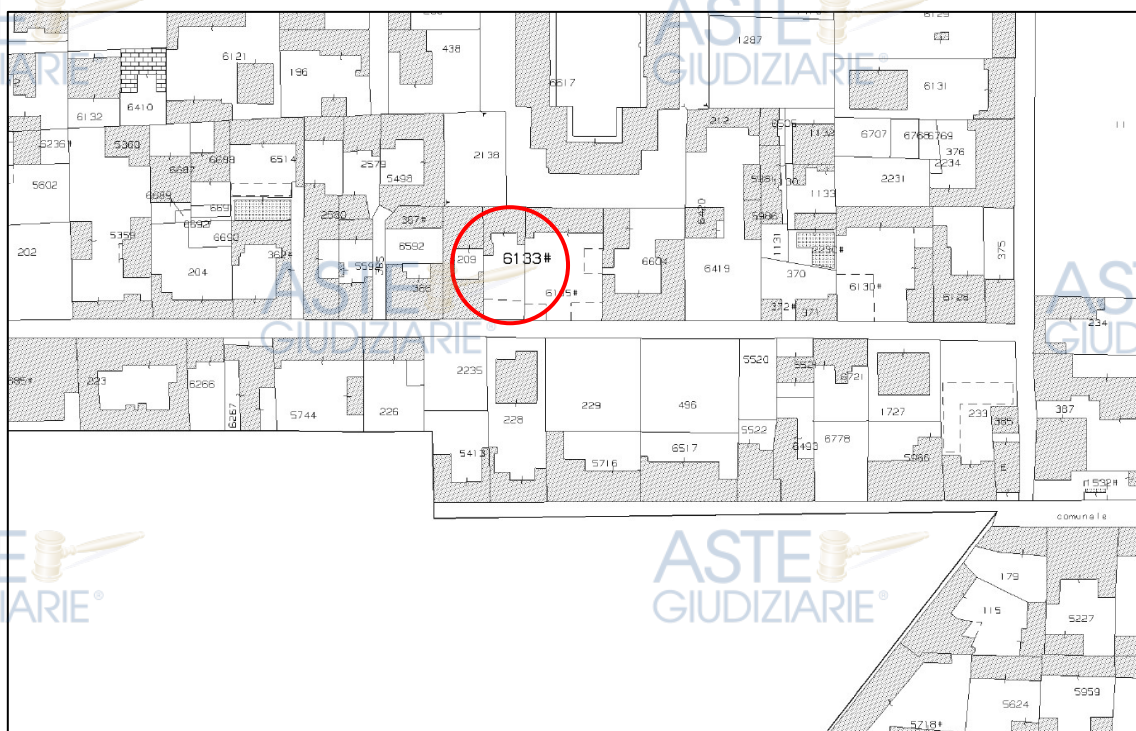


Fig. 2 – Estratto Mappa catastale (alleg. 8)

Formazione del lotto

Considerate le caratteristiche e la configurazione architettonica del compendio pignorato, nonché l'appetibilità sul mercato, si propone la formazione di **TRE LOTTI DI VENDITA** così costituiti:

LOTTO UNO

Piena Proprietà di un appartamento, al piano terra, **con annesso un locale cantinato** al piano seminterrato, ubicato nel comune di Marcianise, in via San Francesco n. 41. L'appartamento al piano terra della scala unica si compone di un ingresso/cucina/soggiorno, una camera da letto, un wc e un disimpegno, per una altezza netta pari a mt 3,80, oltre al locale cantina al piano seminterrato con una altezza pari a mt 3,00. La superficie commerciale totale è di 105 mq.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- **foglio 6, particella 6133, sub 7**, cat. A/2, vani 4,0, classe 4, rendita: € 444,15.

L'appartamento confina: a Nord con il cortile comune, a sud con via San Francesco e a est con passaggio carrabile comune.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

LOTTO DUE

Piena Proprietà di un appartamento, al piano primo, **con annesso locale deposito** al piano terra in corte comune, ubicati nel comune di Marcianise alla via San Francesco n. 41. L'appartamento al primo piano della scala unica si compone di un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due wc e un disimpegno, per una altezza netta pari a 2,90 mt, con annesso un locale deposito al piano terra di altezza interna pari a 3,80 mt, con accesso dalla corte comune. La superficie commerciale totale è di 145,5 mq.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- **Appartamento: foglio 6, particella 6133, sub 8**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71.
- **Locale deposito: foglio 6, particella 6133, sub 3**, cat. A/5, vani 1, classe 6, rendita: € 44,42.

L'appartamento confina: a Nord con distacco su cortile comune, a sud con distacco su via San Francesco, a est con altra proprietà p.lla 6105 e ad ovest con vano scala e con altra proprietà p.lla 209. Il locale deposito al piano terra confina a sud con corte comune, a nord con altra proprietà p.lla n. 6617, ad ovest con altra proprietà p.lla 6133 sub 13 e ad est con altra proprietà p.lla 6105.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

LOTTO TRE (oggetto della presente relazione di stima)

Piena Proprietà di un appartamento, al piano secondo, ubicato nel comune di Marcianise alla via San Francesco n. 41. L'appartamento al secondo piano della scala unica si compone di un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due wc e tre balconi, per una altezza netta interna pari a 2,80 mt,. La superficie commerciale totale è di 137 mq.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- **Appartamento: foglio 6, particella 6133, sub 9**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71.

L'appartamento confina: a Nord con distacco su cortile comune, a sud con distacco su via San Francesco, a est con altra proprietà p.lla 6105 e ad ovest con vano scala e con altra proprietà p.lla 209.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il presente **LOTTO N. 3** di vendita, è composto da un **appartamento al secondo piano** ubicato nel comune di Marcianise (CE), alla via San Francesco n. 41, facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra, il tutto riportato al Catasto Fabbricati, comune di Marcianise (CE), con i seguenti identificativi: **foglio 6, p.lla 6133, sub 9**, piano 2, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71.

Descrizione della zona urbana: l'immobile si trova nel centro cittadino di Marcianise, in un'area urbana a carattere misto costituita edifici di due tre livelli di buona qualità architettonica, è ben servita da supermercati, centri commerciali, negozi, farmacia, scuole, ufficio postale e servizi pubblici. Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile è ubicato in via San Francesco n. 41, a pochi passi da piazza Buccini, su cui insiste la chiesa conventuale di San Francesco, e da via Roma su cui insiste la

piazza principale di Marcianise, piazza Umberto I. L'area è ben servita dai mezzi pubblici e a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Marcianise.



Fig. 3 – Individuazione del fabbricato su ortofoto

Descrizione del fabbricato: l'appartamento, fa parte di un fabbricato di tre livelli fuori-terra, costituito da 3 abitazioni ed una scala comune oltre ad un piano seminterrato a uso esclusivo del presente lotto. L'ingresso allo stabile sia carrabile che pedonale è ubicato in via San Francesco n. 41; il fabbricato è di recente ristrutturazione edilizia, presenta una struttura portante in c.a. con compagnature in laterizi forati e solai in latero cemento ed è completo di finiture civili.

Descrizione dell'immobile pignorato: LOTTO N. 3 – L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato al secondo piano, con accesso dal corpo scala unico. L'abitazione, come accertato dai rilievi metrici e fotografici effettuati durante il sopralluogo del giorno 18/11/2024, ha un'altezza interna pari a mt 2,80 e si compone di un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e tre balconi, per una superficie utile netta di 112,2 mq. La superficie complessiva commerciale è pari a 137,0 mq.

L'unità immobiliare è esposta a nord, ove insistono due camere ed un bagno, a sud ove insistono la cucina/soggiorno ed una camera e ad est ove insiste un bagno.

L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle di grès porcellanato di colore chiaro; i bagni sono dotati pavimenti e di rivestimenti di piastrelle in grès di colore chiaro per una altezza di m 2.20. Anche l'angolo cottura risulta rivestito di piastrelle in grès di colore chiaro per una altezza di m 2.20.

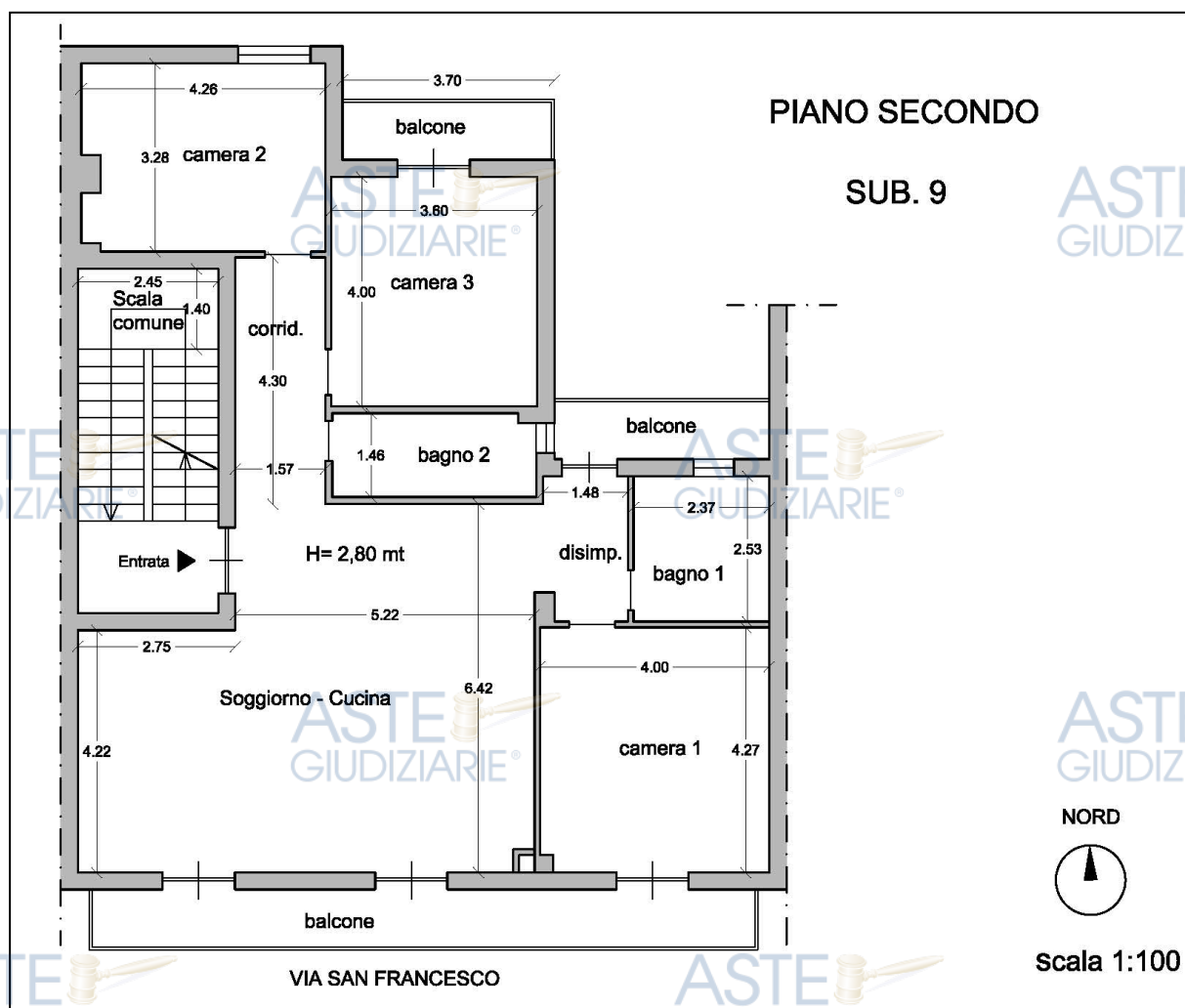


Fig. 4 – Pianta dello stato dei luoghi

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e romane esterne, gli infissi interni sono in legno di colore chiaro; portoncino di accesso blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idraulico e sanitario, con sanitari in ceramica.

La zona notte e la zona giorno ed i servizi sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo costituito da corpi radianti in alluminio e caldaia a gas metano. La produzione di acqua calda avviene mediante la caldaia autonoma, l'angolo cottura usufruisce di approvvigionamento gas mediante allacciamento alla rete cittadina.. I costi presunti per la verifica, l'eventuale revisione e il rilascio dei certificati di conformità degli impianti è stimabile in **euro 1.000,00**.

- **L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** i cui costi per la redazione stimati dal sottoscritto, ammontano ad **euro 300,00**.



Foto. 1 – Accesso al fabbricato in via San Francesco 41



Foto. 2 – Prospetto Sud su via San Francesco



Foto. 3 – Prospetto Nord sulla corte comune



Foto. 4 – Soggiorno-cucina



Foto. 5 – Accesso dalla scala comune

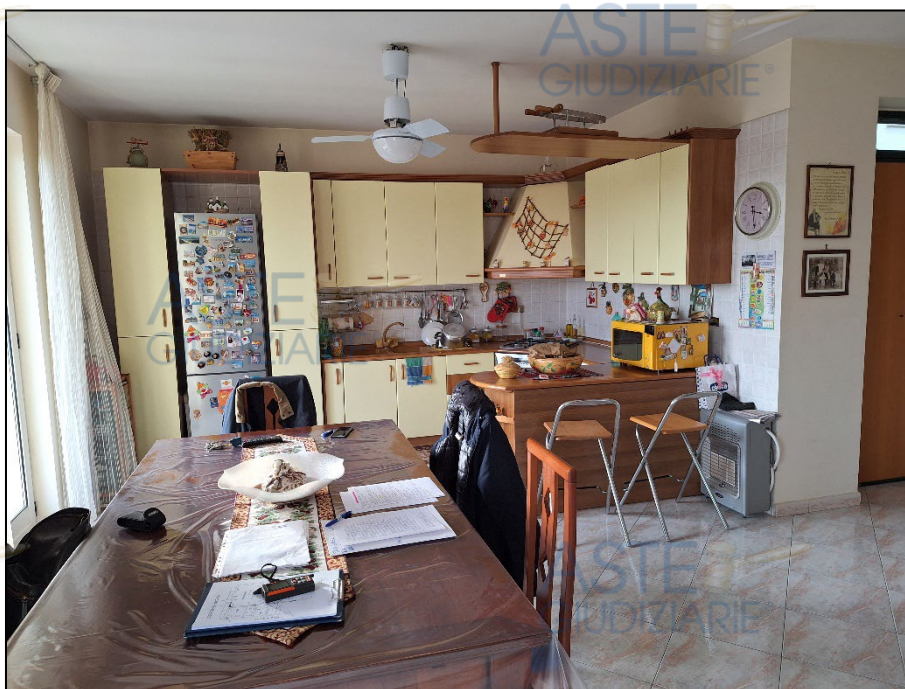


Foto. 6 – Soggiorno-cucina



Foto. 7 – Disimpegno



Foto. 8 – Bagno 1



Foto. 9 – Camera 1 a sud



Foto. 10 – Camera 2 a nord



Foto. 11 – Camera 3 a nord



Foto. 12 - bagno 2

Nella tabella di seguito si riportano, a titolo semplificativo, la descrizione dei singoli vani dei beni in esame, nello stato rilevato dallo scrivente al momento del sopralluogo, con l'indicazione delle superfici nette residenziali e non residenziali.

TABELLA SUPERFICI UTILI (NETTE CALPESTABILI)				
Piano	Destinazione	Esposizione	Altezza Media	Superficie Netta
Primo	Soggiorno - cucina	Sud	2,80 mt	45,4 mq
Primo	Disimpegno	Nord	2,80 mt	3,6 mq
Primo	Bagno 1	Nord	2,80 mt	6,0 mq
Primo	Camera 1	Sud	2,80 mt	17,1 mq
Primo	Corridoio	-	2,80 mt	6,8 mq
Primo	Bagno 2	Est	2,80 mt	5,2 mq
Primo	Camera 2	Nord	2,80 mt	13,7 mq
Primo	Camera 3	Nord	2,80 mt	14,4 mq
Totale Superficie Utile Residenziale				112,2 mq
Primo	Balconi	Nord - Sud	2,80 mt	19,8 mq
Totale Superficie Pertinenze Esclusive				19,8 mq

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc ...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98. Si precisa che ai fini della stima, saranno computate le sole superfici commerciali, applicando gli opportuni coefficienti correttivi come specificato dettagliatamente nella risposta al Quesito n. 12 riguardante la valutazione dei beni.

Tabella Superficie Commerciale				
	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Abitazione	112,2 mq	131,0	1	131,0 mq
Balconi	19,8	19,8	0,3	5,9 mq
Totale Superficie Commerciale				137,0 mq

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati catastalmente con i seguenti dati:

- **Appartamento** sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via San Francesco n. 41, individuato in NCEU al **foglio 6, p.lla 6133, sub 9**, piano 2, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71;

Sono state prodotte le visure attuali, le visure storiche, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico. (Vedi allegati e fig. sotto)

Storia Catastale:

Gli attuali dati identificativi e di classamento derivano dalle seguenti variazioni:

- (da p.lla 6133 sub 4-5-6 a p.lla 6133 sub 7-8-9): VARIAZIONE del 17/10/2007 - Pratica n. CE0472008 in atti dal 17/10/2007, RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45643.1/2007), con la quale dalla soppressione del sub 4, 5 e 6 venivano originati i sub 7, 8 e 9.
- (da p.lla 475 sub 1-2-3 a p.lla 6133 sub 4-5-6): VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/05/2007 - Pratica n. CE0231475 in atti dal 09/05/2007, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 23136.5/2007), con la quale dalla

- (p.lla 475 sub 1-2-3) – **presentazione della planimetria catastale** del 25/07/1968 protocollo n. 1262/68, nel quale sono stati costituito i subalterni in oggetto.



Fig. 5 – Estratto mappa catastale

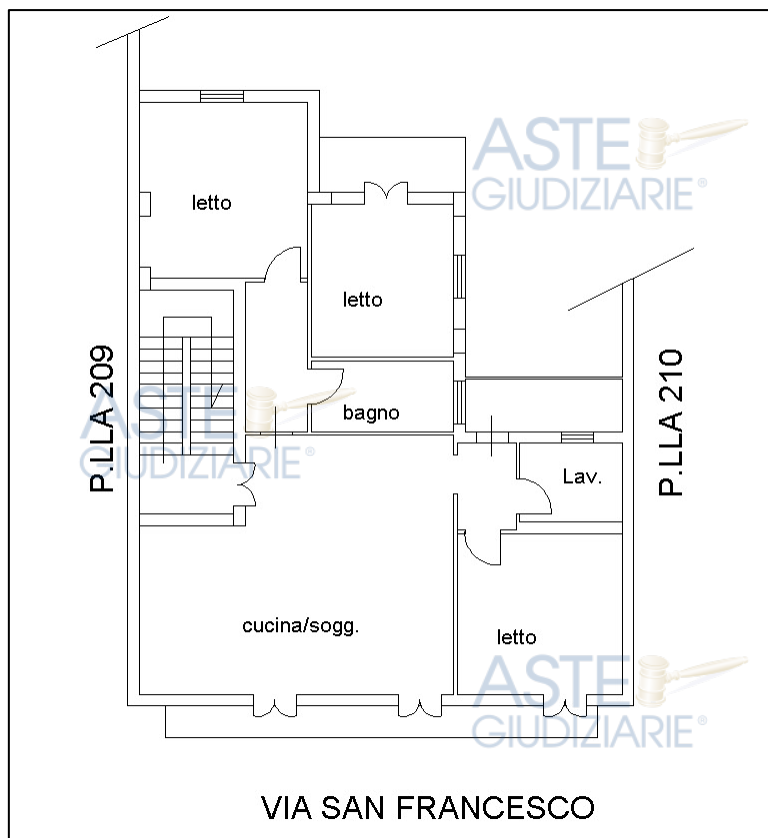


Fig. 6 – Planimetria in atti al catasto

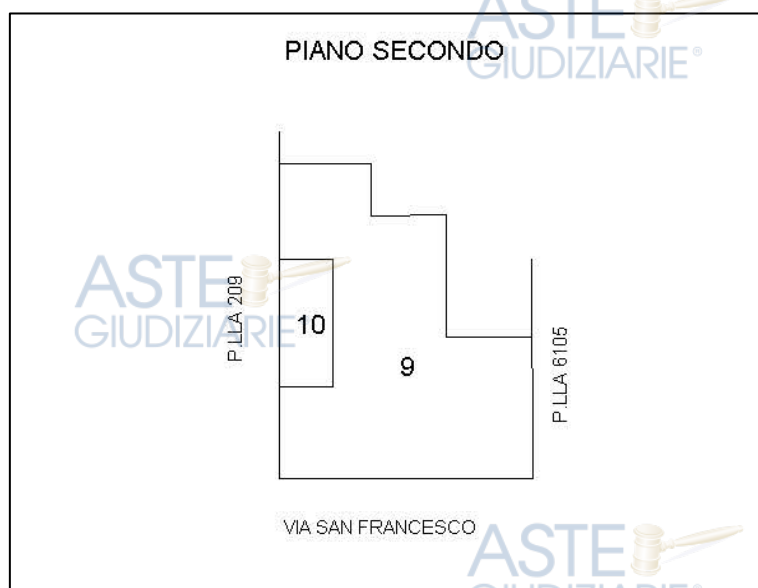


Fig. 7 – Elaborato planimetrico catastale con identificazione degli immobili pignorati

Vi è rispondenza formale di tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel atto di acquisto con le risultanze catastali attuali.

Come già citato sopra, non sono intervenute variazioni nei principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), né prima né dopo la trascrizione del pignoramento.

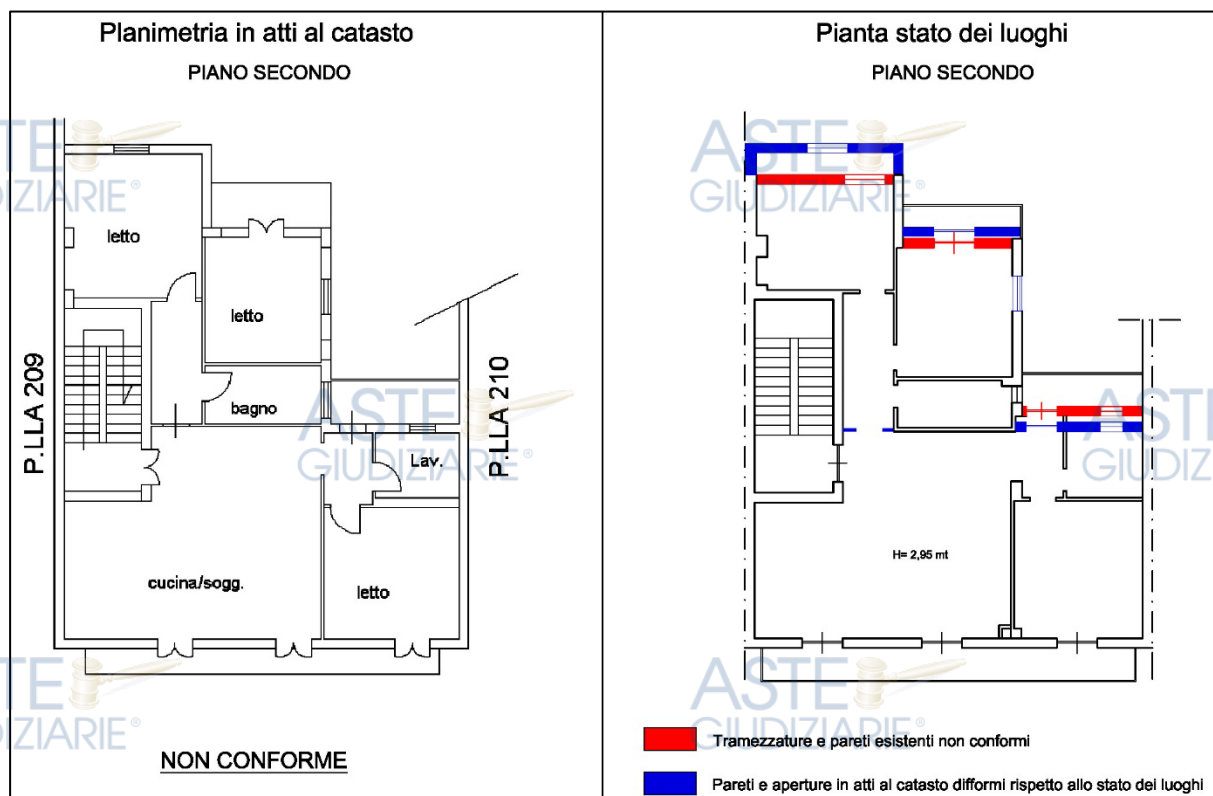


Fig. 8 – Confronto delle Planimetrie in atti al Catasto con lo stato dei luoghi

Rispondenza della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi: dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con la planimetria catastale sono state **riscontrate alcune difformità catastali**, che consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni come rappresentato nel grafico sopra.

Le suddette difformità sono sanabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto tramite pratica DOCFA. Il costo per eliminare le difformità è di **€ 500,00** (euro ottocento/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

LOTTO TRE: Piena Proprietà di un **appartamento**, al secondo piano, ubicato nel comune di Marcianise alla via San Francesco n. 41. L'appartamento al secondo piano della scala unica si compone di un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due wc e un disimpegno, per una altezza netta pari a 2,80 mt. La superficie commerciale totale è di 137 mq.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- **Appartamento: foglio 6, particella 6133, sub 9**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71.

L'appartamento confina: a nord con distacco su cortile comune, a sud con distacco su via San Francesco, a est con altra proprietà p.lla 6105 e ad ovest con vano scala e con altra proprietà p.lla 209.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

Il descritto stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale ma non alla sua rappresentazione grafica in ordine a **diversa distribuzione degli spazi interni**.

L'immobile è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n. 5128/98 del 25-03-1998** cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla **realizzazione di maggiore superficie e volume che a parere dell'esperto stimatore non può essere regolarizzata**, in quanto per dette opere abusive risulta notificata alla proprietaria l'**Ordinanza di Demolizione n. 2156/Urb del 08-11-2012**.

PREZZO BASE di vendita = Euro 32.000,00 (trentaduemila/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 parimenti 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati, intervenuti fra la **trascrizione del pignoramento del 12/06/2024** e, procedendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

Gli immobili in questione sono pervenuti al debitore in virtù dei seguenti titoli:

- **Immobili al Fg. 6 part.IIIa 6133 sub 7-8-9: Atto di Donazione e Compravendita** del 17/02/1997 rep. 62722, a rogito Dott. Luigi Ronza di Marcianise trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta/S.M. Capua Vetere il 22/02/1997 ai nn. 4188-4189; successivamente, in data 28/10/2015, è stato effettuato ricongiungimento di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In data 20/12/2024 lo scrivente presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise con protoc. num. 1256 del 09-01-2025 per acquisire i provvedimenti autorizzativi e grafici di progetto relativi agli immobili pignorati. Dalla documentazione urbanistica consultata e dalle copie acquisite presso gli archivi del comune di Marcianise sono emerse le seguenti informazioni:

- il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, è stato realizzato tra gli anni 1998 e 2007 in virtù di **Concessione Edilizia n. 5128/98 del 25-03-1998** rilasciato dal comune di Marcianise e intestato all'esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX e che prevedeva sostanzialmente un intervento di sostituzione edilizia a parità di volume dell'edificio preesistente;
- nel corso dello svolgimento dei lavori, venivano eseguite opere in difformità alla suddetta Concessione Edilizia che hanno portato alla sospensione e al sequestro preventivo del cantiere;
- negli anni successivi il fabbricato veniva completato e reso abitabile in tutte le sue parti, in difformità rispetto ai grafici di progetto della Concessione Edilizia;

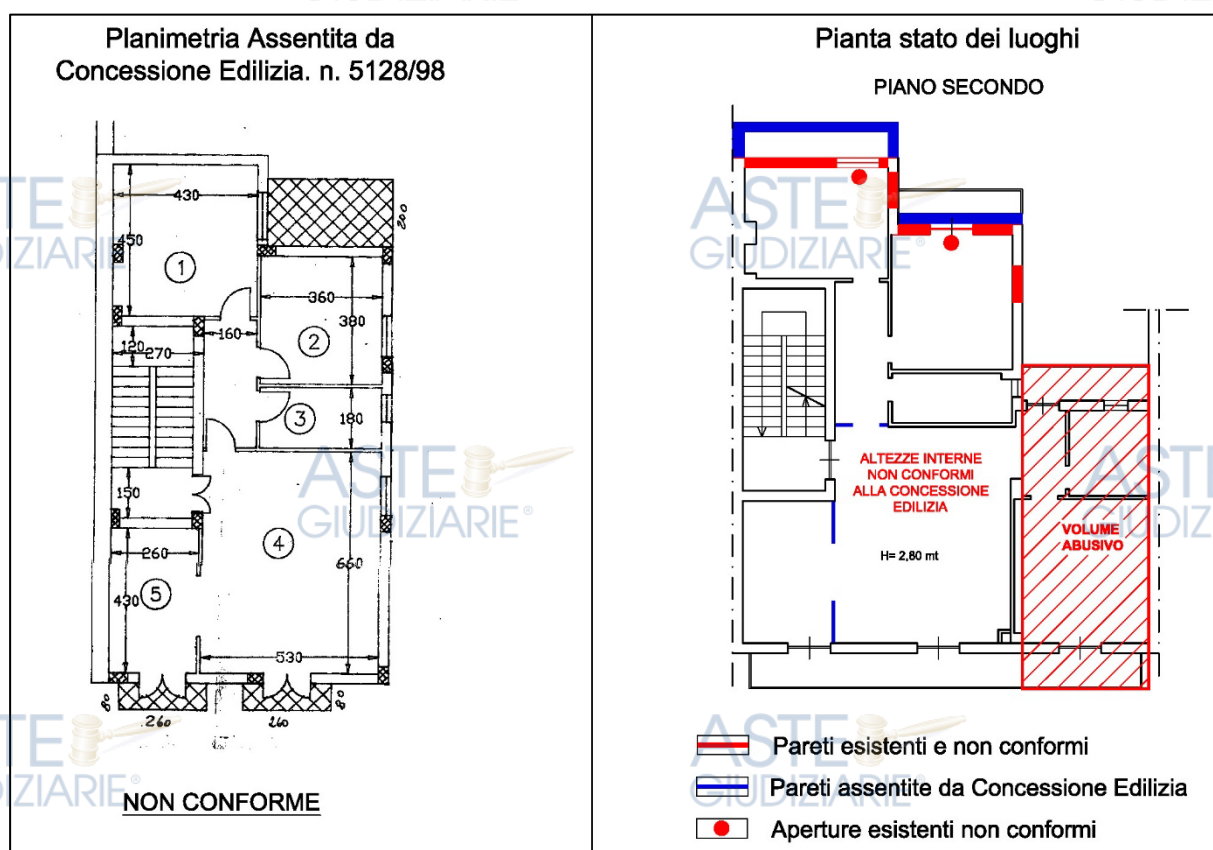


Fig. 9 – Planimetria delle Difficoltà Urbanistiche

- a seguito di detti abusi in data 08-11-2012, l'Ufficio Tecnico del comune di Marcianise notificava alla proprietaria l'**Ordinanza di Demolizione n. 2156/Urb**, con ingiunzione a demolire le opere abusive e a ripristinare lo stato dei luoghi. Gli abusi realizzati riguardano gli appartamenti al primo piano ed al secondo piano (oggetto della presente perizia).

Per quanto riguarda la rispondenza dello stato reale degli immobili oggetto della presente relazione, allo stato riportato nei grafici dell'ultimo provvedimento autorizzativo, **Concessione Edilizia n. 5128/98 del 25-03-1998**, risultano evidenti difformità in ordine alla **realizzazione di maggiore superficie e volume che a parere dell'esperto stimatore non può essere regolarizzata**, in quanto per dette opere abusive risulta notificata alla proprietaria l'**Ordinanza di Demolizione n. 2156/Urb del 08-11-2012**.

Oltre alle suddette problematiche dall'esame della documentazione urbanistica agli atti, **sono altresì emerse le seguenti difformità urbanistiche:**

1. Per l'intero fabbricato in oggetto **non esiste certificato di agibilità**, per l'ottenimento del quale sarà possibile presentare istanza all'Ufficio Tecnico Comunale secondo la normale prassi.
2. Riguardo la parte strutturale, dall'esame della documentazione agli atti presso gli uffici del Genio Civile di Caserta è emerso che **le strutture in cemento armato dell'intero complesso edilizio non risultano collaudate**. Infatti come risulta dalla relazione del collaudatore in corso d'opera datata 29-04-1999, tale collaudo fu sospeso in quanto mancante di tutta la documentazione riguardante la parte strutturale realizzata in difformità al progetto depositato, che doveva essere oggetto di sanatoria e di relativa relazione a struttura ultimata essendo un'opera in c.a.. Dato che la normativa stabilisce che il collaudo statico è necessario e propedeutico all'agibilità dell'edificio, si sintetizzano di seguito i costi da sostenere per l'acquisizione del **certificato di collaudo statico** e la successiva **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** per l'intero complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto della perizia (i costi sono calcolati applicando le tariffe delle tabelle previste dal D.M. 17-06-16):

Costi Collaudo Statico e Certificato di Agibilità (intero fabbricato)

- Costi per indagini geologiche e geotecniche	€ 5.000,00
- Costi per prelievi, verifiche, e prove di laboratorio sui materiali	€ 10.000,00
- Onorario professionale per Geologo, Deposito in Sanatoria, Collaudo e SCA	€ 15.000,00
Totale costi stimati Deposito Collaudo Statico	€ 30.000,00

Considerato che il fabbricato è composto da tre appartamenti, ognuno facente parte di un singolo lotto di vendita, si deduce che la **quota parte dei costi per ciascun lotto sarà di € 10.000,00** (diecimila/00 euro). Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Risulta emessa ordinanza di demolizione del bene in data 08-11-2012

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.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 18/11/2024, l'appartamento al secondo piano risultava abitato stabilmente dall'esecutata sig.ra **XXXXXXX XXXXXXXXX** e dalla sua famiglia.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 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).

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle ricerche eseguite sull'immobile pignorato:

- a) **Non risultano** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) **Non risultano** altre trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.
- c) **Non risulta** provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **Non risultano** esistenti vincoli storico-artistici.
- e) **Non risulta** costituito un condominio.
- f) **Non risultano** atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- g) **Non risultano** essere stati eseguiti sull'immobile provvedimenti di sequestro penale.

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

1. Domande giudiziali:

NESSUNA

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

NESSUNO

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

NESSUNO

4. Altri pesi o limitazioni d'uso:

NESSUNO

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

NESSUNO.

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

1. Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2016 - Registro Particolare 1765 Registro Generale 13903
Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 34877/16884 del 26/04/2016 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2024 - Registro Particolare 18825 Registro Generale
23148 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Repertorio 4282 del 16/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente procedura)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

Risultano difformità urbanistiche in ordine alla realizzazione di maggiore superficie e volumetria non assentita da concessione edilizia che a parere dell'esperto stimatore non può essere risanata, in quanto per dette opere abusive risulta notificato al proprietario **l'Ordinanza di Demolizione n. 2156/Urb del 08-11-2012.**

Per l'intero fabbricato di cui fa parte il lotto risultano ulteriori difformità urbanistiche: non esiste certificato di agibilità, le strutture in cemento armato dell'intero complesso edilizio non risultano collaudate, non vi è certificato di collaudo statico né Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

• Costi per indagini geologiche e geotecniche	€ 5.000,00
• Costi per prelievi, verifiche, e prove di laboratorio sui materiali	€ 10.000,00
• Onorario professionale per Geologo, Deposito in Sanatoria, Collaudo e SCA	€ 15.000,00
Totale costi stimati Deposito Collaudo Statico	€ 30.000,00

Tali costi sono stati detratti in quota parte per ogni lotto, ossia **quota di 1/3 pari ad euro 10.000,00** (diecimila,00), nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità Catastali:

Le difformità catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile mediante l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura DOCFA. **Il costo per eliminare le difformità è di € 500,00** (euro ottocento/00).

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Dalle verifiche effettuate **non risulta** che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, né che vi sia stato provvedimento di declassamento o che sia in corso la 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della Regione Campania è emerso che nel comune di Marcianise (CE), al foglio 6, sul quale sono individuati i beni pignorati, non vi sono fondi gravati da censo, livello o uso civico, così come riportato nella comunicazione PEC rilasciata.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

I beni pignorati non risultano far parte di alcun condominio.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

STIMA DEL VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 dl 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia, non è sanabile e allo stesso tempo è gravato da un'Ordinanza di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si

presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Attuazione del Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Marcianise, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo canone di locazione di mercato si è basata sull'analisi dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, e che hanno fornito i dati degli affitti di immobili simili ed ubicati in zona, nonché in maniera analitica attraverso il borsino immobiliare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI), per il secondo semestre 2024.

Il borsino immobiliare, per la tipologia residenziale, zona semi-centro, Marcianise, riporta i seguenti dati: affitto: **minimo 1,73 €/mq; medio 2,30€/mq; massimo 2,87 €/mq;**

I dati tabellati dall'OMI aggiornati al secondo semestre 2024 - Centrale/centro storico; Residenziale (abitazione tipo normale) si sintetizzano a seguire: affitto: **minimo 2,10 €/mq; massimo 3,10 €/mq;**

Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso un'indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari della zona, perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici.

Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi. La veridicità dei dati si è infine confrontata con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Le agenzie consultate hanno riferito di un mercato immobiliare in crisi anche per Marcianise (CE), rispecchiando così lo stesso andamento nazionale; tuttavia la zona in oggetto e quelle prossime ad essa, rispetto ad altre sul territorio, riesce a conservare un apprezzabile mercato, registrando una discreta compravendita di immobili, con prezzi che oscillano tra i 1,70€/mq e 3,10 €/mq a seconda dello stato conservativo e della tipologia strutturale.

Pertanto a seguito delle indagini effettuate e dei dati reperiti e sopra riportati, per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori prudenziali:

- **Affitto: €/mq 2,50;**

- per cui avremo 2,50 €/mq x 137,00 mq (superf. Commerciale) = **342,50 € valore locativo mensile.**

Tenendo conto dei valori locativi precedentemente individuati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una **rendita mensile lorda di € 340,00 pari ad un canone lordo annuo € 4.080,00.** Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione,

oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 2.856,00.**

Il sottoscritto ha utilizzato la formula seguente per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

- **Af** = il valore finale del bene
- **a** = il reddito netto annuo = 2.856,00 €
- **q** = il montante unitario = 1,02
- **n** = le annualità = 20
- **r** = il saggio di capitalizzazione = 0.03

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a 2.856,00 € determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = 2.856,00 € (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \mathbf{€ 46.262,19}$$

Pertanto il **Valore d'Uso stimato** dell'immobile oggetto di causa è pari a **€ 46.262,19**

Va considerato inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 5% del valore di stima.

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile oggetto di causa pari a circa
44.000,00 Euro

Adeguamenti e le correzioni della stima

Al valore di stima determinato verranno apportati gli adeguamenti e le correzioni dovuti tenendo conto dei costi di regolarizzazione già calcolati nei precedenti quesiti e sintetizzati di seguito:

- Certificati di conformità	€ 1.000,00
- APE	€ 300,00
- Docfa per regolarizzazione catastale	€ 500,00
- 1/3 Costi per indagini geologiche e geotecniche	€ 1.666,00
- 1/3 Costi per prelievi, verifiche, e prove di laboratorio sui materiali	€ 3.334,00
- 1/3 Onorario professionale per Geologo, Deposito in Sanatoria, Collaudo e SCA	€ 5.000,00
TOTALE SPESE	<u>€ 11.800,00</u>

Valore di mercato del Lotto Unico di Vendita

Non essendoci ulteriori spese da detrarre, il valore dell'immobile pignorato libero da pesi e vincoli è determinato sottraendo dal valore stimato l'importo totale delle spese, ottenuto sopra:

$V = 44.000,00 \text{ €} - 11.800,00 \text{ €} = 32.200,00 \text{ €}$

Pertanto a seguito di questa ulteriore riduzione, si può affermare che il più probabile valore di mercato come base di vendita, è di Euro 32.200,00 che arrotondato, risulta essere:

Vm = Euro 32.000,00 (trentaduemila/00)

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non ci sono quote indivise, i beni immobili pignorati appartengono interamente al debitore esecutato

XXXXXXX XXXXXXXXX.

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**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Dai Certificati di residenza storici allegati alla presente relazione si evince che la residenza anagrafica dell'esecutato alla data del pignoramento ed alla data attuale era ed è la seguente:

- XXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (CE) il XXXXXXX, è residente nel comune di Marcianise (CE), in via XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato, agli atti risulta quanto segue:

- Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Marcianise risulta che XXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, hanno contratto tra loro matrimonio il giorno

xxxxxxx. Il certificato riporta le seguenti annotazioni: "Con Atto in data xxxxxxxx del notaio Luigi Ronza di S. Maria C.V. i coniugi controscritti hanno scelto il **regime di separazione dei beni**".

CONCLUSIONI

Dall'analisi della documentazione del fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente presso gli uffici competenti, non sono emerse cause ostative alla vendita all'asta. Si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto di vendita.

LOTTO TRE: Piena Proprietà di un **appartamento**, al secondo piano, ubicato nel comune di Marcianise alla via San Francesco n. 41. L'appartamento al secondo piano della scala unica si compone di un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due wc e un disimpegno, per una altezza netta pari a 2,80 mt. La superficie commerciale totale è di 137 mq.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- **Appartamento: foglio 6, particella 6133, sub 9**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 610,71.

L'appartamento confina: a nord con distacco su cortile comune, a sud con distacco su via San Francesco, a est con altra proprietà p.lla 6105 e ad ovest con vano scala e con altra proprietà p.lla 209.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

Il descritto stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale ma non alla sua rappresentazione grafica in ordine a **diversa distribuzione degli spazi interni**.

L'immobile è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n. 5128/98 del 25-03-1998** cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla **realizzazione di maggiore superficie e volume che a parere dell'esperto stimatore non può essere regolarizzata**, in quanto per dette opere abusive risulta notificata alla proprietaria l'**Ordinanza di Demolizione** n. 2156/Urb del 08-11-2012.

PREZZO BASE di vendita = Euro 32.000,00 (trentaduemila/00)

Il sottoscritto, arch. Xxxxx xxxxx, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione, composta da 38 pagine, in espletamento dell'incarico conferitogli.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

xxxxxxxxxx 20/03/2025

L'esperto stimatore

Arch. Xxxxx xxxxx