

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 162/2024

G. E. Dott. Roberto Peluso

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 13 marzo 2025 ore 10:30

ESPERTO: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Gabriela Napoli

CREDITORE PROCEDENTE:

ORGANA SPV SRL e per essa a Intrum Italy S.p.A.

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS (C.F. OMISSIS)

nato il in

e

OMISSIS (C.F. OMISSIS)

nata il in

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

*Piena ed intera proprietà di  
un appartamento duplex articolato tra il primo ed il secondo piano  
e locale deposito al piano terra  
in Bellona (CE) via 54 Martiri n. 78/c*

*NCEU F. 2 p.lla 5120 sub 4*

**Prezzo base € 32.000,00**

L'Esperto stimatore

**Arch. Antonia GIOVENALE**

Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n. 1904

pec [antonia.giovenale@archiworldpec.it](mailto:antonia.giovenale@archiworldpec.it)

Elenco allegati.....	3
Premessa .....	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE .....	4
CONTROLLO PRELIMINARE:.....	5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	21
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	22
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	29
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	30
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	32
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	38
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. ...	38

## **Elenco allegati**

- Allegato n. 1** – Verbale di accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 5** – Visura catastale storica Bellona NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4
- Allegato n. 6** – Visura catastale storica Bellona NCT f. 2 p.lla 5120
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica Bellona NCT f. 2 p.lla 158
- Allegato n. 8** – Planimetria catastale Bellona NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4
- Allegato n. 9** – Atto di compravendita per notar C. Palermiti del 17/07/2003 con nota di trascrizione del 23/07/2003 ai nn. 21746/16188
- Allegato n. 10** – Nota di trascrizione del 09/12/1983 ai nn. 26569/23741 (Denuncia di successione OMISSIS)
- Allegato n. 11** – Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Borrelli del 28/07/1963
- Allegato n. 12** – Attestazione Ufficio Tecnico
- Allegato n. 13** – Esito ricerca Agenzia del Territorio con planimetria catastale del 1940
- Allegato n. 14** – Descrizione grafica difformità edilizie
- Allegato n. 15** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 16** – Certificato di stato di famiglia
- Allegato n. 17** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 18** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 19** – Ispezioni ipotecarie sui beni: Bellona NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4
- Allegato n. 20** – Ispezioni ipotecarie sui beni: Bellona NCEU f. 2 p.lla 144 sub 4
- Allegato n. 21** – Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 16/02/2011 nn. 5093/709
- Allegato n. 22** – Comunicazione Usi Civici
- Allegato n. 23** – Schede comparabili
- Allegato n. 24** – Certificati storici di residenza dei debitori eseguiti
- Allegato n. 25** – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti
- Allegato n. 26** – Attestazione trasmissione perizia

## Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n. 25, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcanise (CE), con provvedimento del 28/08/2024 veniva nominato Esperto dal G. E. dott. Roberto Peluso, dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 29/08/2024 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CONTROLLO PRELIMINARE:**

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato **la certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di compravendita trascritto il 23/07/2003, dunque antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (18/06/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggità;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio degli esecutati**. Lo scrivente esperto, verificando l'esistenza del rapporto di coniugio, ha provveduto a richiedere il detto certificato, allegandolo alla presente relazione, rilasciato dal Comune di Bellona, dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che al momento dell'acquisto della proprietà, i debitori esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni.

L'esperto stimatore segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita, depositata in data 08/07/2024, e della relazione notarile, depositata in data 09/07/2024, dunque nel rispetto del termine di 45 giorni.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: *"immobili siti in Bellona (CE) Via 54 Martiri n. 78 /C, e censiti al N.C.E.U. del medesimo Comune come segue: foglio 2, particella 5120, subalterno 4, natura A/4, vani 5"*.

Il titolo esecutivo è fondato su un contratto di mutuo fondiario e costituzione di ipoteca per notar Giuseppe Ronza stipulato in data 15/02/2011, rep. n. 2020 - racc. n. 1215 e successivo precetto di pagamento, determinato da morosità, notificato in data 23/04/2024.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.



Il Modulo di controllo della documentazione, ex art. 567c.p.c., depositato in data 26/09/2024, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E. in quanto non sono emerse criticità.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata ai debitori esecutati, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 10:00 del 03/10/2024. In predetta circostanza l'Ufficio rinveniva sui luoghi il debitore esecutato, che consentiva il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1\_Verbale di accesso].

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

a) 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:  
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;  
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), *l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo*, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;  
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della **piena proprietà** di un appartamento duplex, distribuito tra il piano primo e il piano secondo, e di un locale deposito al piano terra in Bellona (CE), via 54 Martiri n. 78/c.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati per aver acquisito lo stesso con atto di compravendita per Notaio Concetta Palermiti del 17/07/2003 trascritto il 23/07/2003 ai nn. 21746/16188.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

*“immobili siti in Bellona (CE) Via 54 Martiri n. 78 /C, e censiti al N.C.E.U. del medesimo Comune come segue: foglio 2, particella 5120, subalterno 4, natura A/4, vani 5”.*

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare con annesso deposito al piano terra, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Il LOTTO UNICO confina con:

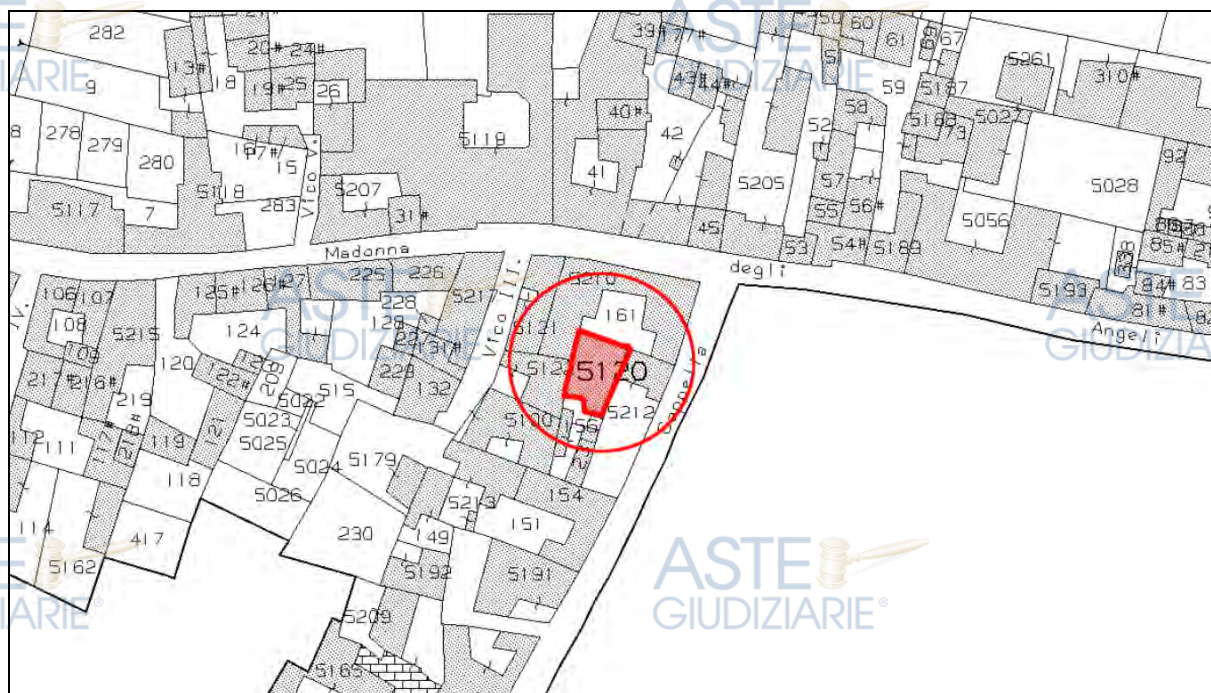
- corte particella 161 a nord;
- fabbricato particella 5212 ad est;
- fabbricato particella 156 a sud;
- fabbricato particella 5210 e fabbricato particella 5122 ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 \_ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].



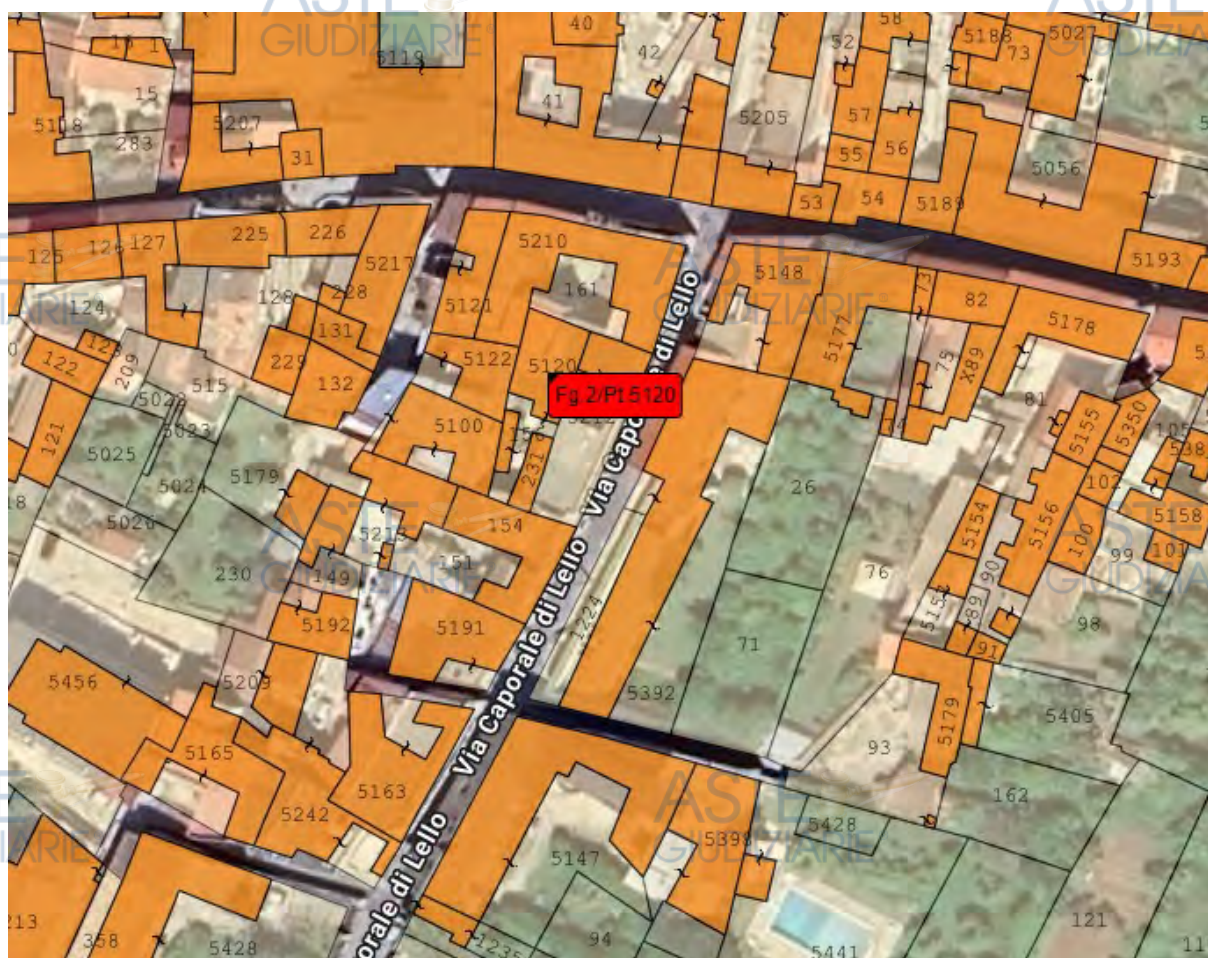
**Figura n. 1 – Ortofoto**





**Figura n. 2 – Estratto mappa catastale**

Segue sovrapposizione delle mappe:



**Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale**

**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.

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento duplex, articolato tra il piano primo e il piano secondo, oltre ad un locale deposito al piano terra in Bellona (CE) via 54 Martiri n. 78/c.

Il LOTTO UNICO è parte di un fabbricato a corte, accessibile attraverso un androne prospiciente la strada, denominata "via 54 Martiri". Dopo aver avuto accesso alla corte comune, in posizione frontale per chi entra, è possibile individuare un passaggio coperto attraverso il quale si accede sia alla scala comune che al deposito pignorato.

La scala comune è a forma di "elle", chiusa lateralmente dalle pareti perimetrali di due fabbricati facenti parte della corte; sulla prima rampa non sono presenti accessi alle abitazioni, mentre, svoltando, e percorrendo la seconda rampa, è possibile raggiungere il primo ballatoio di smonto, ove è ubicato il portoncino di accesso all'appartamento, protetto da grata in ferro.



L'ingresso immette in un vano adibito a soggiorno e cucina; il wc è realizzato sul balcone prospiciente la corte a nord, accessibile pertanto esternamente; nel detto soggiorno è presente una scala interna che conduce al secondo piano; vi è inoltre un sottoscala avente funzione di ripostiglio.

Al secondo piano, in adiacenza alla scala, è presente un disimpegno con accesso a due vani; anche in tal caso, il wc è realizzato sul balcone, che, tuttavia, sul detto piano, è interamente chiuso da pareti. Dalla scala interna è possibile accedere anche ad un piccolo deposito al secondo piano.

Il deposito al piano terra è costituito da un sol vano, illuminato da una finestra a sud.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Si riportano le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[cfr. allegato n. 3\_Rilievo fotografico]**.



Fotografia n. 1 \_ Prospetto su via 54 Martiri



Fotografia n. 2 \_ Particolare ingresso alla corte





Fotografia n. 3 \_ Corte comune, vista dall'alto



Fotografia n. 4 \_ Individuazione del LOTTO UNICO  
sulla corte comune



Fotografia n. 5 \_ Ingresso al deposito  
al piano terra



Fotografia n. 6 \_ Ingresso al wc dal balcone al  
primo piano





Fotografia n. 7 \_ Scala comune di accesso al piano primo



Fotografia n. 8 \_ Ingresso al piano primo



Fotografia n. 9 \_ Soggiorno/cucina



Fotografia n. 10 \_ wc al primo piano



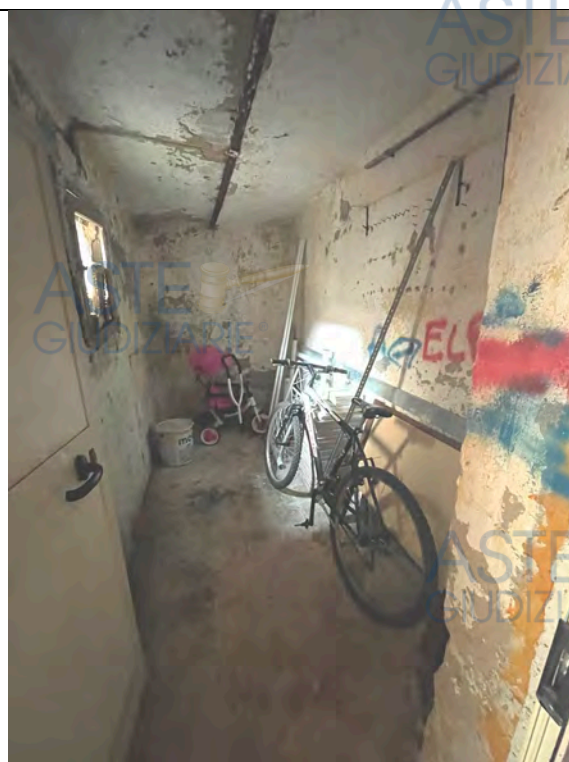
Fotografia n. 11 \_ Camera n.1



Fotografia n. 12 \_ Camera n.2



Fotografia n. 13 \_ wc al secondo piano



Fotografia n. 14 \_ Deposito al piano terra



### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il LOTTO UNICO è ubicato a nord del comune di Bellona, lungo una strada che collega la città all'adiacente comune di Vitulazio. La zona ha vocazione residenziale; sono infatti presenti abitazioni a corte, costruite in epoca non recente, aventi accesso da un androne prospiciente la strada; sono presenti a poca distanza servizi di prima necessità per le residenze.

La casa comunale dista meno di 500 metri, collegata in linea retta da via Aldo Moro, che si diparte dalla mentovata via 54 Martiri.

Circa i collegamenti, seguendo a sud via Nazario Sauro e proseguendo poi lungo via dei Platani, dopo circa cinque chilometri è possibile collegarsi con l'autostrada del Sole A1; ad est, invece, attraverso la SP 333, è possibile raggiungere la città di Triflisco ed i comuni dell'alto casertano: Piana di Monte Verna e Caiazzo.

### **PARTI COMUNI**

In base all'atto di acquisto, il trasferimento dell'immobile foglio 2 p.lla 144 sub 4 comprende *“i proporzionali diritti delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto in oggetto appartiene, quali cortile, pozzo, lavatoio, w.c. e forno”*.

Non vi è elaborato planimetrico che identifichi le parti comuni.

### **CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C la superficie commerciale calcolata è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

*Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:*

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento duplex, articolato tra il piano primo e il piano secondo, collegati da una scala interna, oltre ad un locale deposito al piano terra.

Il piano primo, avente altezza interna pari a 2,80 ml, è composto da un vano avente funzione di soggiorno e cucina, un wc, accessibile dal balcone, oltre ad un sottoscala adibito a ripostiglio.

Il piano secondo è controsoffittato; l'altezza interna netta è pari a 2,60 ml; ivi sono presenti due vani, un wc oltre ad un ripostiglio.

Il locale deposito al piano terra presenta un'altezza interna pari a 2,10 ml.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

<b>Sup. commerciale piano 1</b>	<b>sup. netta mq</b>	<b>%</b>	<b>sup. commerciale mq</b>
Soggiorno/Cucina	30,00	100	30,00
Wc	1,50	50	0,75
Sottoscala	4,00	50	2,00
Balcone	2,50	30	0,75
Muratura	10,00	50	5,00
<b>Tot.</b>			<b>38,50</b>



Sup. commerciale piano 2	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Camera n.1	12,00	100	12,00
Camera n. 2	11,00	100	11,00
Disimpegno	7,00	100	7,00
wc	3,00	100	3,00
Ripostiglio	1,00	100	1,00
Tramezzature	1,50	100	1,50
Muratura	10,00	50	5,00
<b>Tot.</b>			<b>40,50</b>

Sup. commerciale deposito	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Deposito	4,50	25	1,12
Muratura	3,00	25	0,75
<b>Tot.</b>			<b>1,87</b>

**Totale superficie commerciale = 80,87 mq**

#### **ESPOSIZIONE**

Il soggiorno presenta un affaccio sul balcone a nord, attraverso il quale è possibile accedere il wc; al piano secondo non vi sono affacci delle camere a nord, in quanto il balcone, che dovrebbe garantire l'apporto aeroilluminante, risulta totalmente chiuso e in parte occupato dal wc. Delle due camere, solo una fruisce di una luce a sud.

#### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE**

Il LOTTO UNICO vige in condizioni manutentive appena sufficienti aggravate, in particolar modo, dai limitati apporti aeroilluminanti al piano secondo e dalla non regolarità della controsoffittatura nello stesso piano; sono presenti locali fenomeni infiltrativi.

Il fabbricato, di cui il LOTTO UNICO è parte, è realizzato in muratura di tufo; le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento al piano primo e al piano secondo è in ceramica; si evidenzia che una porzione di pavimentazione al secondo piano è in granigliato di vecchia fattura. Sono presenti i rivestimenti in ceramica nei bagni e sulla parete che accoglie gli impianti per la cucina. La porta tra le due camere al secondo piano è in legno, gli altri infissi

interni sono in alluminio; al piano primo è presente sul balcone una porta romana in alluminio; il portoncino di ingresso è blindato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento ma sono presenti climatizzatori a parete; l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso un boiler elettrico; è necessario adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad **euro 4.000,00**.

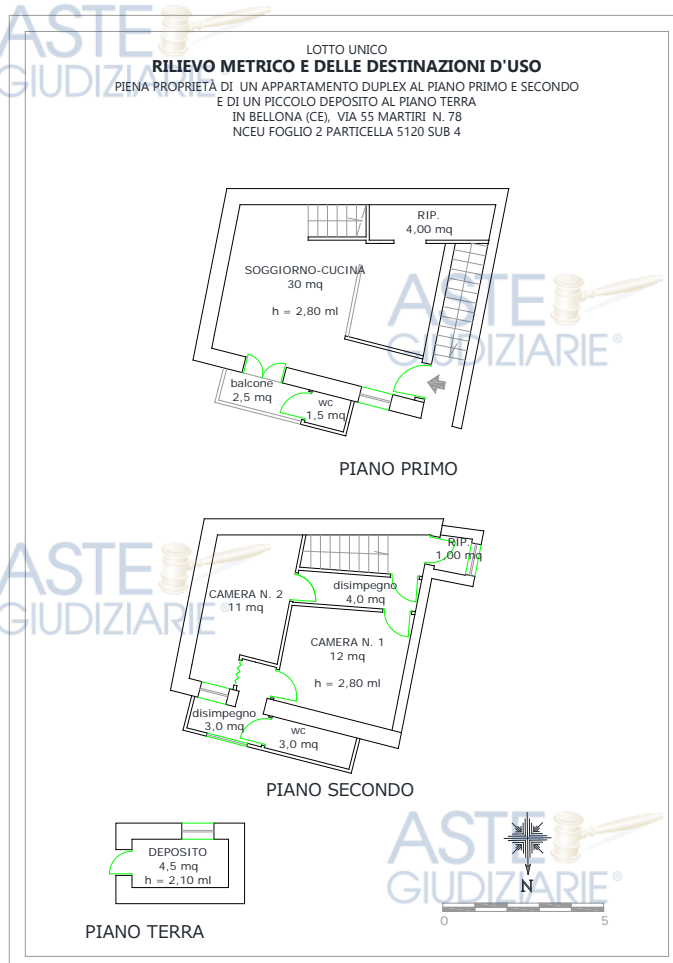
Il deposito è privo di finiture sulle pareti; la pavimentazione è corrosa; è chiuso da una porta in alluminio.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; la spesa preventivabile per la produzione dello stesso è pari ed **euro 250,00**.

### **RILIEVO METRICO**

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 4\_Rilievo metrico] riportato in minuta in seguito ed allegato in formato ordinario alla perizia.



**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.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente [**cfr. allegato n.5\_Visura catastale storica Bellona NCEU F. 2 p.lla 5120 sub 4**]:

**Comune di Bellona (CE) Foglio 2 Particella 5120 Subalterno 4**

Classamento:

Rendita: Euro 242,73

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 4, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA CINQUATAQUATTRO MARTIRI n. 78 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 95 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 94 m<sup>2</sup>

I dati catastali sono tali a seguito di variazione del 17/11/2010 Pratica n. CE0542667 in atti dal 17/11/2010 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 30009.1/2010)

Dal 10/09/2003 al 17/11/2010

gli identificativi ed il classamento sono stati i seguenti:

**Foglio 2 Particella 5120 Subalterno 4**

Rendita: Euro 194,19

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 4, Consistenza 4,0 vani

I dati derivano dalla variazione per modifica identificativo per allineamento mappe del 10/09/2003 Pratica n. CE0241827 in atti dal 10/09/2003 (n. 14464.1/2003), proveniente dalla p.lla 144 sub 4.

Dal 31/08/1994 al 10/09/2003

gli identificativi ed il classamento sono stati i seguenti:

**Foglio 2 Particella 144 Subalterno 4**

Rendita: Euro 194,19 Lire 376.000

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 4, Consistenza 4,0 vani

I dati derivano dalla variazione per modifica identificativo per allineamento mappe del 31/08/1994, in atti dal 04/02/1999, per ampliamento in sopraelevazione, variazione interna e classamento (n. 2719/B.1/1994).

Dal 01/01/1992 al 31/08/1994

gli identificativi ed il classamento sono stati i seguenti:

**Foglio 2 Particella 144 Subalterno 4**

Rendita: Lire 200.000

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 2,5 vani

I dati derivano dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dalla costituzione del 26/02/1982, in atti dal 29/02/1992 (n. A01530.900/1982), l'immobile predecessore è stato il seguente:

**Foglio 2 Particella 144 Subalterno 4**

Rendita: Lire 255

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 2,5 vani.

**INTESTATI**

dal 17/07/2003

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

dal 26/02/1982 al 22/11/1981

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il



dal 22/11/1981 al 17/07/2003  
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il  
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

#### AREA DI SEDIME

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 2 Particella 5120 [cfr. allegato n.6\_Visura catastale storica Bellona NCT 2 p.lla 5120], con qualità: Ente Urbano, Superficie: 112 m<sup>2</sup>, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 10/09/2003 P CE0241805, in atti dal 10/09/2003 (n. 1439.1/2003), sostituendo la particella 158, ente urbano dal 26/03/1985 [cfr. allegato n.7\_Visura catastale storica Bellona NCT 2 p.lla 158].

#### RISPONDERENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto: Atto di compravendita per Notar Concetta Palermiti del 17/07/2003 trascritto il 23/07/2003 ai nn. 21746/16188.

**È verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari.

**Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 09/06/2024 ed alla trascrizione del 18/06/2024.

#### DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale [cfr. allegato n.8\_Planimetria catastale Bellona NCEU F. 2 p.lla 5120 sub 4].

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:  
**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** \_\_\_\_\_ al **foglio** \_\_\_\_\_, **p.lla** \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub** \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono

n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

**LOTTO UNICO** – **piena proprietà di un appartamento duplex**, distribuito tra il piano primo e il piano secondo, e **locale deposito** al piano terra con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, in Bellona (CE), via 54 Martiri n. 78/c; si compone di: un soggiorno/cucina, wc (accessibile dal balcone) e sottoscala al piano primo; due camere, un wc, un ripostiglio oltre al disimpegno al piano secondo, fruisce di un balcone al piano primo; l'appartamento confina con: corte particella 161 a nord, fabbricato particella 5212 ad est, fabbricato particella 156 a sud, fabbricato particella 5210 e fabbricato particella 5122 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Bellona (CE) Foglio 2 p.lla 5120 sub 4**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie. Il piano terra e il piano primo sono stati realizzati in data antecedente il 1942; al piano primo si rilevano variazioni distributive interne, sanabili, e un ampliamento volumetrico sul balcone, da demolire; il piano secondo è interamente abusivo e non sanabile, per lo stesso è stato calcolato il valore d'uso.

**PREZZO BASE 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 18/06/2024), fino a risalire ad un atto di compravendita trascritto il 18/06/1963.

- Atto di compravendita per Notaio Concetta Palermi del 17/07/2003 trascritto il 23/07/2003 ai nn. 21746/16188

OMISSIS nato a il , OMISSIS nato a il , OMISSIS nato a il , OMISSIS nato a il OMISSIS nata a il - OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 6/9, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, ciascuno per i diritti di piena proprietà pari ad 1/9 - vendono e trasferiscono in favore dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni, l'unità immobiliare sita in Bellona (CE) alla via 54 Martiri n. 78, e precisamente:

- unità abitativa sviluppatasi tra il piano primo ed il secondo piano, con annesso locale ad uso dispensa al piano terra; il tutto avente una consistenza catastale di quattro vani riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, p.lla 144 sub 4, Via Martiri di Bellona, n. 78, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl. 4, Vani 4, R.C. Euro 194,19 [cfr. allegato n. 9 - Atto di compravendita del 17/07/2003 trascritto il 23/07/2003 ai nn. 21746/16188].

- Denuncia di successione legittima in morte di OMISSIS, aperta in data 22/11/1981, trascritta in data 09/12/1983 ai nn. 26569/23741 in favore del coniuge S OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS relativa alla quota di ½ dell'immobile in Bellona foglio 2 p.lla 144 sub 4 [cfr. allegato n. 10 - Nota di trascrizione del 09/12/1983 ai nn. 26569/23741].

**NON VI È ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ**

**VI È ACCETTAZIONE TACITA AVENDO SPANO GIOVANNI, ANTONIO, GENNARO E CECILIA ALIENATO IL BENE AI DEBITORI ESECUTATI**

- Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Borrelli del 28/07/1963 trascritto il 12/08/1963 ai nn. 26299/23879

OMISSIS e OMISSIS acquistano da OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il, una stanza con cucinetta attigua al primo piano, in tutta la loro verticale, a cui si accede a mezzo della scala comune. Si cede inoltre il porcile posto nel corridoio comune [cfr. allegato n. 11 - Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Borrelli del 28/07/1963].

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 42 Particella 5120 con qualità: Ente Urbano, Superficie: 112 m<sup>2</sup>, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 10/09/2003, Prot. CE0241805, in atti dal 10/09/2003 (n. 1439.1/2003), sostituendo la particella 158, ente urbano dal 26/03/1985.



Al momento dell'acquisto della proprietà, i debitori eseguiti erano coniugati in regime di comunione beni. I danti causa dei debitori eseguiti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, erano proprietari esclusivi del bene ai sensi dell'art. 179 c.c..

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà dei debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione dei beni, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore: Atto di compravendita per Concetta Palermiti del 17/07/2003 trascritto il 23/07/2003 ai nn. 21746/16188.

**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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;  
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

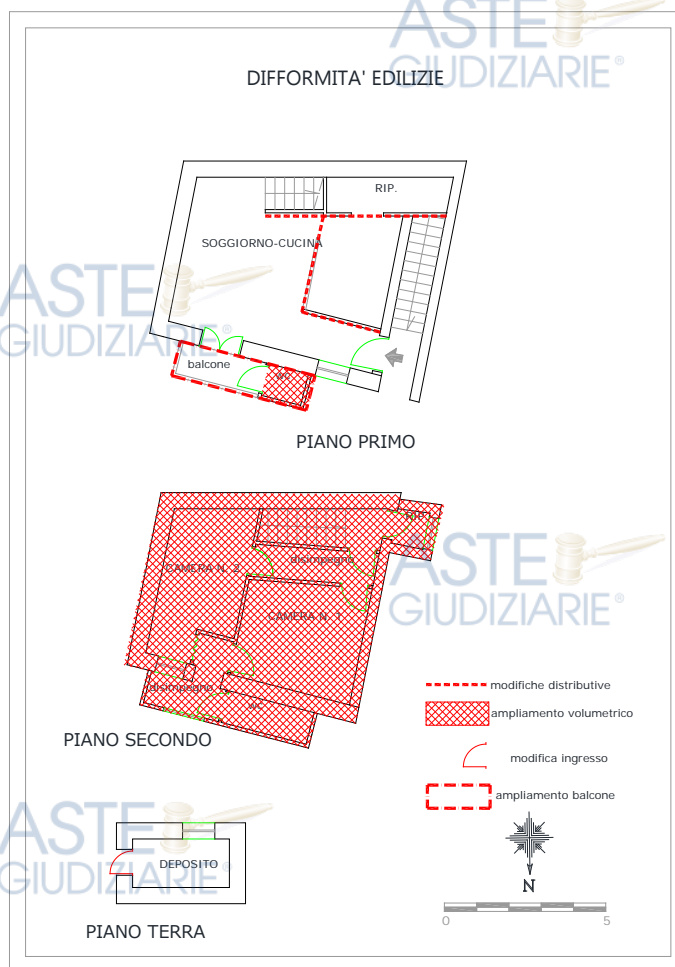
Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Bellona, protocollo n. 7682 del 16/09/2024. L'Ufficio tecnico riscontrava la richiesta attestando non erano “stati rinvenuti titoli edilizi in capo ai

nominativi indicati e in riferimento ai dati catastali forniti” [cfr. allegato n. 12 \_ **Attestazione ufficio tecnico**].

L’esperto ha presentato formale richiesta anche all’Agenzia del Territorio di Caserta al fine di esperire ulteriori ricerche storiche circa la consistenza pregressa; grazie alle stesse è stato rinvenuto il “modello 5” risalente al 05/01/1952, con planimetria allegata, ove si indica che l’immobile consta di due vani al piano primo con porcile al piano terra, coerente con la descrizione contenuta nell’atto per notaio Giuseppe Borrelli del 28/07/1963: “stanza con cucinetta attigua al primo piano” e “porcile” accessibile dal corridoio comune [cfr. allegato n. 13 \_ **Esito ricerche Agenzia del territorio con allegata planimetria catastale del 1940**].

L’esperto ritiene di poter considerare regolare l’immobile limitatamente al piano terra e primo, legittimandone lo stato descritto dalla planimetria catastale d’impianto del 1940, ai sensi del Dispositivo dell’art. 9 bis, Testo Unico Edilizia, salvo sanare le differenze realizzate nel tempo attraverso un rilievo dello stato di fatto, implementando specifica SCIA in sanatoria all’Ufficio Tecnico, in cui si attesti l’epoca di realizzazione dell’immobile e le modifiche apportate rispetto alla consistenza originaria.

Dal confronto planimetrico si evince che la sopraelevazione del piano secondo è successiva all’impianto del 1940, presumibilmente ascrivibile alla specifica variazione catastale del 1994, quindi interamente abusiva e non legittimabile. Parimenti non possono ritenersi realizzati antecedentemente al 1967 i due bagni sui balconi, né la scala interna tra i due piani, analogamente all’ampliamento del balcone al piano primo. Le modifiche hanno altresì eliminato la muratura portante esistente tra i due vani di piano primo e variato l’ingresso al deposito al piano terra. Segue lo schema grafico che sintetizza le modifiche apportate in assenza di autorizzazione, riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia [cfr. allegato n. 14 \_ **Descrizione grafica delle difformità edilizie**].



Come da certificazione resa dal competente Ufficio, la zona urbanistica in cui ricadono i beni consente *solo opere di consolidamento statico e di manutenzione*, dunque non sono ammessi incrementi volumetrici né sopraelevazioni.

L'esistenza di un abuso non sanabile, coincidente con la realizzazione illegittima di un intero piano, compromette la regolarità dell'intera unità immobiliare, in quanto un eventuale provvedimento repressivo emesso dall'Ente comunale interesserebbe complessivamente il sub 4, identificativo del LOTTO UNICO, ricomprende tutti i tre piani costituenti il bene.

Circa il piano secondo, realizzato in assenza di titolo, andrà stimato nel solo valore d'uso, in funzione dell'irregolarità edilizia dello stesso, ipotizzando un tempo nel quale l'immobile potrebbe assolvere ad una funzione e un uso continuativi prima della dismissione consequenziale ad un provvedimento emesso dall'Ente comunale (ordinanza di sequestro/demolizione, ecc.).

Al piano primo, invece, occorrerà ripristinare il balcone secondo la geometria riportata nella scheda catastale, rimuovere il bagno ivi esistente e sanare la diversa distribuzione interna, ivi compresa la scala, nonché la modifica dell'ingresso del



vano al piano terra, computando all'uopo una spesa di regolarizzazione per la SCIA in sanatoria pari ad **euro 7.000,00**.

La tipologia di abusi esistenti, coincidenti con la realizzazione illegittima di un intero piano e la demolizione di murature portanti al primo piano richiede la necessaria verifica sismica del fabbricato.

Come da certificazione resa dal competente ufficio, di cui si riporta un estratto, il LOTTO UNICO ricade: nell'ambito B1 della zona B dove:

- *“ogni intervento di sostituzione edilizia è subordinata al piano particolareggiato di esecuzione del piano regolatore generale;*
- *Nelle more del p.p.e. è consentita nelle aree inedificate la edificazione nei limiti di 2 mc/mq. Mentre negli edifici sono consentite solo opere di consolidamento statico e di manutenzione”.*

[cfr. allegato n. 15\_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo fondiario, stipulato dai debitori eseguiti con Banco di Napoli spa, creditore procedente, è il 15/02/2011, pertanto successiva all'ultimo condono.

**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.).

Al momento dell'accesso l'unità risultava occupata dal debitore esecutato, come da utenza mostrata in sede di accesso, unitamente ad un soggetto di nazionalità estera. Il certificato di stato di famiglia, unitamente ai certificati di residenza, rilasciati dal comune di Bellona, confermano che i debitori esecutati sono residenti presso il cespite staggito [cfr. allegato n. 16\_Certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati].

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [cfr. allegati nn. 17-18 \_ Ispezione ipotecaria sui nominativi OMISSIS e OMISSIS]:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 19 \_ Ispezione ipotecaria sul bene in Bellona (CE) NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4]:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 16/02/2011 ai nn. 5093/709 **a favore di Banco di Napoli spa**, con sede in Napoli, nascente da atto di mutuo per notar Giuseppe Ronza del 15/02/2011 contro OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Bellona (CE) NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4 [cfr. allegato n. 20\_Nota di trascrizione del 16/02/2011 nn. 23040/709];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 18/06/2024 ai nn. 24036/19544 **a favore di Organa SPV srl** (creditore procedente), con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Bellona (CE) NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4;



- è stato calcolato il valore d'uso del piano secondo, mentre le spese per la demolizione degli ampliamenti al piano primo e per la regolazione degli abusi sono pari ad **euro 7.000,00**;
- non sono presenti difformità catastali;
- il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari ad **euro 250,00**; il costo per l'adeguamento a norma degli impianti è pari a **euro 4.000,00**; entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si dà atto che le ricerche sono state condotte anche relativamente ai precedenti identificativi NCEU del Comune di Bellona (CE) NCEU f. 2 p.lla 144 sub 4 [cfr. allegato n. 21 \_ Ispezione ipotecaria sul bene in Bellona (CE) NCEU f. 2 p.lla 144 sub 4].

**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 Bellona, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Bellona NCEU f. 2 p.lla 5120 sub 4, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

**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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come da comunicazione pervenuta a mezzo pec dall' Unità Operativa Dirigenziale –

Ambiente, Foreste e Clima (50.07.18) della Giunta Regionale della Campania Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, nell' Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici in Napoli di archiviazione atti del 14/04/1937, relativa all'ex Comune di Villa Volturno (CE) al quale erano aggregati all'epoca anche le frazioni di Bellona e Vitulazio (ora Comuni autonomi), si può leggere che nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di Bellona (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici [cfr. allegato n. 22 **Comunicazione inesistenza Usi Civici**].

**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.

Come dichiarato dagli occupanti, il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

**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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.



Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 22 \_ **Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'agenzia OMISSIS e OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

**COMPARABILE N.1**

- Valore di mercato: € 113.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese
- Superficie commerciale: 120,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livelli: 3
- Livello di manutenzione: 7

**COMPARABILE N.2**

- Valore di mercato: € 114.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi
- Superficie commerciale: 110,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livelli: 3
- Livello di manutenzione: 4

**COMPARABILE N.3**

- Valore di mercato: € 40.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi
- Superficie commerciale: 65,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livelli: 3
- Livello di manutenzione: 4

**SUBJECT**

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 80,87 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livelli: 3
- Livello di manutenzione: 5

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 113.000,00	€ 114.000,00	€ 40.000,00	?
dati del contratto	1 mese	3 mesi	12 mesi	0 mesi
superficie utile interna	120,00	110,00	65,00	80,87
numero servizi igienici	2	2	2	2
numero di piani	3	3	3	3
livello di manutenzione	7	8	4	5

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 113.000,00	€ 114.000,00	€ 40.000,00
dati del contratto	-€ 310,75	-€ 940,50	-€ 1.320,00
superficie utile interna	-€ 35.415,97	-€ 26.365,12	€ 14.363,69
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
livello di manutenzione	-€ 20.000,00	-€ 30.000,00	€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 57.273,28	€ 56.694,38	€ 63.043,69

✓ **Variazione < 10%**

#### SINTESI DI VALUTAZIONE

(€ 57.273,28 + € 56.694,38 + € 63.043,69)/3 = € 59.003,79

Tale sarebbe il valore del bene nel caso in cui lo stesso fosse urbanisticamente regolare. Come è stato rilevato in sede di accertamento, il LOTTO UNICO è composto da un piano secondo integralmente abusivo; stante la situazione, l'esperto ne ha determinato il **valore d'uso**, posto pari al valore di mercato di un immobile regolare con simili caratteristiche abbattuto di un'aliquota percentuale (nel caso di specie stimata pari al 40%) per tener conto del maggiore o minore rischio di demolizione, ovvero posto pari ad una locazione decennale del piano.

Tenuto conto della superficie commerciale del piano secondo precedentemente calcolata, il valore di mercato del piano secondo in ipotesi di regolarità sarebbe pari a euro 29.549,32, mentre della restante porzione è pari a euro 29.454,47.

Essendo il valore d'uso del piano secondo pari euro 17.729,59, il valore di mercato del LOTTO UNICO sarà pari a: euro (29.454,47 + 17.729,59) = euro 47.278,91



Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

euro 7.000,00 per demolizione opere abusive e SCIA in sanatoria

euro 250,00 per attestato di prestazione energetica

euro 4.000,00 per adeguamento impianti

Per un totale di euro 11.250,00

Si avrà: € 47.278,91 – € 11.250,00 = **€ 36.028,91**

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 10 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro 32.426,02 arrotondato a **euro 32.00,00**

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

**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**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, i coniugi OMISSIS e OMISSIS sono residenti in via OMISSIS dal 25/07/1997 [cfr. allegato n. 24 \_ **Certificati storici di residenza dei debitori esegutati**]; l'indirizzo risulta invariato dalla data del pignoramento alla data di redazione della perizia.

I debitori esegutati sono coniugati in regime di comunione dei beni, come da estratto per riassunto rilasciato dal Comune di OMISSIS, dove è stato celebrato il matrimonio in data OMISSIS [cfr. allegato n. 25 \_ **Estratto di matrimonio**].

### **CONCLUSIONI**

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Roberto Peluso con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore  
**Arch. Antonia GIOVENALE**  
*Vi è firma digitale*