TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 164/2024

ISEO SPV S.R.L.

CONTRO

[....OMISSIS...]

immobili siti in

Piedimonte Matese
Località Casino del Duca
via Casino del Duca 78

CATASTO FABBRICATI
Foglio 22 p.lla 5096 e 5097

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA LINDA CATAGNA

ESPERTO STIMATORE: [....OMISSIS....]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA
nel procedimento esecutivo promosso da
ISEO SPV S.R.L.
contro
[....OMISSIS...]
rubricato al n.
164/2024 R.G.E.
immobili siti in
Piedimonte Matese
Località Casino del Duca
via Casino del Duca 78
in Catasto Fabbricati
Foglio 22 p.lla 5096 e 5097
Giudice Espropriazione: dott.sa Linda Catagna
Esperto stimatore: [....omissis....]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **dott.sa Linda Catagna**;

lo scrivente [....omissis....] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **ISEO SPV S.R.L.** contro **[....omissis...]** (**Codice Fiscale** [....OMISSIS...]) e rubricato al n. **164/2024 R.G.E**. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

PREMETTE

- che in data 19.08.2024 il G.E. nominava lo scrivente quale esperto stimatore;
- che in pari data lo scrivente accettava e Giurava l'incarico secondo le modalità del Processo Telematico;
- che in data 30.08.2024 ha depositato presso la Cancelleria il "Modulo per Controllo Documentazione" con esito positivo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al proposito si è effettuato **un sopralluogo** presso gli immobili in oggetto in data 04.09.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, dott. Stefano Bottillo (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo) al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici del bene pignorato (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Piedimonte Matese, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V., ufficio anagrafe del Comune di Napoli) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi al bene in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Piedimonte Matese, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.
Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".
Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.
In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 30.08.2024 dei moduli di controllo documentazione con **esito positivo.**

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito del **certificato notarile sostitutivo** a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositata il 26.07.2024.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** del cespite e riporta un atto di acquisto oltre il ventennio avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva (atto di compravendita del 29.11.1990 ed atto di compravendita del 14.04.1994).

in secondo luogo la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto ad acquisire le dovute certificazioni anagrafiche presso gli Uffici Comunali competenti ed ha provveduto ad allegarli alla presente relazione di Stima.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono ubicati nel Comune di **Piedimonte Matese,** in via Casino del Duca, 78. Essi sono rappresentati da una porzione di fabbricato composta da una unità abitativa disposta su due livelli e dal un locale e da un locale deposito.

Primo profilo (**diritti reali pignorati)**

I beni pignorati, riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Piedimonte Matese, al **Foglio 22 p.lla 5096 e 5097,** sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno del sig. [....omissis...]. Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo al predetto esecutato in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento era **pieno ed intero proprietario.**

Secondo profilo (**beni pignorati)**

I beni pignorati, sono **attualmente** riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Piedimonte Matese**, al **Foglio 22 p.lla 5096 e 5097**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo **e coincidono con i dati catastali sia attuali che alla data di trascrizione del pignoramento**.

Pertanto non vi sono difformità formali e neppure sostanziali dei dati catastali identificativi del cespite tra l'atto di pignoramento e quelli attuali.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata, eccetto una inesatta nella rappresentazione grafica del lotto edificato inerente la p.lla 5096.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISTA DALL'ALTO DEL CESPITE E SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare e da un locale deposito, si procederà mediante formazione di **n. 2 lotti di vendita** che possono essere così descritti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** composta da una unità abitativa ubicata nel Comune di **Piedimonte Matese,** alla via Casino del Duca n. 78. Si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è composta al piano terra da pranzo con angolo cottura, salone, studio, locale deposto, piccolo porticato con area esterna, ed al primo piano raggiungibile dalla scala interna, da due camere da letto, due wc ed un ambiente multiuso, oltre terrazzo e piccolo balconcino. Confina nell'insieme a nord con p.lla 23 (che rappresenta una strada comune di accesso), a sud ed ovest con p.lla 85 (area comune di accesso), ad est con p.lla 5133, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Piedimonte Matese** al **foglio 22**, **p.lla 5097 (unità abitativa),** cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 415,75. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967 e per la stessa è stata presentata pratica di riparazione ex l. 219/81 in data 30.04.1986 (**Pratica n. 463**) il cui stato dei luoghi è parzialmente difforme per ampliamenti, diverse destinazioni d'uso e diverse distribuzioni interne ed a parere dello scrivente va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 131.000,00

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di **locale deposito**, ubicato nel Comune di **Piedimonte Matese,** alla via Casino del Duca snc. Il locale ha accesso da un viale privato e si compone di un unico ambiente di circa 22 mq soppalcato con una struttura in ferro e legno, con annessa area retrostante di circa 35 mq.

Confina nell'insieme a nord con p.lla 5034, a sud con p.lla 5098, ad est con p.lla 85 (area comune di accesso), ad ovest con p.lla 156, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Piedimonte Matese** al **foglio 22**, **p.lla 5096** cat. C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 46,48. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967 e non risultano pratiche edilizie. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 15.000,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato abitativa disposta su due livelli fuori terra ed un limitrofo locale deposito.

Il tutto è ubicato nel comune di **Piedimonte Matese**, alla Località Casino del Duca, via Casino del Duca 78 (la porzione abitativa) e via Casino del Duca snc (il locale deposito). Trattasi di strutture di antica edificazione con setti in muratura di tufo di notevole spessore ed impalcati misti in laterizio e cemento "a voltine".

L'accesso alla porzione di fabbricato adibito a residenza nonché al locale deposito, avviene da via Casino del Duca, attraversando una porzione di area comune (che funge da vialetto) ed individuata con la p.lla 85. Invero, l'accesso alla predetta unità abitativa avviene anche nella parte retrostante attraverso un ulteriore passaggio sulla p.lla 23, anch'essa individuante un viale comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISTA DEL VIALE DI ACCESSO AI CESPITI

UNITÀ ABITATIVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INGRESSI ALL'UNITÀ ABITATIVA

ACCESSO AL LOCALE DEPOSITO

FOTO 1 - 2 - 3 - 4 viste esterne dei cespiti

DESCRIZIONE BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

L'**unità abitativa** è disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo), collegati tra loro da un vano scala piuttosto ampio. Dal vialetto di accesso si accede al piano terra composto da un ambiente pranzo (dotato di caminetto a legna) con annesso angolo cottura, un adiacente salone con studio di circa 37 mq ed un locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

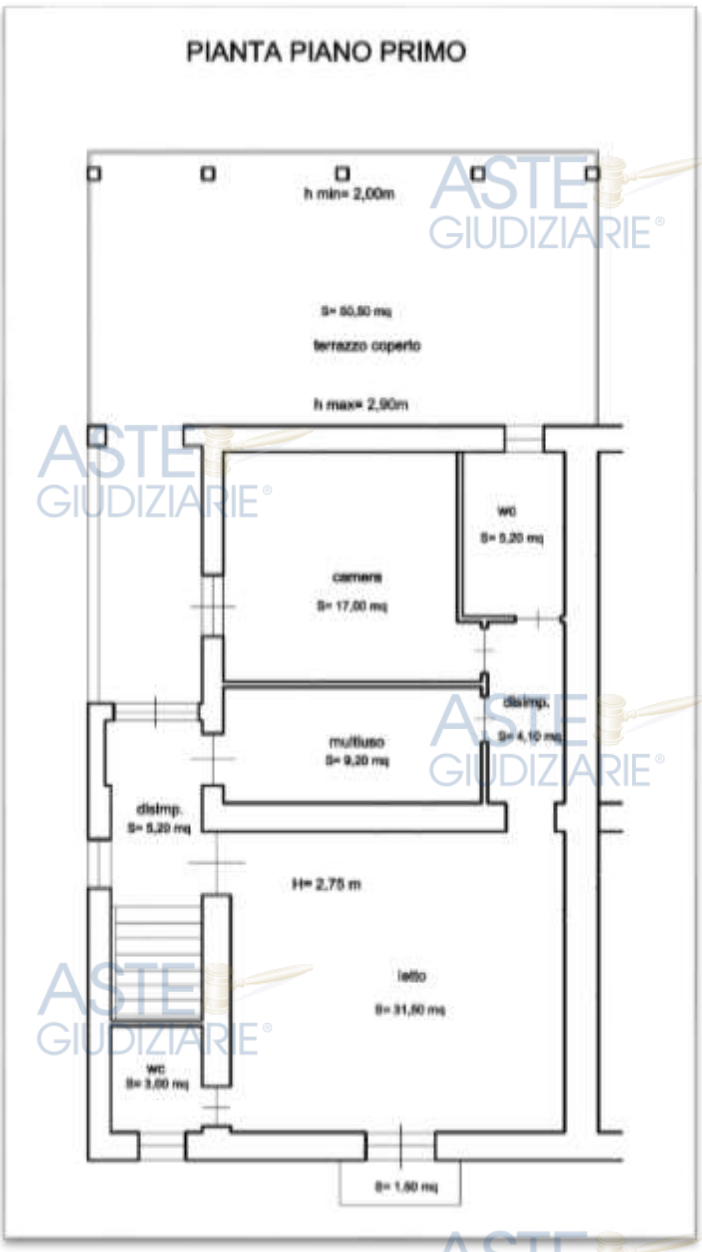
promiscuo che consente l'uscita al porticato esterno con adiacente locale deposito ed area esterna pertinenziale, quest'ultima avente anche ulteriore accesso dal viale individuato con la p.lla 23.

È da evidenziare che a destra di chi entra nell'ambiente pranzo, è presente una porta che conduce alla limitrofa unità abitativa, non oggetto di procedura e **pertanto detto varco dovrà essere murato**.

Il livello superiore è raggiungibile percorrendo la rampa scala che ha accesso diretto sia dal viale esterno che dal pranzo e conduce alla zona notte dell'unità abitativa, composta da una camera da letto di circa 31 mq con annesso wc e piccolo balconcino, da una camera multiuso, da una ulteriore camera da letto di 17 mq, wc e disimpegni.

Completa la consistenza di detto livello un terrazzo coperto con struttura in legno esteso per circa 50 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Grafici di rilievo

Come si evince dalla sottoriportata documentazione fotografica, i cespiti versano in buone condizioni di manutenzione e non si evidenziano alla data dell'accesso, interventi urgenti da eseguire.

Lo stesso sembrerebbe essere stato oggetto di manutenzione ordinaria (rifacimento pavimentazioni, infissi, impianti, ecc.) negli ultimi 10-15 anni. Le finiture sono del tipo civili, con pavimentazioni in gres porcellanato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di colore chiaro (finto cotto), con bussole interne in legno di colore chiaro ed infissi anch'essi in legno con vetro camera.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, eccetto la cucina ed i servizi igienici dove sono presenti dei rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica. Gli intradossi degli impalcati ripropongono la forma delle voltine in laterizio.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo con caldaia a GPL il cui serbatoio è allocato nell'area esterna) sono sottotraccia ma non si ha contezza se conformi alle normative vigenti. Ad ogni modo si prevedono dei presunti costi di verifica/adeguamento pari ad **€ 2.000,00.**

Di seguito il rilievo fotografico dei cespiti

PRANZO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRANZO CON APERTURA DA CHIUDERE

ANGOLO COTTURA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SALONE

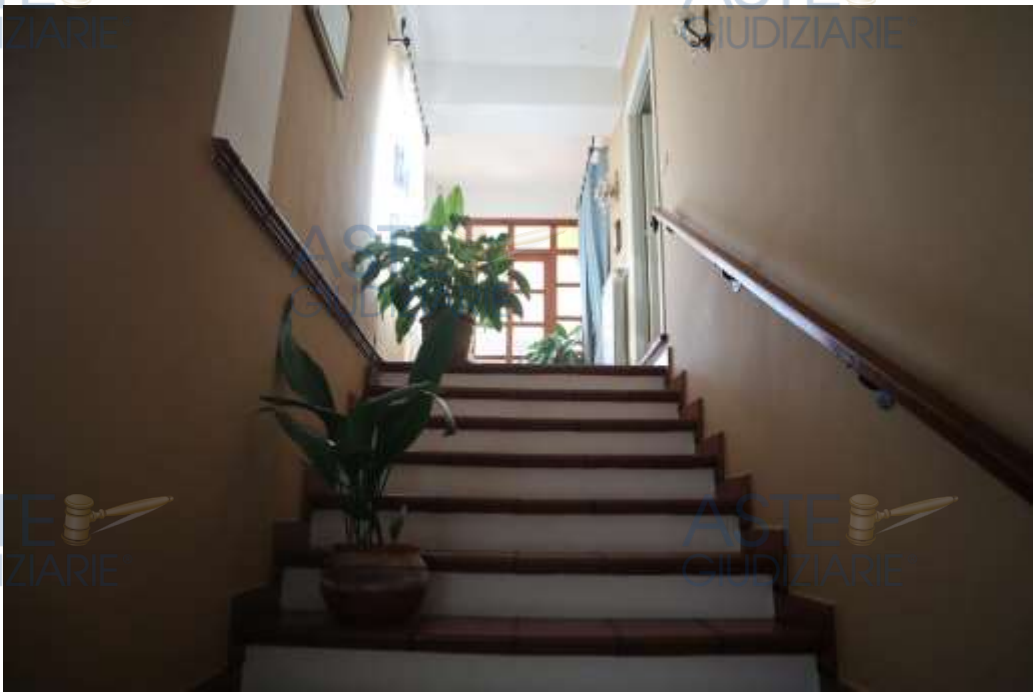
STUDIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AREA ESTERNA

DEPOSITO RETROSTANTE L'UNITÀ ABITATIVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO

CAMERA DA LETTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO

WC AL PIANO PRIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAMERETTA

TERRAZZO

COPERTO

FOTO 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11- 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 Viste interne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa oggetto di stima **non è stata rinvenuta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica,** anche in considerazione del pessimo stato d'uso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania (SID) si prevede un costo di circa € 400,00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	Stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Pranzo	38,50	1,00	38,50	buono	-
Scala	5,20	1,00	5,20	buono	-
Salone	37,00	1,00	37,00	buono	-
Promiscuo	6,50	1,00	6,50	buono	-
Spazio chiuso	3,00	0,35	1,05	buono	-
Porticato	19,50	0,35	6,83	buono	-
Deposito	16,50	0,20	3,30	buono	-
Area esterna	55,00	0,15 fino a 25mq, 5% per l'eccedenza	5,25	buono	-
Letto	31,50	1,00	31,50	buono	-
Wc	3,00	1,00	3,00	buono	-
Dis.	5,20	1,00	5,20	buono	-
multiuso	9,20	1,00	9,20	buono	-
camera	17,00	1,00	17,00	buono	-
wc	5,20	1,00	5,20	buono	-
Terrazzo coperto	50,50	0,35 fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	11,30	buono	-
balcone	1,50	0,25	6,40	buono	-
TOTALE			**192,43**		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Incidenza murature			27,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**219,93 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detta tabella è stata redatta secondo Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori.

DESCRIZIONE BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

I beni di cui al lotto n. 2 sono rappresentati da un **locale deposito** avente anch'esso accesso dal vialetto comune, attraverso una porta in ferro, senza numero civico. Si compone di un unico ambiente di circa 23 mq soppalcato con una struttura in ferro e legno a 3,00 m. L'altezza invece complessiva è variabile da 4,60 a 6 m, delimitata da una copertura con struttura lignea. Attraverso una piccola apertura è possibile accedere alla retrostante area annessa scoperta di circa 26 mq.

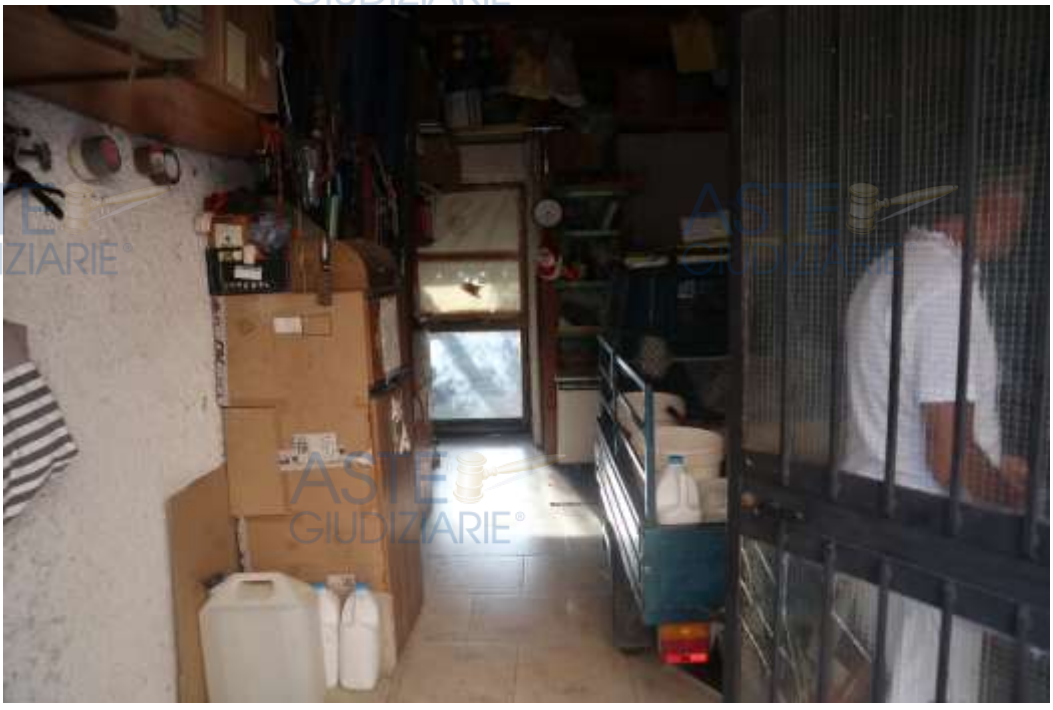
Il tutto come si evince dal sottostante rilievo metrico.

Grafici di rilievo

Come si evince dalla sottoriportata documentazione fotografica, i cespiti versano in buone condizioni di manutenzione (a mente della destinazione di deposito) e non si evidenziano alla data dell'accesso, interventi urgenti da eseguire. Esso era allo stato semirustico con pavimentazione in piastrelle di ceramica (per la parte coperta) e pareti con intonaco in calce e cemento del tipo "arriccio".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito il rilievo fotografico dei cespiti



LOCALE DEPOSITO CON SOPPALCO (P.LLA 5096)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AREA RETROSTANTE IL LOCALE DEPOSITO

FOTO 18 - 19 - 20 Viste interne del locale deposito

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, rapportata alle superfici residenziali (utile ai fini della stima), con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	Stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Locale deposito esterno	23,10	0,20	8,56	buono	-
Area esterna annessa locale deposito	26,10	0,02	8,86	buono	-
TOTALE			**17,42**		

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Incidenza murature	4,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**21,92 mq**

Detta tabella è stata redatta secondo Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni oggetti di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Piedimonte Matese,** e riportati con i seguenti estremi:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1
CATASTO FABBRICATI
UNITÀ ABITATIVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piedimonte Matese	22	5097		A/3	4	7 vani	415,75
indirizzo	LOCALITA' CASINO DEL DUCA n. 9 Piano T-1						
intestati	[....omissis...] C.F. [....OMISSIS...] Proprietà per 1/1						

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

LOCALE DEPOSITO

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Piedimonte Matese	22	5096		C/2	3	25 mq	46,18
indirizzo	LOCALITA' CASINO DEL DUCA snc Piano T						
intestati	[....omissis...] C.F. [....OMISSIS...] Proprietà per 1/1						

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

Dati della richiesta	Comune di PIEDIMONTE MATESE (Codice:G596) Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 5097

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	5097				A/3	4	7 vani	Totale: 210 m² Totale escluse aree scoperte**: 210 m²	Euro 415,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G596 - Foglio 22 - Particella 5097

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STRALCIO VISURE CATASTALI

Dalle visure storiche catastali, si rinviene che le p.lle 5096 e 5097 risultano costituite in data 03.09.2007 con causale costituzione.

Le stesse risultano costituite a seguito di Tipo Mappale del 23.07.2007 con il quale si variavano le **p.lle 87** (di centiare 60) e **91** (di are 2) del catasto terreni.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti.

Dalla disanima delle planimetrie catastali di cui alla p.lla 5096 (locale deposito) e 5097 (unità abitativa), oltre a modeste inesattezze grafiche (cosi sono riscontrate), limitatamente la p.lla 5097, si sono evidenziate **le seguenti difformità**:

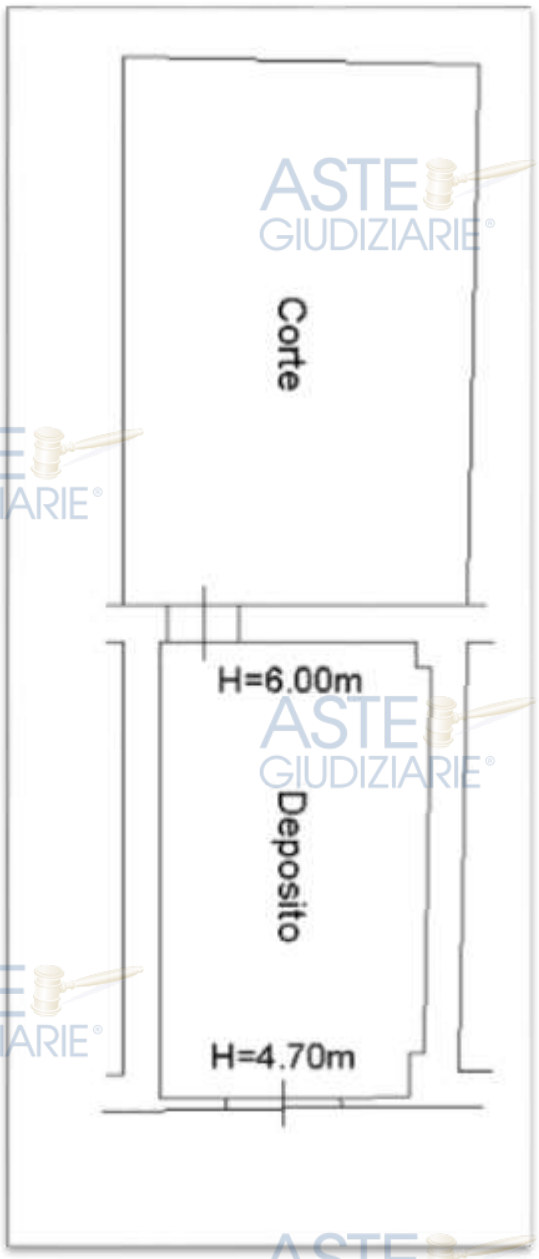
- diversa distribuzione degli spazi interni (con alcuni locali aventi un diverso utilizzo);
- diversa rappresentazione grafica della parte dell'area esterna a nord-ovest (non coincidente con quanto indicato in mappa).

Per la p.lla 5067 si rilevano invece le seguenti difformità:

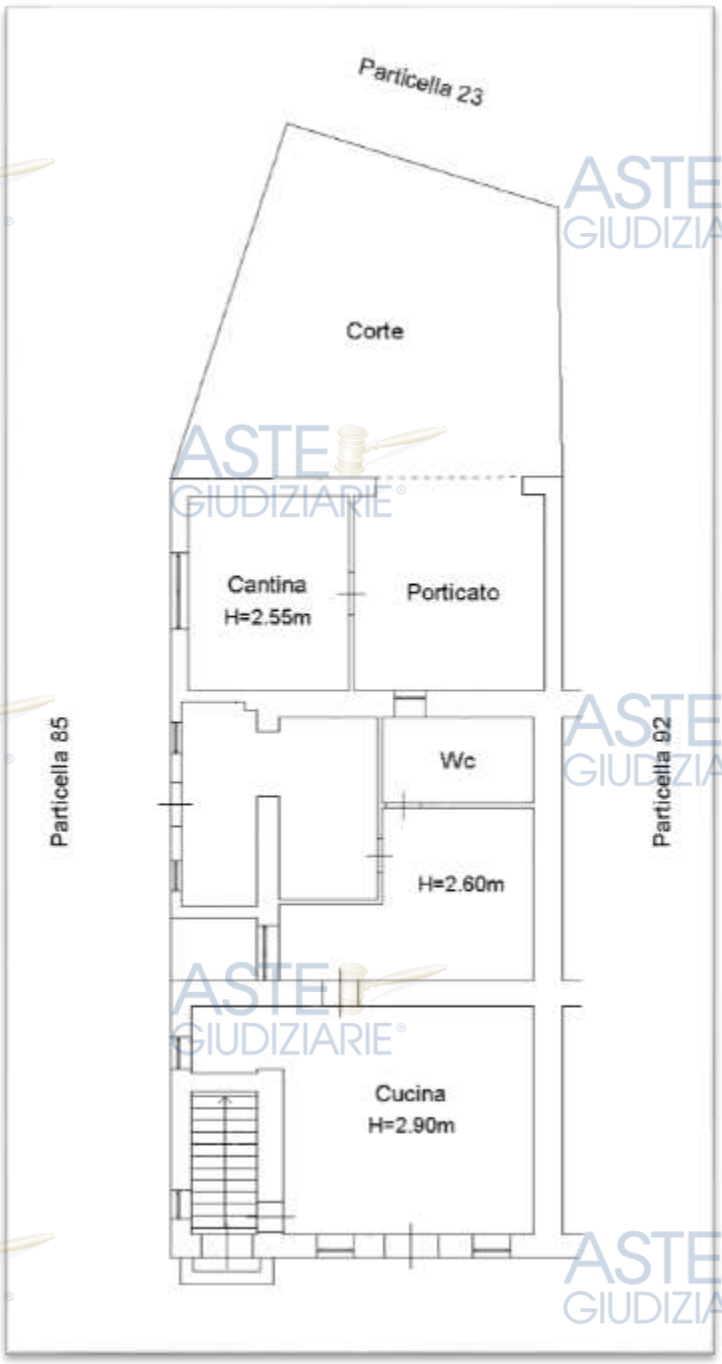
- mancata rappresentazione del soppalco esistente nella parte edificata;

In riferimento al "**lotto edificato**" invece, si rileva una diversa sagoma inerente la porzione effettivamente edificata di cui alla p.lla 5096 (beni di cui al lotto n. 2), in quanto, in mappa wegis, la parte scoperta è rappresentata come "edificata", mentre la porzione effettivamente "edificata" è rappresentata come "lotto libero".

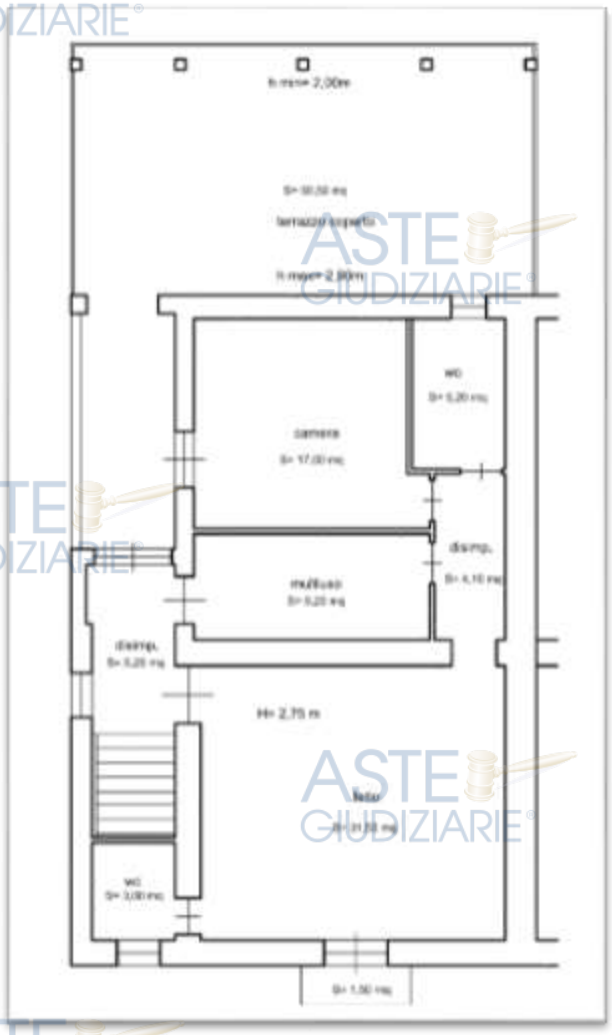
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

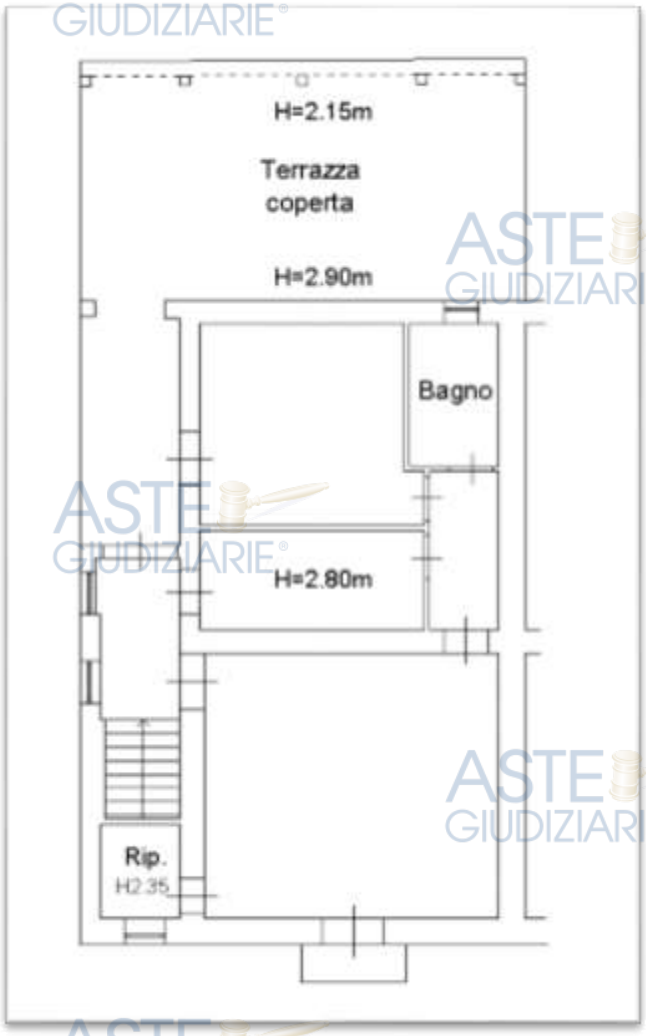


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





CONFRONTO ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI CON STATO DEI LUOGHI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

Le intestazioni risultano corrette come anche il diritto vantato dalla ditta intestataria, mentre vi è una inesattezza nei civici riportati.

A mente di quanto sopra esposto, a parere dello scrivente Esperto andrebbero redatti degli atti di aggiornamento catastale sia con procedura do.c.fa (per l'aggiornamento delle planimetrie catastali) sia con procedura Pre.Geo con previsione di un costo presunto pari ad **€ 1.000,00 per i beni di cui al lotto n. 1** ed **€ 1.500,00 per i beni di cui al lotto n. 2.**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica (lotto unico) come indicato dal G.E.

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** composta da una unità abitativa ubicata nel Comune di **Piedimonte Matese,** alla via Casino del Duca n. 78. Si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è composta al piano terra da pranzo con angolo cottura, salone, studio, locale deposto, piccolo porticato con area esterna, ed al primo piano raggiungibile dalla scala interna, da due camere da letto, due wc ed un ambiente multiuso, oltre terrazzo e piccolo balconcino. Confina nell'insieme a nord con p.lla 23 (che rappresenta una strada comune di accesso), a sud ed ovest con p.lla 85 (area comune di accesso), ad est con p.lla 5133, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Piedimonte Matese** al **foglio 22**, **p.lla 5097 (unità abitativa),** cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 415,75. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967 e per la stessa è stata presentata pratica di riparazione ex l. 219/81 in data 30.04.1986 (**Pratica n. 463**) il cui stato dei luoghi è parzialmente difforme per ampliamenti, diverse destinazioni d'uso e diverse distribuzioni interne ed a parere dello scrivente va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 131.000,00

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di **locale deposito**, ubicato nel Comune di **Piedimonte Matese,** alla via Casino del Duca snc. Il locale ha accesso da un viale privato e si compone di un unico ambiente di circa 22 mq soppalcato con una struttura in ferro e legno, con annessa area retrostante di circa 35 mq.

Confina nell'insieme a nord con p.lla 5034, a sud con p.lla 5098, ad est con p.lla 85 (area comune di accesso), ad ovest con p.lla 156, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Piedimonte Matese** al **foglio 22**, **p.lla 5096** cat. C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 46,48. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza catastale. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967 e non risultano pratiche edilizie. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 15.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia 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.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Piedimonte Matese, al F. 4 p.lla 5096 e 5097, sono pervenuti in **piena ed intera proprietà** al sig. [....omissis...] (esecutato) ed alla **data del 19.11.2024** (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:

LOTTO N. 1

beni di cui alla p.lla 5097

Trascrizione nn. 27675-77/22588-90 del 12.12.1990 (vedi copia titolo allegato)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto di Donazione del 29.11.1990 a rogito dott. Vincenzo Valletta di Alife rep. 7891 con il quale i coniugi **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]** e **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]** donano tra l'altro, al figlio **[....omissis...]** (esecutato) il fabbricato Rurale con area scoperta, sito in Piedimonte Matese alla loc. Cappella, composto da cucina, soggiorno, stanza da letto, bagno e forno al piano terra e da tre stanze da letto e bagno al primo piano, confinante il tutto con eredi [....omissis...] e con strada comune dagli altri due lati, riportato in catasto alla partita 2869, **F. 22 p.lla 91** are 2,00, F. rurale

STRALCIO ATTO DI DONAZIONE DEL 29.11.1990

Come si evince dalla natura dell'atto sopra riportato, trattasi di beni personali ex art. 179 c.c..

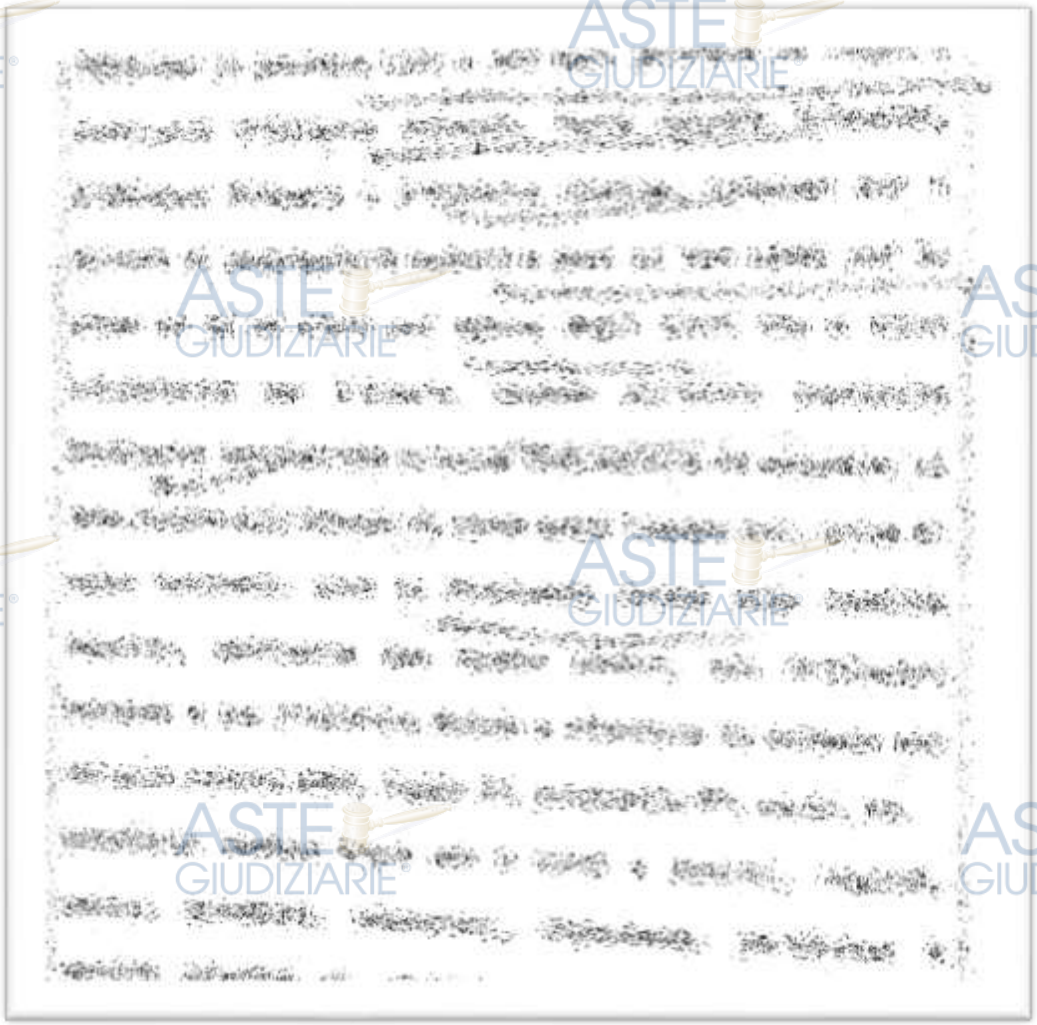
LOTTO N. 2

beni di cui alla p.lla 5097

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizione nn. 11695/9850 del 29.04.1994 (vedi copia titolo allegato)

Atto di Compravendita del 14/04/1994 a rogito dott. Vincenzo Valletta di Alife rep. 10419 con il quale **[....omissis...]** (esecutato) acquista da **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]** (per la quota di 3/6), **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]** (per la quota di 1/6**), [....omissis...] [....omissis...][....omissis...]** (per la quota di 1/6) e **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]** (per la quota di 1/6), che solidalmente vendono la piena proprietà del vano rurale dell'altezza di circa m. 6 privo di solai intermedi, sito in Piedimonte Matese alla loc. cappella, confinante con Spazio comune, con [....omissis...] [....omissis...][....omissis...] e riportato in catasto nel NCT al **F. 22 p.lla 87** c.a. 60, F. rurale

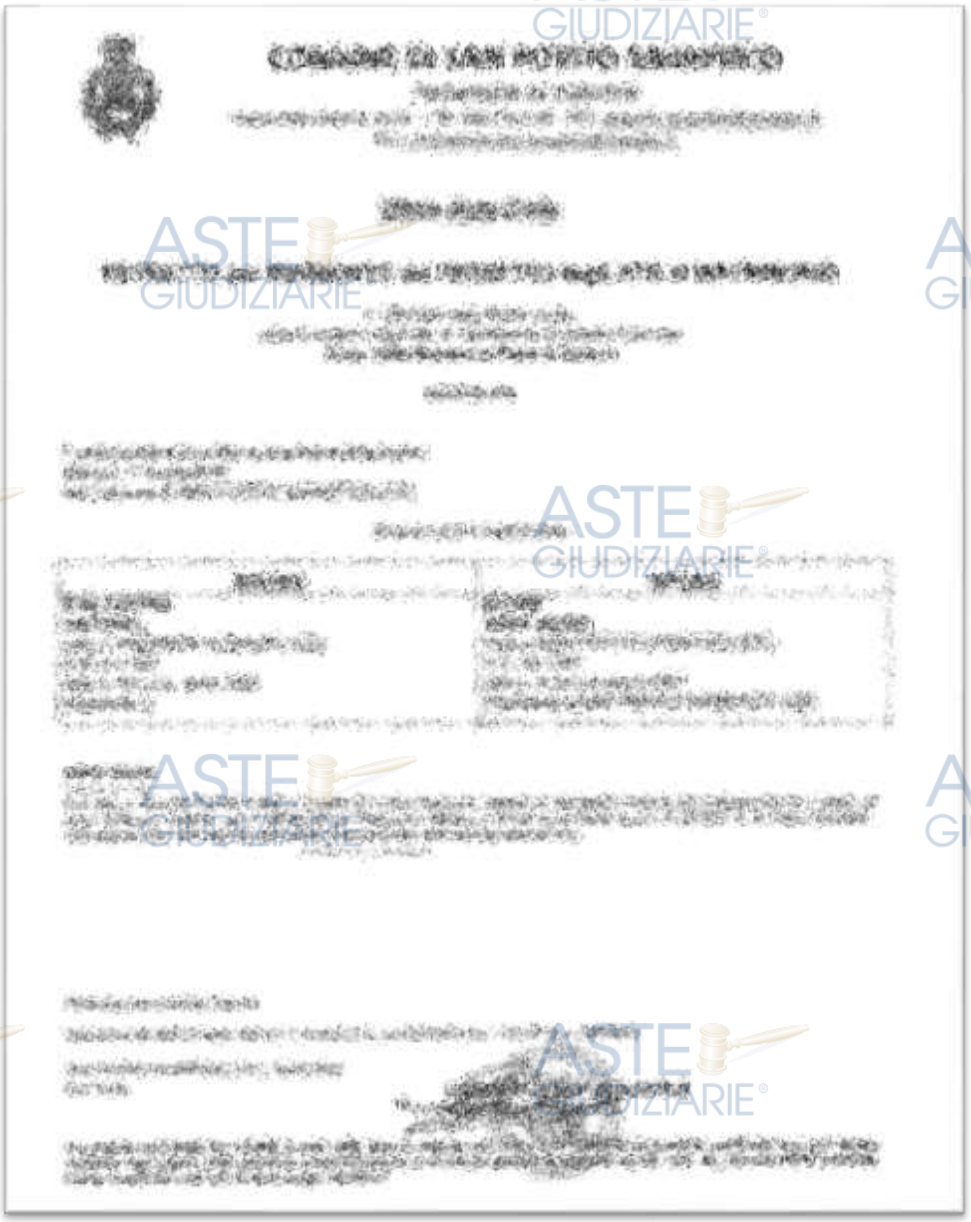


STRALCIO ATTO DI VENDITA DEL 14.04.1994

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data di acquisto (14.04.1994) dei cespiti il sig. **[....omissis...]** risultava di stato **civile libero**. Egli ha poi contratto matrimonio in data 11.09.1994 in San Potito Sannitico con la sig.ra **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]**, come si evince **dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio** rilasciato allo scrivente dal predetto Comune in data 05.09.2024.

Sul predetto estratto sono riportate le seguenti annotazioni: CON ATTO IN DATA 26/10/2006 R.49815 A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE GAMBERALE DEI COLLEGI RIUNITI DI CAMPOBASSO ISERNIA E LARINO, GLI SPOSI [....OMISSIS...] NATO IL [....OMISSIS...] [....OMISSIS...][....OMISSIS...] [....OMISSIS...] [....OMISSIS...][....OMISSIS...], CONVENGONO CHE IL LORO REGIME PATRIMONIALE DIVENGA QUELLO DELLA SEPARAZIONE DEI beni.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
    i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
    ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
    iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piedimonte Matese, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte il cespite è stato edificato in data remota e sicuramente antecedentemente l'anno 1967.

Lo stesso è stato inoltre oggetto degli eventi sismici del 1980, ragion per cui (limitatamente la p.lla 5097 vale a dire i beni di cui al lotto n. 1) risulta presentata richiesta di **Autorizzazione alla riparazione ai sensi della l. 219/81** con accesso ai contributi a nome del sig. [....omissis...] [....omissis...][....omissis...]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(**Pratica n. 463 – Istanza del 30.04.1986),** con la quale si autorizzavano i lavori di riattazione e riparazione del fabbricato oggetto di intervento.

Dal confronto dei grafici redatti con lo stato dei luoghi, in riferimento all'unità abitativa, si sono rilevate le seguenti difformità:

<u>al piano terra</u>

diversa distribuzione interna con ampliamenti di corpi di fabbrica lato nord-ovest, con diversa destinazione d'uso di taluni ambienti (da stalla ad abitazione) e realizzazione di studio, deposito e porticato;

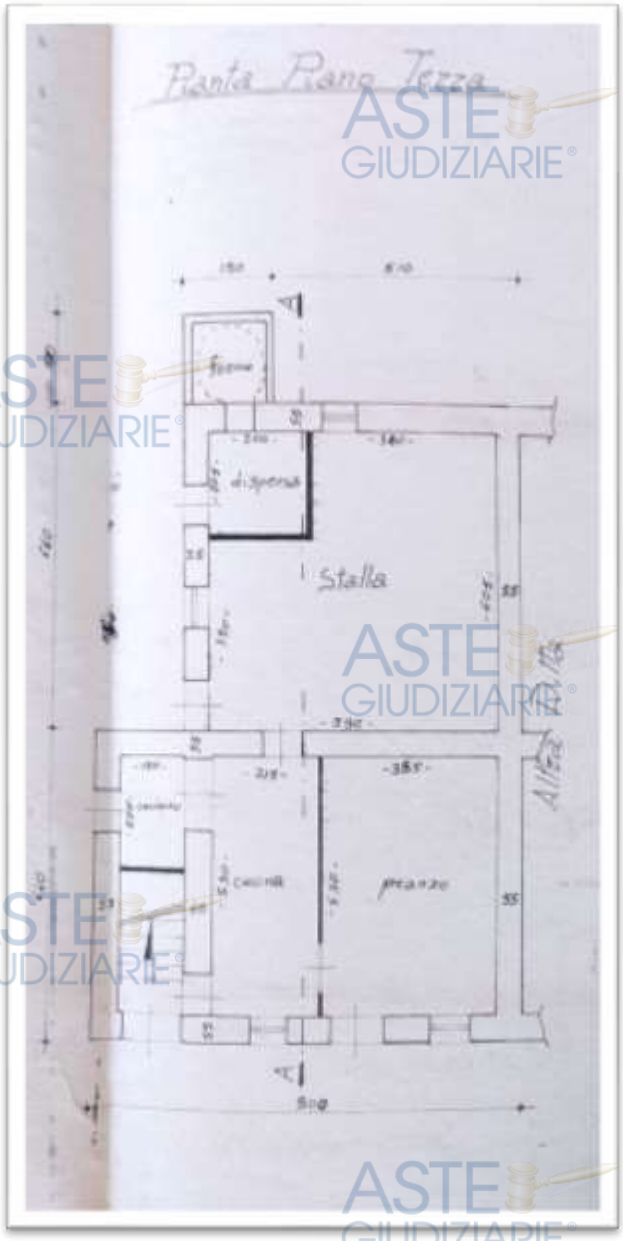
<u>al piano primo</u>

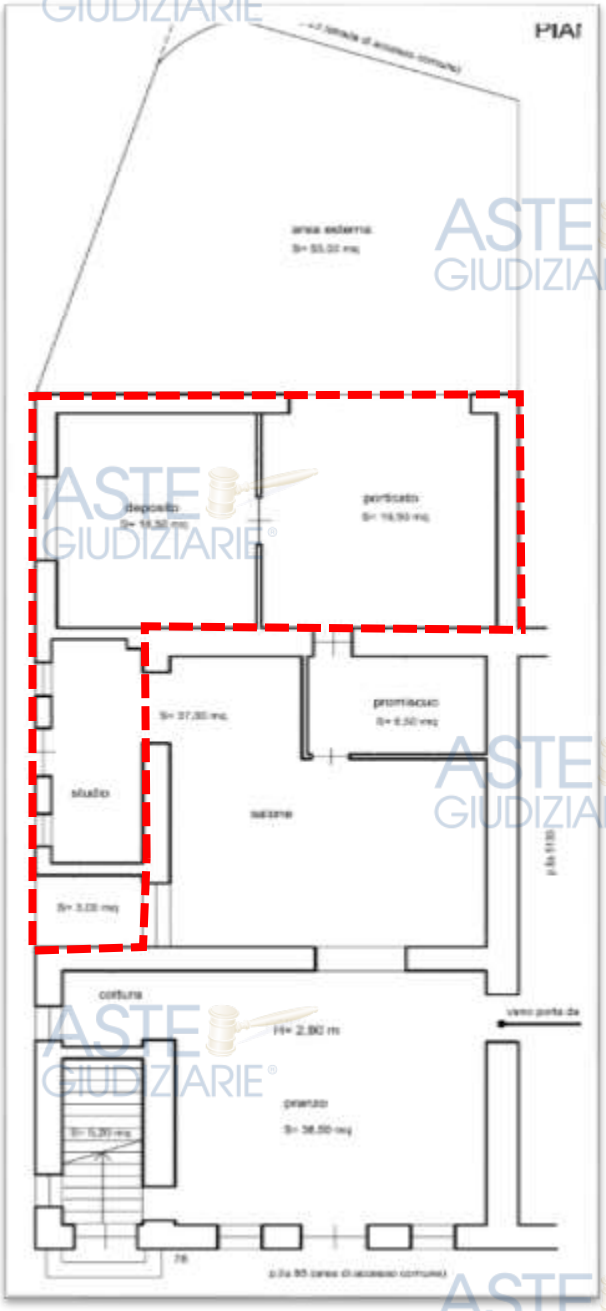
diversa distribuzione interna con ampliamenti di corpi di fabbrica lato nord-ovest, con realizzazione di pianerottolo scala, terrazzo coperto e balcone (rappresentante la parte sovrastante gli ampliamenti al paino terra).

Detti ampliamenti hanno comportato anche la realizzazione di opere strutturali con modifica, apertura e chiusura dei vani porta/finestra preesistenti.

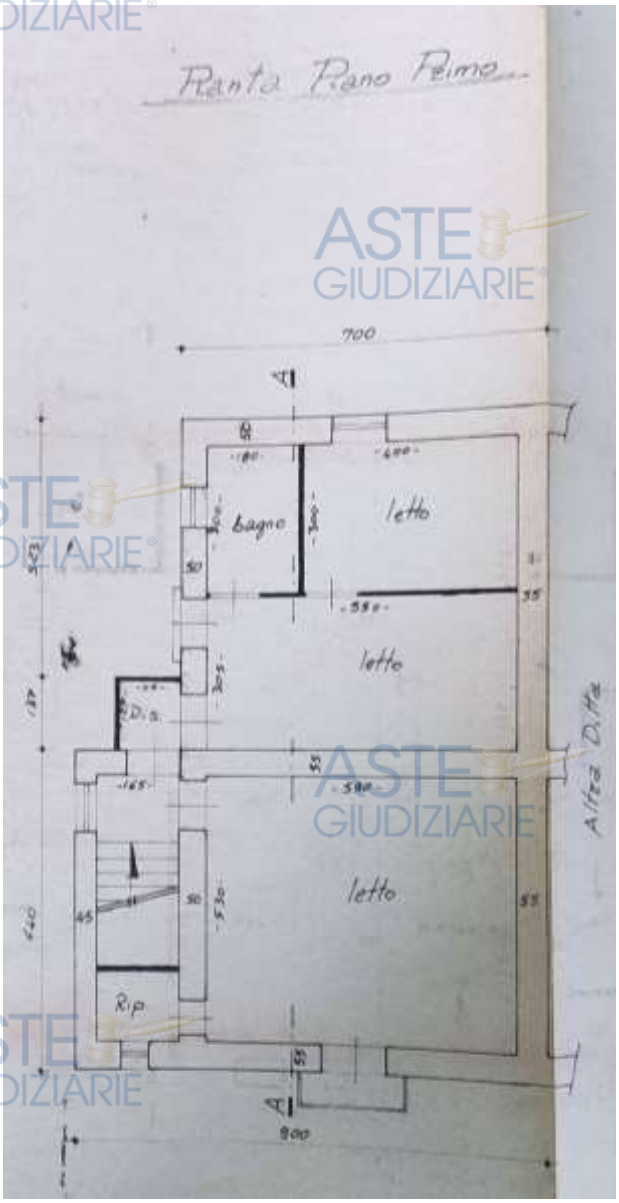
Nessun grafico di riferimento si è potuto verificare con il locale deposito (beni di cui al lotto n. 2) in quanto inesistenti, come neppure le originarie schede planimetriche catastali riportanti il più remoto stato dei luoghi. Va però evidenziato che nell'atto di provenienza del 1994 è riportato che detto locale è privo di solai intermedi, per cui, verosimilmente la struttura "soppalco" in ferro è legno è stata realizzata in assenza di alcun titolo.

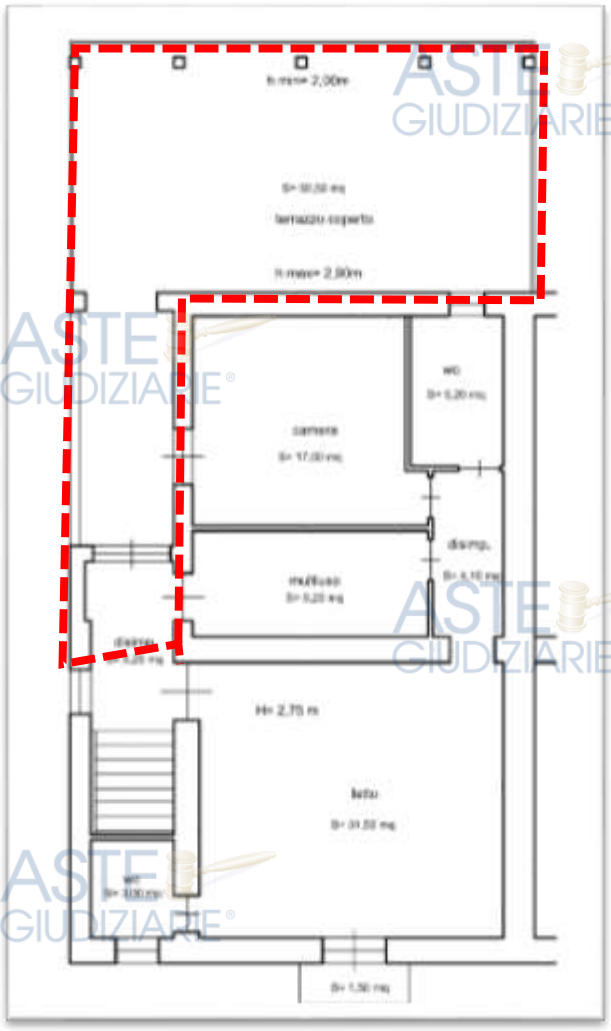
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Confronto stato dei luoghi con grafici di autorizzazione ex l. 219/81

Le evidenti difformità che interessano notevoli superfici, a parere di questo scrivente tecnico, non consentono l'applicazione di alcuna sanatoria (eccetto le diverse distribuzioni interne) e va pertanto ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*. Va inoltre **murato il varco di acceso** interno (porta) che comunica con l'immobile confinante, non oggetto di relazione

In questa sede, in termini di mera valutazione e valore di stima, sui quantificano detti costi presunti da sostenere **in € 20.000,00** calcolati in applicazione di una tariffa unitaria in "vuoto per pieno".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che l'area del fabbricato ricade in **zona agricola E1** del piano di fabbricazione vigente e l'area è interessata da **Piano Territoriale Paesistico in ambito Massiccio del Matese.**

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

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.).

Alla data del sopralluogo, tutti i cespiti risultavano nella disponibilità del debitore e da lui **occupati insieme al proprio nucleo familiare** composta da moglie e n. 2 figlie maggiorenni.

Al proposito, per mera completezza di informazione, si evidenzia che le stesse 8moglie e figlie) hanno residenza anagrafica in altro luogo diverso dai cespiti oggetto di procedura.

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. di S. Maria C. V., ed alla data del 19.11.2024 (vedi ispezioni ipotecarie allegate) è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, **oltre al pignoramento alla base della presente procedura esecutiva**, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- difformità catastali ed urbanistiche
- obblighi derivanti da atti e/o accordi

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

- **Iscrizione contro nn. 42279/6972 del 10.11.2010 del 24.03.2007 –**

  Ipoteca volontaria a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., contro [....omissis...] [....omissis...][....omissis...] e contro [....omissis...] [....omissis...] [....omissis...], [....omissis...] [....omissis...] [....omissis...], [....omissis...] [....omissis...] [....omissis...] quali debitori non datori di ipoteca, per Euro 334.588,00 di cui Euro 167.294,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Criscuolo Alberto, Notaio in Pietramelara, in data 09/11/2010 rep. 53748/18978 gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Piedimonte Matese, in **Catasto Fabbricati foglio 22 p.lla 5097 (beni di cui al lotto n. 1)**

- **Iscrizione contro nn. 20878/1018 del 29.04.2014 –**

  Ipoteca giudiziale a favore della COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA, ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.P.A. sede Milano e contro [....omissis...] [....omissis...][....omissis...] per Euro 6.700,00 di cui Euro 5.375,23 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, in data 18/02/2013 rep. 18200 gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Piedimonte Matese, in **Catasto Fabbricati foglio 22 p.lla 5097 (beni di cui al lotto n. 1).**

Si precisa che alla data del 19.11.2024 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili, oltre a quelli sopra indicati.

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 Piedimonte Matese, Cellole, Piedimonte Matese, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Demanio del Comune di Piedimonte Matese e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. è emerso che il bene pignorato non ricade su aree o suoli demaniali e non rientra tra i beni demaniali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 presupposi 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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Piedimonte Matese nonché presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, è emerso che nel Comune di Piedimonte Matese (già aggregato al comune di Piedimonte D'Alife) non esistono terreni gravati da **usi civici ed insistenti sul foglio di mappa 22**, come si evince dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli e che si allega.

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 riferito in sede di accesso, i cespiti non fanno parte di un condominio e la gestione delle parti comuni (essenzialmente l'area di accesso) avviene in modo bonario tra i vari comproprietari.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione (con annesse pertinenze) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobile ad uso residenziale

fonte	*Valore €*	*Superficie* mq	*Valore unitario* €/mq
[....omissis...]	-	-	€ 750,00
[....omissis...]	-	-	€ 765,00
[....omissis...]	€ 100.000,00	115,00	€ 869,00
	media aritmetica		**€ 794,67**

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 795,00** come sopra evidenziato (approssimato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato/Mista	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano interrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile/ sentenza di assegnazione casa	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**1,0153**

Quindi

Vm/mq= € 795,00 x 1,0153 = €/mq 810,00 (approssimato)

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

V_m= €/mq 810,00 x mq 219,93 (superficie commerciale) = **€ 178.143,30**

Vanno inoltre detratti i costi necessari per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, per la regolarizzazione urbanistica, l'adeguamento degli impianti e la regolarizzazione catastale

Costi presunti redazione APE	€ 400,00
Costi presunti per regolarizzazione urbanistica/ripristino stato dei quo ante	€ 20.000,00
Costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi presunti per verifica/adeguamento impianti	€ 2.000,00

Valore a base d'asta = € (178.143,30 – 20.000,00 – 1.000,00 – 2.000,00 – 400,00) = **€ 154.743,30**

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il tutto come richiesto dal G.E.

Valore a base d'asta = € **154.743,30** x 0,85 = **€ 131.531,81**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 1 sopra descritto,** può essere fissato in **€ 131.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	**Valutazione**	**Coeff.**
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**1,0153**

Quindi

Vm/mq= € 795,00 x 1,0153 = €/mq 810,00 (approssimato)

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

V_m= €/mq 810,00 x mq 21,92 (superficie commerciale) = **€ 17.755,20**

Vanno inoltre detratti i costi presunti necessari per la regolarizzazione catastale

Costi presunti per regolarizzazione catastale € 1.500,00

Valore a base d'asta = € (17.755,20 – 1.500,00) = **€ 16.255,20**

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 10%** (in considerazione del modesto valore) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il tutto come richiesto dal G.E.

Valore a base d'asta = € **16.255,20** x 0,90 = **€ 14.629,68**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 2 sopra descritto,** può essere fissato in **€ 15.000,00** approssimato in cifra tonda

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene non ricade nelle precedenti condizioni in quanto ne è stata pignorata **la piena proprietà**.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà di un immobile in capo al debitore esecutato che risulta di stato civile coniugato in regime di separazione legale dei beni. Egli infatti, ha contratto matrimonio in data 11.09.1994 in San Potito Sannitico con la sig.ra **[....omissis...] [....omissis...][....omissis...]**, come si evince **dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio** rilasciato allo scrivente dal predetto Comune in data 05.09.2024. Sul predetto estratto sono riportate le seguenti annotazioni: CON ATTO IN DATA 26/10/2006 R.49815 A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE GAMBERALE DEI COLLEGI RIUNITI DI CAMPOBASSO ISERNIA E LARINO, GLI SPOSI [....OMISSIS...] NATO IL [....OMISSIS...] [....OMISSIS...][....OMISSIS...] [....OMISSIS...] [....OMISSIS...][....OMISSIS...], CONVENGONO CHE IL LORO REGIME PATRIMONIALE DIVENGA QUELLO DELLA SEPARAZIONE DEI beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stralcio estratto di matrimonio

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto

[....omissis....]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009