



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA LINDA CATAGNA

OMISSIS



**CONTRO _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 185/22 RGE**



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il G.E., dott.ssa Linda Catagna, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 6 marzo 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per il bene ricadente nella procedura esecutiva immobiliare n. 185/2022 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, la quale agisce non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, contro la sig.ra _OMISSIS_ _____, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di contratto di mutuo fondiario del 14/07/2005 a rogito del notaio Filippo Improta (Rep. n. 63348; Racc. n. 6734), iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta, il 19/07/2005 ai nn. 38775/14575 a favore di _OMISSIS_ _____ e munito di formula esecutiva in data 10/12/2018.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, avvenuto in data 02/11/2022. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, mentre la certificazione delle trascrizioni relative all'unità immobiliare pignorata risulta incompleta, in quanto mancava la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità da parte dei danti causa della debitrice esecutata.

Pertanto, come ben noto e risultante negli atti della odierna procedura, l'esperto stimatore segnalava la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, il quale – in data 08/06/2023 – ordinava al creditore procedente l'integrazione documentale relativa alla suddetta accettazione dell'eredità.

Alla luce di quanto sopra riferito, in data 27/06/2023, il creditore procedente depositava duplice trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Tuttavia, si segnala all'attenzione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, che alla data odierna non risulta ancora depositata relazione notarile integrativa, come da provvedimento del G.E. del 08/06/2023.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni – 14/07/2005 – e la data del pignoramento – 25/06/2022 – non sono intervenute variazioni catastali.

Si precisa, infine, che il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore, adempimento del quale si è fatto carico lo scrivente esperto stimatore, come si riferirà più compiutamente in risposta al quesito sub 14).

Invero, si rappresenta al riguardo che la debitrice esecutata risultava nubile al momento dell'acquisto del bene pignorato ed ella ha contratto matrimonio soltanto successivamente al rogito.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito dalla piena proprietà di un villino indipendente, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Castel Volturno (CE), al viale Ettore Cercone, 9.

Il villino è articolato nel solo piano terra ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al **foglio 41, p.lla 5022, sub. 5, piano T, cat. A/3, classe 4, consistenza 4**

vani, superficie catastale totale 107 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita Catastale Euro 278,89.

Si precisa che il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al fine della corretta individuazione dell'immobile pignorato, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, con la evidenziazione dell'edificio di nostro interesse, che si riportano di seguito e che sono anche riportate tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**).

Al riguardo, tuttavia, si evidenzia che – nell'effettuare la predetta sovrapposizione – è emerso il mancato inserimento nella mappa catastale del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame.



Alla luce di quanto sin qui riportato, si precisa che vi è un unico lotto di vendita, costituito dall'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO: piena proprietà di villino indipendente, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Castel Volturno (CE), al viale Ettore Cercone, 9, ubicato al piano terra, confinante con altro villino del medesimo fabbricato (p.lla 5022 sub. 6) a nord-est, con corte di pertinenza di altro fabbricato (p.lla 725) a nord-ovest, con stradina privata ricadente sulla p.lla 714° sud-ovest, con viale Ettore Cercone a sud-est, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al **foglio 41, p.lla 5022, sub. 5**, piano T, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 107 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita Catastale Euro 278,89.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Come già anticipato, l'unico lotto di vendita è costituito da un villino indipendente, ubicato al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in Castel Volturno (CE), al viale Ettore Cercone. Il villino di nostro interesse è posto al civico 9.

L'edificio dista circa 800 m dalla costa, circa 5 km dal Municipio ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Castel Volturno, che risulta carente di servizi e attività commerciali, benché disti solo 150 km dalla Strada Statale 7 quater (via Domiziana).

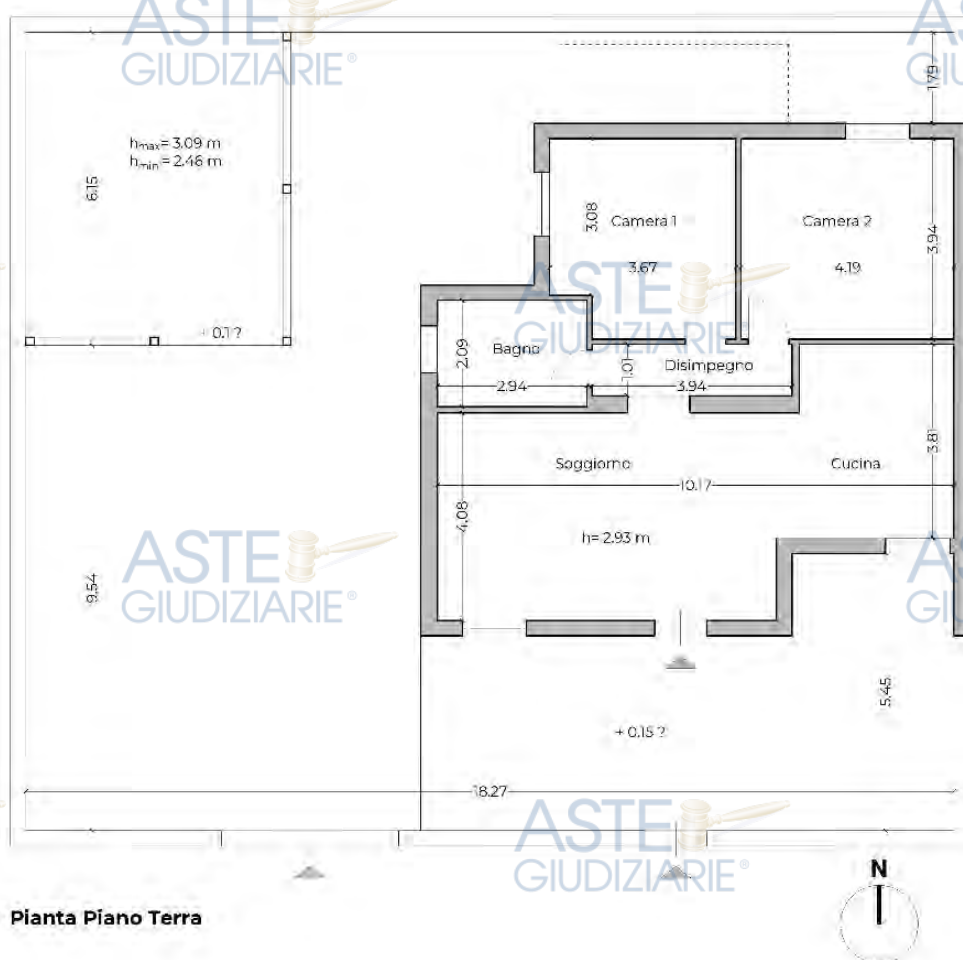
L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato, avviene dal viale Ettore Cercone, posto a sud-est del lotto di interesse.

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

Nell'insieme, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente.



Il villino è articolato in soggiorno, dal quale avviene l'ingresso all'abitazione, una cucina (che con il soggiorno forma un unico ambiente), un disimpegno, un bagno e due camere.



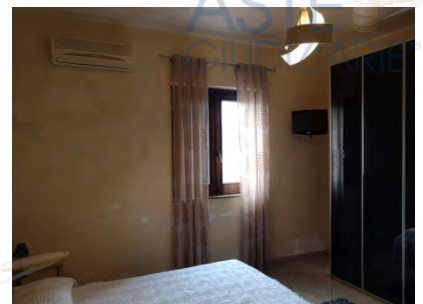
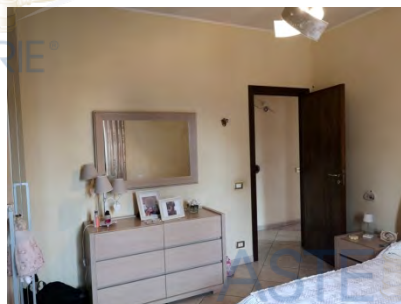
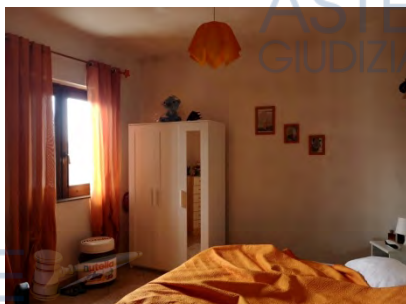
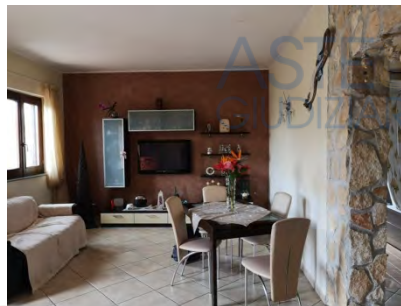
Gli infissi sono in legno, con napoletane esterne in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, mentre il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica.

Per quel che concerne gli spazi esterni, la zona di ingresso pedonale all'abitazione, è pavimentata con piastrelle di ceramica. Il cortile, invece, che garantisce l'accesso carrabile, è pavimentato in cemento.

Nel cortile risulta essere presente anche una struttura in legno fissa, aperta, ma perimetrata da pareti a mezz'altezza e copertura a quattro falde inclinate in coppi di laterizio, utilizzata come deposito. legno. Tuttavia, poiché tale struttura risulta edificata in assenza di un titolo edilizio autorizzativo, essa dovrà essere demolita, in quanto abusiva e non sanabile. Alla luce di quanto riferito, la superficie di detta struttura non verrà calcolata ai fini della stima e il costo della demolizione verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Vi sono impianto elettrico e idrico-sanitario, i quali appaiono in condizioni sufficienti.

Le finiture sono di livello medio-basso e lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre, a causa della presenza di taluni fenomeni di umidità di risalita alla base delle pareti e di umidità da condensa al soffitto delle camere.



L'altezza utile dell'abitazione è pari a circa 2,93 m. La superficie utile del villino è pari a circa 81 mq, mentre quella dell'area esterna di proprietà esclusiva è pari a circa 184 mq. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 120 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica dell'immobile, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 500,00** comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'immobile che costituisce l'unico lotto di vendita (**Allegato n. 3**).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

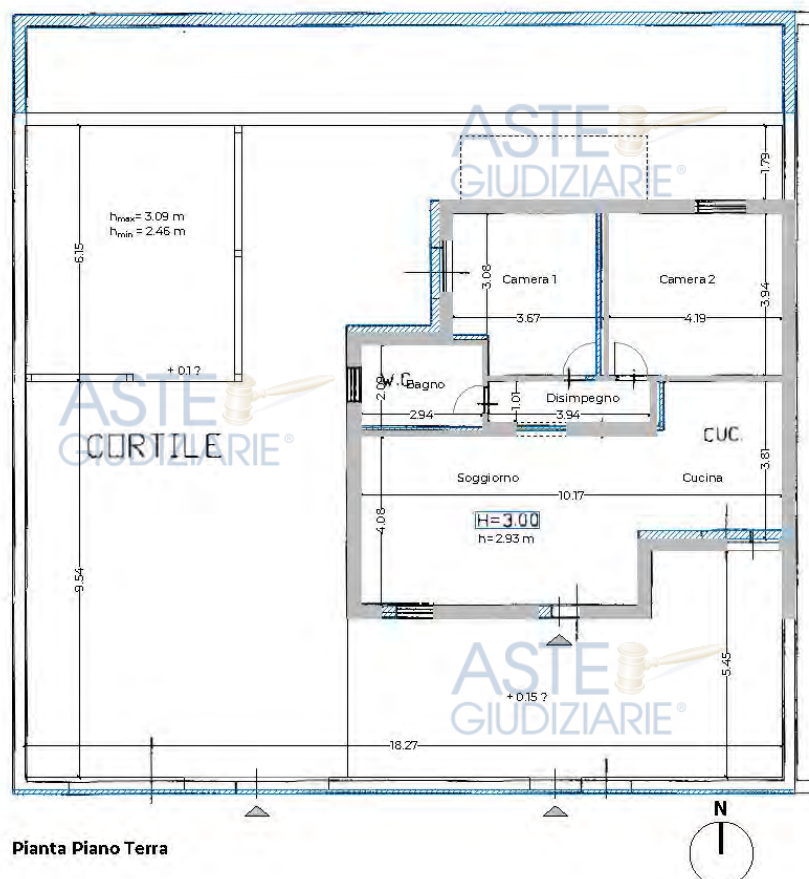
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito dalla piena proprietà di un villino indipendente, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Castel Volturno (CE), al viale Ettore Cercone, 9.

Il villino oggetto di stima è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al **foglio 41, p.lla 5022, sub. 5**, piano T, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 107 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita Catastale Euro 278,89, e risulta intestato in Catasto alla signora _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Per quanto concerne l'immobile rilevato in sede di sopralluogo, esso presenta uno stato dei luoghi sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale, come si evince dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto. Le lievi difformità riscontrate riguardano una leggera traslazione della parete divisoria delle camere da letto, una leggera traslazione della porta di accesso al disimpegno dal soggiorno, un piccolo disallineamento tra le pareti perimetrali del bagno e della camera da letto poste a nord, una leggerissima traslazione della parete perimetrale della cucina posta a sud, ed una piccola traslazione delle due aperture poste sul prospetto sud del fabbricato.



Inoltre, l'altezza riportata nella planimetria catastale è di 3,00 m, mentre l'altezza utile rilevata in sede di sopralluogo è pari a circa 2,93 m.

Ancora, si rileva che nella planimetria catastale l'area esterna è rappresentata come più ampia rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

È opportuno precisare che – a parere dello scrivente – tali difformità, benché di lieve entità, dovranno comunque essere sanate attraverso la presentazione di una procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo per la presentazione di detta pratica catastale di variazione è stimato forfettariamente in **Euro 750,00**, comprensivi di IVA, cassa previdenziale e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, visura storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale, nonché sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di villino indipendente, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Castel Volturno (CE), al viale Ettore Cercone, 9.

L'abitazione è articolata su un solo livello (piano terra) ed è articolata in un ampio ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, oltre ad una corte esclusiva, che circonda l'intero fabbricato. Si precisa che su detta corte risulta edificata

una struttura in legno con copertura in coppi di laterizio, la quale risulta abusiva e non sanabile e – pertanto – da demolire.

L'immobile confina con altro villino del medesimo fabbricato (p.lla 5022 sub. 6) a nord-est, con corte di pertinenza di altro fabbricato (p.lla 725) a nord-ovest, con stradina privata ricadente sulla p.lla 714 sud-ovest, con viale Ettore Cercone a sud-est, ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al **foglio 41, p.lla 5022, sub. 5**, piano T, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 107 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita Catastale Euro 278,89.

Per quanto concerne l'unità immobiliare rilevata in sede di sopralluogo, essa presenta uno stato dei luoghi sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale, come si evince dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, che è allegato alla relazione di stima e a cui si rimanda per ogni più precisa indicazione, dalla quale emerge che le uniche – lievi – difformità riguardano una leggera traslazione della parete divisoria delle camere da letto, una leggera traslazione della porta di accesso al disimpegno dal soggiorno, un piccolo disallineamento tra le pareti perimetrali del bagno e della camera da letto poste a nord, una leggerissima traslazione della parete perimetrale della cucina posta a sud, ed una piccola traslazione delle due aperture poste sul prospetto sud del fabbricato.

A parere dell'esperto stimatore tali difformità catastali sono di lieve entità e, in quanto tali, sanabili con un aggiornamento della planimetria catastale.

Il fabbricato bifamiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, risulta realizzato in assenza di concessione edilizia e, successivamente, legittimato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 185/05, rilasciato dal Comune di Castel Volturno in data 12/05/2005 per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione, ubicato alla via Ettore Cercone, riportato in Catasto al Foglio n. 41, particella 5022, sub. 5 e sub. 6, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Unica difformità di natura urbanistico-edilizia risulta essere una struttura in legno con copertura in coppi di laterizio, realizzata all'interno della corte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di trasferimento. Essa risulta abusiva e non sanabile e, pertanto, da demolire.

Agli atti del Comune di Castel Volturno, non si rinviene il certificato di agibilità.

PREZZO BASE Euro 74.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli

stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, con la precisazione delle variazioni catastali intervenute.

- In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Improta (Rep. n. 63347; Racc. n. 6733) del 14/07/2005, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 38774/20779, la sig.ra _____ _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, nubile, acquistava dai sig.ri _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e da _OMISSIS_ _____, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, la piena del villino indipendente al piano terra sito in Castel Volturno (CE) al viale Ettore Cercone, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) al **foglio 41, p.lla 5022, sub. 5**, viale Ettore Cercone, piano T, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita Catastale Euro 278,89.
- Ai sig.ri _OMISSIS_ e _OMISSIS_, già titolari della quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 41 p.lla 5022 sub. 5 (già sub. 3), la restante quota di 4/6, è pervenuta per 2/6 ciascuno in virtù di successione legittima dalla madre _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ e deceduta in data 15/07/1998, giusta denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Aversa in data 05/03/2004 al n. 48 vol. 491 e trascritta in data 24/08/2005 ai nn. 46988/25951.

- Al riguardo si precisa che il creditore procedente ha provveduto a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ in data 22/06/2023 ai nn. 24577/19256 in forza dell'atto di compravendita del 14/07/2005 a rogito del notaio Filippo Improta (Rep. n. 63347).
- Alla sig.ra _OMISSIS_ (coniuge) – già proprietaria della quota di 1/2, in quanto coniuge in comunione del sig. _OMISSIS_, e ai signori _OMISSIS_ e _OMISSIS_ (figli), la quota di 1/6 ciascuno dell'unità immobiliare (foglio 41 p.lla 5022 sub. 3, poi divenuta sub. 5) è pervenuta in virtù di successione legittima dal marito e padre _____ _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ e deceduto in data 26/05/1995, giusta denuncia di successione presentata il 07/04/1998 all'Ufficio del Registro di Aversa al n. 40 vol. 415 e trascritta in data 08/07/2008 ai nn. 31878/22103.
 - Al riguardo si precisa che il creditore procedente ha provveduto a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ in data 22/06/2023 ai nn. 24576/19255 in forza dell'atto di compravendita del 14/07/2005 a rogito del notaio Filippo Improta (Rep. n. 63347).

Tuttavia, con riguardo alla successione di OMISSIS, si precisa che la trascrizione effettuata dal creditore procedente riporta sì la quota di 1/6 a favore del figlio OMISSIS e la quota di 1/6 a favore della figlia OMISSIS, ma omette la quota di 1/6 a favore della moglie OMISSIS. Pertanto, a parere dello scrivente esperto stimatore, la nota di trascrizione deve intendersi carente della quota di 1/6 in favore della signora OMISSIS, venendo meno il presupposto della continuità delle trascrizioni.

- Infine, con riguardo al titolo di provenienza ultraventennale, si rappresenta che il signor _OMISSIS_ (coniugato in regime di comunione legale dei beni con _OMISSIS_) ha acquistato la piena proprietà dell'appezzamento di terreno della estensione di are 6,57 (all'epoca censito al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 41 p.lla 50/a, poi divenuta p.lla 50) – insieme con i diritti di comproprietà dello stradone condominiale – sul quale risulta edificato l'immobile oggetto della presente relazione di stima, dal signor _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, in virtù di atto di compravendita del 22/03/1982 a rogito del notaio Flavio Prattico, trascritto in data 16/04/1982 ai nn. 9588/8736.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 14/07/2005 e relativa nota di trascrizione; nota di trascrizione della denuncia di successione e dell'accettazione dell'eredità di _OMISSIS_ e _OMISSIS_ e copia dell'atto e relativa nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 22/03/1982 (**Allegato n. 5**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione**

grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

ii.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

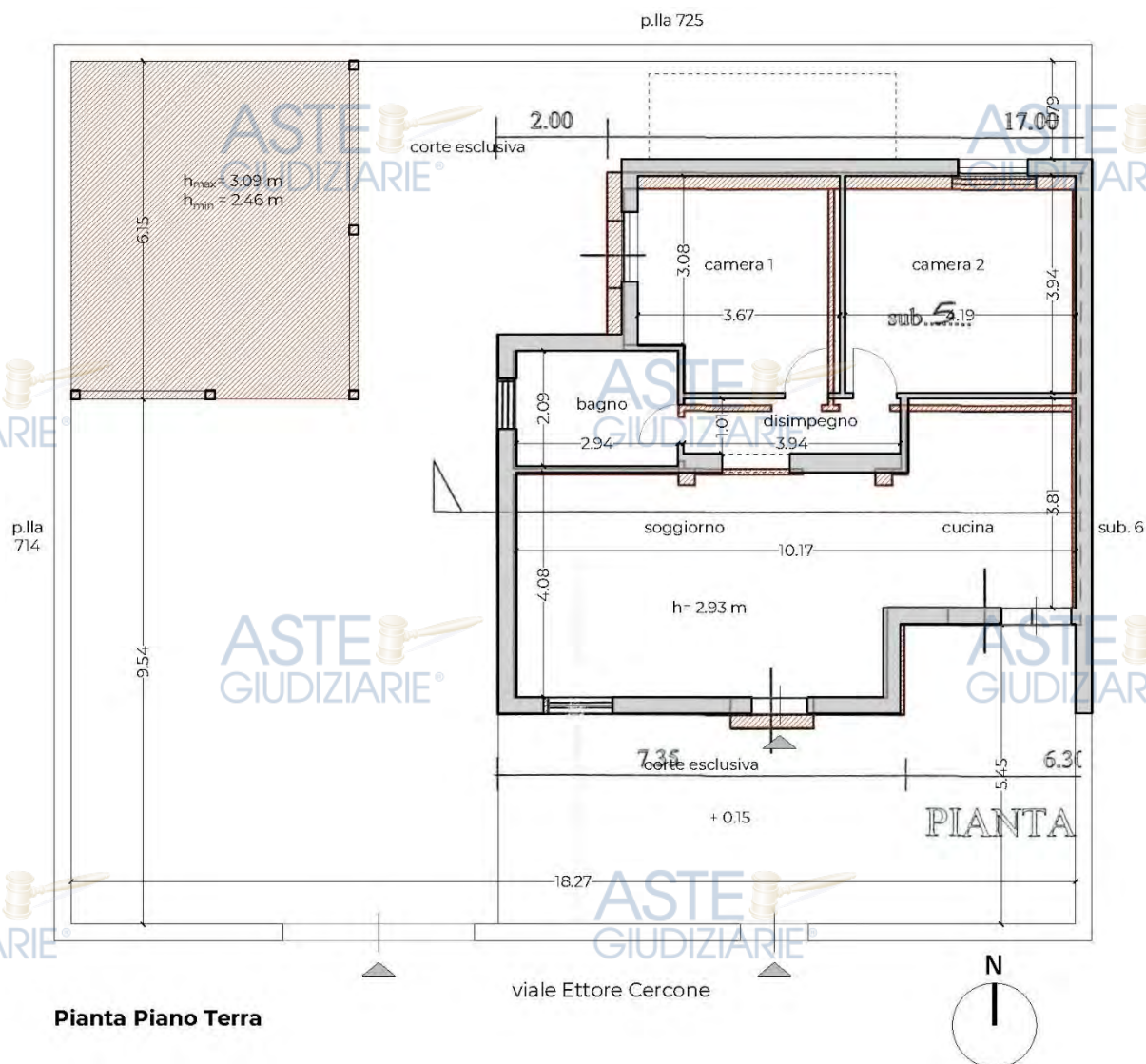
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente esperto stimatore ha potuto verificare quanto segue.

- Il fabbricato bifamiliare, di cui fa parte il villino indipendente oggetto della presente relazione di stima, sito nel comune di Castel Volturno al viale Ettore Cercone n. 9 e censito al Catasto Fabbricati al foglio **41**, **p.lla 5022**, **sub. 5** risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio a metà degli anni '80.
- Alla luce di quanto sopra riferito, in data 30/05/1986 con prot. n. 16710, i signori _____ _OMISSIS_ e _OMISSIS_ presentavano istanza di condono ai sensi della Legge 47/85, rubricata al n. 7196/U.T..
- In data 12/05/2005 il Comune di Castel Volturno rilascia Permesso di Costruire in Sanatoria n. 185/05, relativo alla edificazione di un fabbricato per civile abitazione, ubicato alla via Ettore Cercone, riportato in Catasto al Foglio n. 41, particella 5022, sub. 5 e sub. 6.
Si allega copia del Permesso di Costruire n. 185/05 del 12/05/2005 e relativi allegati (**Allegato n. 6**).
- A parere dell'esperto stimatore – al netto di alcune lievi difformità, che possono farsi rientrare nei limiti costruttivi di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 – l'immobile oggetto di stima può essere considerato conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, oltre che al titolo edilizio in sanatoria sopra richiamato.
- Per quanto concerne, invece, la piccola struttura in legno realizzata all'interno della corte esclusiva, essa – non essendo riportata nei grafici allegati al P.d.C. in Sanatoria – deve intendersi abusiva e non sanabile. Pertanto, essa deve essere demolita. I costi di demolizione sono stimati sommariamente in Euro 7.500,00 circa comprensivi di IVA al 22% e spese tecniche per presentazione pratica edilizia e Direzione Lavori.
- Si precisa, inoltre, che l'immobile pignorato ricade all'interno del Perimetro Urbano, delimitato ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765 del 06/08/1967 e approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 dell'anno 1972. Pertanto, l'attività edilizia per la zona in esame è soggetta alla normativa di cui alla Legge Regionale n. 17/82 e ss. mm. e ii. e da quella di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., in base alla quale è vietato qualunque intervento edilizio ad eccezione delle opere di manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento statico, funzionale e conservativo.



- Si precisa, altresì, che in data 17/06/2021 è stato adottato dal Comune di Castel Volturno il Piano Urbanistico Comunale, dal quale si evince che l'immobile ricade in zona B - "Urbanizzazione recente e consolidata" del P.U.C. adottato.

Si allegano attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno, dalla quale si evince che non risultano altri titoli edilizi successivi alla data del rilascio del citato P.d.C. in sanatoria e certificato di destinazione urbanistica con estratto del P.U.C. adottato e relative norme tecniche di attuazione (**Allegato n. 7**).

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/05/2023 – insieme con il custode giudiziario, dott.ssa Maria Pina Iorio – lo scrivente ha accertato che l'immobile pignorato risulta occupato dalla debitrice esecutata con il proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 38775/14575 del 19/07/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/07/2005 a rogito del notaio Filippo Improta.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
P.IVA _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno, foglio 41, p.lla 5022, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 39040/30887 del 20/10/2022, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 25/06/2022.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
P.IVA _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno, foglio 41, p.lla 5022, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo alla debitrice eseguita e relativo al bene immobile pignorato (**Allegato n. 8**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate difformità urbanistiche relative alla edificazione di un manufatto sulla corte esclusiva, che non è rappresentato nei grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria e, essendo abusivo e non sanabile, dovrà essere demolito. Le opere di demolizione sono sommariamente stimate in Euro 7.500,00 comprensive di IVA e spese tecniche. Tali spese verranno detratte dal valore di stima del bene.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate lievi difformità catastali, per le quali si prevede la presentazione DOCFA per variazione planimetrica, il cui costo è stimato in Euro 750,00 comprensive di IVA e spese catastali.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica, Demanio e Abusivismo del Comune di Castel Volturno, si evince che la porzione di fabbricato pignorata non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno si evince che la porzione di fabbricato pignorata ricade su parte della originaria particella 50, che – a sua volta – proviene da fondi di terreni demaniali di maggiore estensione, ripartiti con la quotizzazione dell'anno 1881, alla quota n. 243.

Secondo quanto attestato dall'ufficio preposto, il terreno può essere affrancato dal canone enfiteutico secondo la procedura stabilita dalla Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio n. 52 del 09/05/2013.

Il calcolo previsto dalla citata deliberazione è di seguito riportato. Si precisa che per ogni più precisa determinazione del costo attualizzato, è opportuno fare riferimento all'Ufficio Demanio del Comune di Castel Volturno.

Terreni edificati, su cui – dunque – insistono degli edifici censiti al Catasto Fabbricati con i gli estremi di seguito riportati.

- **Foglio 41, part. 5022, sub. 5**, cat. A/3, R.C. Euro 278,89
- **Foglio 41, part. 5022, sub. 6**, cat. A/3, R.C. Euro 278,89

Determinazione del saggio di rendimento:

$$\text{R.D. terreno} \times 80\% \times \text{indice ISTAT} : \text{valore IMU terreni} = \text{R.C. fabbricati} \times \text{Saggio di Rendimento} : \text{valore IMU fabbricati}$$

$$€ 27,81 : € 1.358,44 = € 557,78 \times \text{Saggio di Rendimento} : € 93.707,04$$

$$€ 557,78 \times \text{Saggio di Rendimento} = (€ 27,81 \times € 93.707,04) / € 1.358,44$$

$$€ 557,78 \times \text{Saggio di Rendimento} = € 1.918,37$$

$$\text{Saggio di Rendimento} = € 1.918,37 / € 557,78 = \underline{3,4393}$$

Determinazione del canone annuale:

Canone annuale = valore dell'area edificata x saggio di rendimento

Canone annuale = (€/mq 5,00 x 657 mq) x 3,4393 = € 112,98.

Prezzo di affrancazione = € 112,98 x 15 annualità + € 112,98 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = **€ 2.259,60**.

Si allega attestazione relativa agli usi civici rilasciata dall'Ufficio Urbanistica, Demanio e Abusivismo del Comune di Castel Volturno e Deliberazione della Commissione Straordinaria relativa all'affranco dei terreni di uso civico (**Allegato n. 9**).

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.

A seguito delle informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi, gli ausiliari del G.E. hanno verificato che non risulta costituito alcun condominio relativamente al fabbricato bifamiliare, di cui fa parte il cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato** (ad esempio: **agenzia immobiliare _____ con sede in _____**);
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore** (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- *nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene è quello del confronto di mercato (**Market Approach**). Il valore di mercato viene calcolato come segue:

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

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al primo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Castel Volturno	D8/Periferica/Pineta Grande-Baia Verde-Villaggio del Sole-Fascia Domiziana da Scatozza a Pinetamare	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	490	690

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

Provincia	Comune	Zona	Destinazione
Caserta	Castel Volturno	D8/Periferica/Pineta Grande-Baia Verde-Villaggio del Sole-Fascia Domiziana da Scatozza a Pinetamare	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Discreto	422	704

Si consideri che per immobili della stessa tipologia, le agenzie di intermediazione immobiliare, operanti nell'area di riferimento, forniscono i seguenti valori unitari.

Agenzia Immobiliare	Prezzo di vendita (euro)	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)
Opzionecasa, Castel Volturno (zona Pineta Grande)	90.000	80	1.125,00

Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione alle caratteristiche dell'unico lotto di vendita, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI e dal sito www.borsinoimmobiliare.it – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area, nonché dai siti di settore – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60. In tal modo otterremo:

$$576,50 \text{ €/mq} \times 0,40 + 1.125,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = \mathbf{905,60 \text{ €/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

UNICO LOTTO IN VENDITA - Piena proprietà di villino indipendente al piano terra.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (10%)
soggiorno-cucina	46,70		
disimpegno	5,00		
bagno	7,86		
camera 1	16,32		
camera 2	18,83		
corte esclusiva		25,00	177,57
TOTALE	94,71	7,50	17,76

$$\mathbf{\text{TOTALE S.C.} = 94,71 \text{ mq} + 7,50 \text{ mq} + 17,76 \text{ mq} = 119,97 \text{ mq}}$$

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto Unico**, ossia **villino indipendente** al piano terra:

$$119,97 \text{ mq} \times 905,60 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 108.644,83.}$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica: Euro 500,00;
- spese aggiornamento catastale: Euro 750,00;
- demolizione struttura in legno abusiva Euro 7.500,00;
- affranco usi civici Euro 2.259,60;

TOTALE

Euro 11.009,60.

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del Lotto Unico**, sarà dato da:

$$\text{Euro } 108.644,83 - \text{Euro } 11.009,60 = \mathbf{\text{Euro } 97.635,23.}$$

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni

medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno – nel caso di specie – tenendo conto della tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché dello stato d'uso e manutenzione e del livello delle finiture, considerare i coefficienti di differenziazione di seguito descritti.

Innanzitutto, si terrà conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, tenuto anche conto della circostanza che, dopo l'edificazione, il villino non ha subito sostanziali interventi di manutenzione straordinaria. In ragione di ciò, si applicherà una riduzione sul prezzo di vendita del 15%.

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

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- epoca di costruzione e stato di manutenzione 0,85
 - ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** $(0,85 \times 0,90) = 0,765$

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

Euro 97.635,23 x 0,765 = Euro 74.690,95 arrotondabili a Euro 74.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 74.000,00.

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

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

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

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

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da quota indivisa.

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 debitrice esecutata, signora _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, è residente al viale Ettore Cercone, 9, presso l'immobile pignorato, dal 21/03/2006 ad oggi, come si evince dalla lettura del certificato di residenza storico.

Inoltre, dalla lettura dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, acquisito dallo scrivente esperto stimatore, la sig.ra _OMISSIS_ risulta unita in matrimonio in data 23/07/2005 al sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, in regime di separazione dei beni.

Inoltre, con successivo provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere R.G. 7219-2020 in data 03/03/2021 il Presidente del Tribunale ha disposto lo scioglimento della comunione.

Nell'**Allegato n. 10** si riportano il certificato di residenza storico e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio della debitrice esecutata.

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

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i>	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	9
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	11
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	11
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	16
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	18
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	23
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	23
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	24
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	26
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.....	29