TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. VASSALLO EMILIANO

Procedimento iscritto al n.186/2023 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA

causa civile

OMISSIS / OMISSIS

Prossima udienza: 21/03/2024 ore 09:50

L'Esperto

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di compendio immobiliare denominato "LA TOUR D'OR" a destinazione "GRANDI NEGOZI + CENTRI COMMERCIALI" ubicato in Gioia Sannitica (Ce) alla Via Capone n° 40; confina a sud con Via Provinciale, a Nord con particella 5069, ad Ovest con particella 5042 ed ad Est con particella 5021; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Gioia Sannitica (Ce)** al **OMISSIS**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale n merito ad una lieve diversa distribuzione interna al compendio immobiliare consistente in tramezzature e aperture vani porta; vi è C.E. n° 31/94 del 21/06/1994; C.E. in sanatoria n° 61/94 del 03/11/1994 (L. 47/1985) e C.E. n° 96/99 del 03/05/2001 cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro € 1.120.000,00

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Giorgio TSITSELIS, con studio professionale in Caserta alla Via San Carlo n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1266, in relazione alla causa di pignoramento iscritta al numero di R.G. 186/2023 promossa da "OMISSIS" *contro* "OMISSIS" in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Gioia Sannitica (CE) alla Via Capone n° 40 – Fraz. Calvisi – P.IVA 01332090610, veniva nominato quale Esperto Stimatore in data 06/10/2023 dal. Giudice dell'Esecuzione Dott. Emiliano VASSALLO del Tribunale di S. Maria C. V. – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, così come di seguito proposti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.

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

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.

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.

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.

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.).
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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.

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

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.

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 titoloo 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.).

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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.

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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).

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.

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

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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.

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; EuropeanValuation 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 (**IncomeApproach**) e del costo (**CostApproach**), 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:

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

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.

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.

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**.

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

In data diciassette del mese di novembre dell'anno duemilaventitre, lo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio PASCARELLA, procedeva ad effettuare un primo accesso sui luoghi di causa ossia presso l'immobile [redacted] sito presso la località Calvisi, in Gioia Sannitica (CE) alla Via Capone n° 40 e identificaticati catastalmente come di seguito:

- Unità immobiliare ad uso "ristorante" (D/8) censita al **Foglio 4, Particella 332, Subalterno 5** – piano S1- T-1°;

così come riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Pubblicità Immobiliare di S.Maria C.V. (CE) il 28/07/2023 ai NN. 23864/30217 – repertorio n. 3837 del 19/06/2023.

In sede di sopralluogo si rinveniva presso il cespite pignorato il Sig. [redacted] – in qualità di delegato dalla Sig.ra [redacted] – proprietaria per la quota dell'intero (1000/1000) e pignorata nella procedura di cui alla presente *(vedi allegato n° 1)*.
Presa visione generale dei luoghi, si procedeva con le operazioni peritali del compendio pignorato mediante un preciso rilievo metrico riportato su fogli separati al verbale ed un rilievo fotografico (*vedi allegati nn° 2 e 3*).

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti:
In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva nella quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici del lotto pignorato, e che gli stessi sono stati generati a seguito della soppressione del subalterno 4 della stessa particella del medesimo foglio, per ampliamento/ristrutturazione (come da variazione catastale del 07/10/2011 prot. n° 0522691), a sua volta derivante dalla soppressione dei subalterni 1, 2 e 3 della stessa particella del medesimo foglio, per ampliamento (come da variazione catastale del 09/11/1994). Altresì, sono intervenute nel tempo soppressioni e fusioni di particelle, in conseguenza degli Atti di Compravendita: Atto di Compravendita del 01/10/2004, trascritto il 13/10/2004 ai nn. 49161/37379, Atto di Compravendita del 10/11/2000, trascritto il 06/12/2000 ai nn. 31139/24476 e Atto di Compravendita del 18/01/1984, trascritto il 09/02/1984 ai nn. 3700/3346, data risalente al primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento in oggetto.
Pertanto si specifica che l'esperto ha provveduto ad acquisire copie dei titoli traslativi del bene, fino a coprire il ventennioantecedente la trascrizione del pignoramento.

AL QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che la "**OMISSIS**" in persona del Legale Rappresentante pro tempore C.F. **OMISSIS**, con sede legale in [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] alla Via Capone n° 40 – P.IVA **OMISSIS** – in persona del legale rappresentante pro tempore **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** e [redacted]

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

VD, della somma di **€ 28.014,05** per come specificata nell'atto di precetto del 18/05/2023 notificato il 19/05/2023, redatto sulla scorta di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di SMCV n. 725/19 emesso il 28/03/2019, dichiarato esecutivo per mancata opposizione in data 24/10/2019, munito di formula esecutiva in data 18/11/2019 e notificata in data 30/04/2019.
Premesso che l'atto di precetto è rimasto infruttuoso, ad istanza del creditore procedente, veniva sottoposto a pignoramento**,** in data 19/06/2023, il seguente bene di proprietà, per la quota di 1000/1000, della **OMISSIS**:

1. **Unità immobiliare** a destinazione d'uso "struttura ricettiva" sita nel Comune di Gioia Sannitica (CE), identificata in Catasto dei Fabbricati al **OMISSIS**, Categoria D/8, Piani S1-T-1, Rendita € 20.760,00, in Via Capone snc.

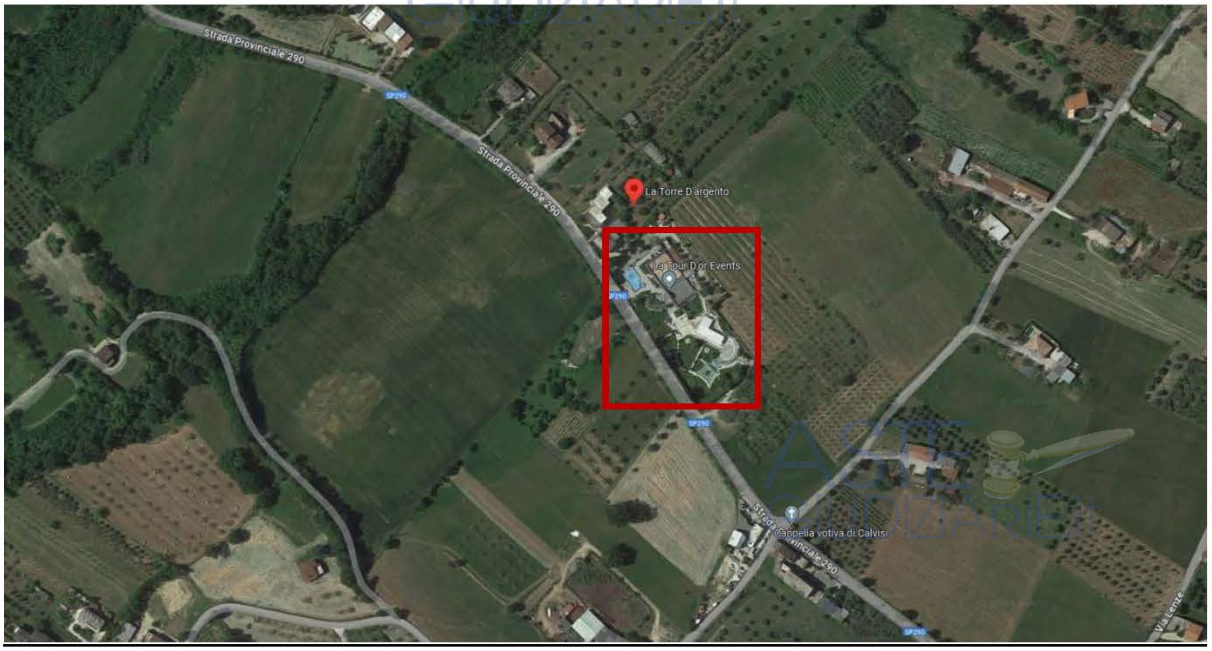
L'esperto precisa che il diritto reale del bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla parte esecutata in forza di Atto di Compravendita del 18/01/1984, trascritto il 09/02/1984 ai nn. 3700/3346, per Notaio **OMISSIS**, Atto di Compravendita del 10/11/2000, trascritto ai nn. 24476/31139, per Notaio **OMISSIS**, repertorio 44042 e Atto di Compravendita del 01/10/2004, trascritto il 13/10/2004 ai nn. 37379/49161, per Notaio **OMISSIS**, repertorio 45146/14510 (*vedi allegati nn° da 7A a 7H*).

In ordine al bene pignorato, in risposta al presente quesito, l'esperto precisa che il beneoggetto del pignoramento è catastalmente così identificato:

1. **Unità immobiliare** sita alla Via Capone, Snc del Comune di Gioia Sannitica (CE) identificato al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati di detto Comune al **OMISSIS**, piani S1-T-1°, categoria D/8, R.C. € 20.760,00.

Pertanto **non risultano "difformità formali"**.

L'esperto precisa altresì che, a seguito di sopralluogo presso il compendio pignorato **sono state riscontrate "lievi difformità sostanziali"** in merito ad una leggera diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed apertura vani porta (*vedi allegato n° 3B*).



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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del compendio pignorato, lo scrivente non ravvisa la necessità di suddivisione dello stesso in più lotti, pertantopredispone un **LOTTO UNICO** per la vendita, come di seguito riportato:

- **Immobile** ad uso "ristorante" sito in Gioia Sannitica (CE) alla Via Capone, Snc - identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **OMISSIS**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
Avendo stabilito, al punto precedente, che il compendio pignorato costituisce **LOTTO UNICO** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essosi trova, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il lotto unico oggetto di pignoramento è ubicato in una zona periferica del Comune di Gioia Sannitica (CE) alla Via Capone, snc, lungo una strada provinciale, in un contesto privo di pregio paesaggistico ed architettonico, circondato principalmente da fondi agricoli e case isolate. La zona è da ritenersi dotata di servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc., e risulta, nonstante trattasi di periferia, ben collegata alla viabilità principale.

Trattasi di edificio ad uso ristorante per cerimonie ed aventi in generale, visibile e accessibile direttamente dalla strada provinciale suddetta, attraverso un cancello carrabile che consente l'ingresso all'area di parcheggio pertinenziale.

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9930ac23a62e03876702ebbcac49dd

L'intero compendio immobiliare pignorato come riportato negli atti notarili allegati alla presente, risulta essere stato edificato conformemente alle seguenti pratiche edilizie confermate dall'ufficio tecnico del Comune di Gioia Sannititca (Ce) a seguito di regolare richiesta dello scrivente in data 01/12/2023 a meno di alcune lievi difformità interne (nuove tramezzature e vani porta):

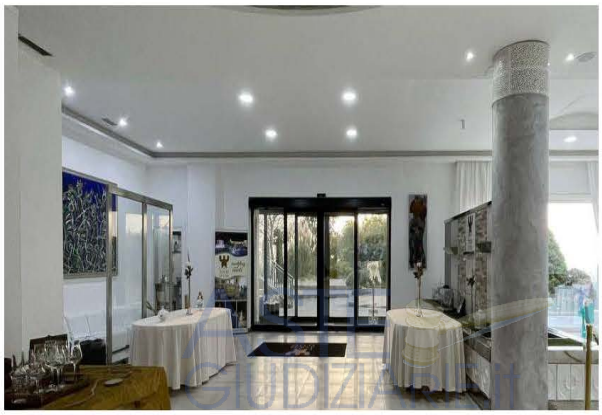
- Concessione Edilizia n° 31/94 del 21/06/1994;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 61/94 del 03/11/1994 (Condono - Legge 47/1985);
- Concessione Edilizia n° 96/99 del 03/05/2001.

Nello specifico:
Il **LOTTO UNICO** sorge su un'area di 10.378 mq ed è così composto:

- Il **piano terra**, di altezza interna pari a mt 3,50, è caratterizzato dalla presenza di una grande sala pranzo e ricevimenti con annessi locali adibiti alla preparazione di cibi e relative dispense, depositi e ripostigli, oltre ai servizi igienici suddivi per il pubblico ed il personale. In corrispondenza dell'ingresso principale alla sala cerimonie, è presente un piccolo locale ad uso "ufficio e direzione". Attraverso i locali ad uso cucina è possibile accere alle prime celle frigorifere;
- Attraversando la zona dei servizi al piano terra è possibile accedere al piano catastalmente identificato come **piano seminterrato**, posto ad una quota di -0,40 mt rispetto al piano terra. Detto piano consta di un ampio vano al cui interno sono installate varie celle frigorifere;
- Attraverso uno scalone esterno, posto all'ingresso della struttura ricettiva, si accede al **piano primo** ad uso "terrazzo calpestabile".

La struttura ricettiva è servita da un'ampia area esterna esclusiva, in parte attrezzata a verde con aiuole e piantumazioni intervallata da camminamenti, ed in parte pavimentata con parcheggi, gazebi, fontane e piscina.

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati e la dimensione dei vani finestrati è tale da rispettare il rapporto aero illuminante pari ad 1/8 della superficie calpestabile.
Nel complesso l'immobile la struttura ricettiva si presenta in buone condizioni di conservazione, e pertanto non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico funzionale (*vedi allegato n° 2*).



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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL **LOTTO UNICO**:
L'immobile *oggetto di pignoramento* consta di un piano seminterrato (a quota - 0,40 mt), un piano terra più un piano primo ad uso lastrico solare, così strutturato:

PIANO SEMINTERRATO
- CELLE FRIGORIFERE (di mq 200,00)

PIANO TERRA
- SALA PRANZO E RICEVIMENTI (di mq 570,00)
- BLOCCO SERVIZI – cucine, depositi, celle frigorifere e servizi igienici (di mq 510,00)
- CENTRALE TERMICA (di mq 20,00)
- AREA CORTILIZIA (di mq 9000,00)

PIANO PRIMO
- TERRAZZO CALPESTABILE (di mq 1000,00)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:
1280,00 per struttura ricettiva + blocchi servizi + celle frigorifere + (20,00 x 0,15) per centrale termica + (1.000,00 x 0,35) per terrazzo + (9.000,00 x 0,15) per area cortilizia = **2.983,00 mq**

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

Tipologicamente il compendio immobiliare costituente il **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato e tompagnature in laterizio, solai in latero cemento e copertura del tipo piana a terrazzo calpestabile.

Nello specifico:
le finiture sia interne che esterne possono considerarsi di discreta fattura e si presentano in buono stato di conservazione. Le facciate esterne, scandite da finte colonne a carattere unicamente decorativo, sono completamente intonacate e tinteggiate; analogamente gli ambienti interni si presentano intonacati e tinteggiati sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari, principalmente bianco.
La grande sala per ricevimenti presenta una pavimentazione in quadroni di gres porcellanato di dimensioni 60x60 cm, con finitura lucida nella tonalità del grigio chiaro, ed è caratttetizzata da un controsoffitto in cartongesso con faretti incassati e velette. Il locale ufficio/direzione, posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso alla sala principale, presenta un pavimento in listelli di gres porcellanato effetto marmo.
Il blocco servizi costituito da cucine, depositi, ripostigli e servizi igienici, presenta finiture differenti. In particolare, le cucine e i servizi igienici, come previsto per legge, presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica bianca a finitura lucida.
I bagni sono provvisti di lavabo, wc e bidet in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore. Le finiture, in generale, possono essere considerate di media fattura: le porte interne sono in gran parte in alluminio bianco con parti vetrate mentre gli infissi esterni sono in parte vetrate fisse ed in parte scorrevoli, in alluminio bianco dotati di doppio vetro.
L'area esterna esclusiva, a diverse quote, è in parte attrezzata a verde con aiuole e piantumazioni intervallata da camminamenti in blocchetti di pietra, ed in parte attrezzata con parcheggi asfaltati, aree pavimentate in ciottolato coperte da gazebi e caratterizzate dalla presenza di fontane e piscina.
La struttura possiede l'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento attualmente funzionante e tipico degli edifici adibiti a strutture per ricevimenti. I locali principali risultano climatizzati con ventilconvettori a soffitto.

In generale, l'immobile gode di un buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 200,00 per l'acquisizione dello stesso.

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

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** per la vendita:
- Unità immobiliare sita nel Comune di Gioia Sannitica (CE), avente destinazione d'uso "struttura ricettiva per cerimoie ed eventi", identificata in Catasto dei Fabbricati al **OMISSIS**, Categoria D/8, Piani S1-T-1, Rendita € 20.760,00, in Via Capone snc.

Si allega alla presente l'estratto catastale storico dei beni pignorati aggiornato all'attualità, nonché le planimetrie catastali aggiornate (*vedi allegati nn° 6A e 6B*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

• Atto di Compravendita del 01/10/2004:	N.C.T. al **OMISSIS**
• Atto di Compravendita del 10/11/2000:	N.C.T. al **OMISSIS**
• Atto di Compravendita del 18/01/1984:	N.C.T. al **OMISSIS**

Altresì:
- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- risultano delle lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di compendio immobiliare denominato "LA TOUR D'OR" a destinazione "GRANDI NEGOZI + CENTRI COMMERCIALI" ubicato in Gioia Sannitica (Ce) alla Via Capone n° 40; confina a sud con Via Provinciale, a Nord con particella 5069, ad Ovest con particella 5042 ed ad Est con particella 5021; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Gioia Sannitica (Ce)** al **OMISSIS**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale n merito ad una lieve diversa distribuzione interna al compendio immobiliare consistente in tramezzature e aperture vani porta; vi è C.E. n° 31/94 del 21/06/1994; C.E. in sanatoria n° 61/94 del 03/11/1994 (L. 47/1985) e C.E. n° 96/99 del 03/05/2001 cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro € 1.120.000,00

RISPOSTA AL QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti presso l'Ufficio provinciale – Territorio di Caserta, e che si allegano in copia nel corpo della presente perizia estimativa, riporta quanto segue:

Con Atto di Compravendita del 18/01/1984, trascritto il 09/02/1984 ai nn. 3700/3346, per Notaio **OMISSIS**, il cespite pignorato pervenne in parte alla Società esecutata "**OMISSIS**." dal Sig. **OMISSIS**, [redacted] *da unico ed assoluto proprietario, con ogni garanzia di legge, vende alla Società "***OMISSIS** *– Società a responsabilità limitata" che, a mezzo del costituito suo amministratore unico* **OMISSIS**, *acquista la piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo costituente unico corpo, sito in agro di Gioia Sannitica alla Frazione Calvisi, in località Capone...il suddetto appezzamento è catastalmente identificato dalla* **OMISSIS**, *pascolo arborato, classe unica, are 28,34, R.D. 36,85 L. e dalla neoformata* **OMISSIS**, *are 11,66, R.D. 25,66 L. proveniente dal frazionamento della particella intera 335..." (vedi allegato n° 7G).*

Ed ancora, per l'altra parte (particella 5020) con Atto di Compravendita del 10/11/2000, trascritto il 06/12/2000 ai nn. 31139/24476, per il medesimo Notaio **OMISSIS** e per il quale

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

allo scrivente non è stato possibile reperire l'Atto in quanto risultante smarrito, ma soltanto la Nota di trascrizione;

Per la restante parte (particella 5070) con Atto di Compravendita del 01/10/2004, trascritto il 13/10/2004 ai nn. 37379/49161, per Notaio **OMISSIS**, repertorio n. 45146/14510, "…**OMISSIS** *vende alla società a responsabilità limitata* **OMISSIS**, *che compra, la piena proprietà del terreno agricolo sito in Gioia Sannitica alla località Capone, dell'estensione catastale di are tredici e centiare settantotto (13,78), riportato nel C.T. di Gioia Sannitica al* **OMISSIS**, *sem. 3, superficie 00,13,78, r.d. eruo 4,98, r.a. euro 3,20…"* (*vedi allegato n° 7H*).

Si riporta all'attenzione del G.E. che lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei titoli traslativi appena richiamati, che si allegano alla presente perizia estimativa, e dalla cui disamina si conferma la continuità delle trascrizioni (*vedi allegati nn° 7F, 7G e 7H*).

Si è inoltre proceduto ad effettuare visure ipotecarie aggiornate per il soggetto esecutato ed il dante causa, fino a ricoprire il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento in oggetto (*vedi allegato n° 7B*) e per il lotto oggetto di pignoramento e note di trascrizione (*vedi allegato n° 7A*).
In merito alle eventuali formalità riscontrate sui suddetti nominativi, si relazionerà in seguito in risposta la quesito n. 8

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a *carattere derivativo* e che non è riportato alcun diritto di usufrutto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto ilprofilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** ha inoltrato istanza all'Ente competente del Comune di Gioia sannitica (CE) in data primo dicembre 2023 – prot. gen. 0009127 del 04/12/2023 dal Comune di Gioia Sannitica (*vedi allegato n° 5A*) in cui si richiedeva accesso a tutta la documentazione tecnica autorizzativa relativa al cespite pignorato.

L'intero compendio immobiliare pignorato come riportato negli atti notarili allegati alla presente ed oggetto di esecuzione, risulta essere stato edificato conformemente alle seguenti pratiche edilizie confermate dall'ufficio tecnico del Comune di Gioia Sannititca (Ce):

- Concessione Edilizia n° 31/94 del 21/06/1994 (*vedi allegato n° 5C*) con la quale si richiedeva l'autorizzazione per eseguire lavori di manutenzione straordinaria del compendio immobiliare, nello specifico per la zona "Ristorante";
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 61/94 del 03/11/1994 di cui al Condono - Legge 47/1985 (*vedi allegato n° 5B*) con la quale si procedeva a sanare la parte retrostante del compendio immobiliare adiacente la zona ristorante – parte nord, destinata a vani "deposito" ed una parte minore di "attività commerciale" disposti sul solo piano terra (anche se catastalmente sono individuati al piano seminterrato);
- Concessione Edilizia n° 96/99 del 03/05/2001 (*vedi allegato n° 5D*) con la quale si richiedeva autorizzazione per lavori di adeguamento delle fontane a monte ed a valle dell'intera sistemazione dell'area cortilizia della struttura ricettiva.

Dall'esamina della documentazione urbanistica ed il confronto con lo stato attuale dei luoghi, lo scrivente ha riscontrato una lieve diversa distribuzione degli spazi nella sala ristorante e nei depositi adiacenti per la realizzazione di alcune tramezzature ed apertura di alcuni vani porta (*vedi allegato n° 3B*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

Tanto specificato, lo scrivente conferma la possibilità di ottenere la regolarità urbanistica del bene pignorato e difforme dal titolo concessorio **(LOTTO UNICO)** mediante la redazione di una nuova pratica edilizia denominata C.I.L.A. in SANATORIA e successiva pratica catastale DOCFA per aggiornamento planimetrico, con le quali autorizzare le avvenute trasformazioni (*vedi allegato n° 3B*).

Per i costi di tali pratiche, lo scrivente riporterà in seguito l'importo dei costi da sostenere e precisamente al quesito n. 12) alla voce "ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA – DECURTAZIONI".

L'esperto dichiara altresì che non è stato emesso alcun ordine di demolizione degli immobili e/o parte di essi.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
In data 22/09/2023, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Antonio Pascarella, lo scrivente procedeva ad effettuare il primo accesso presso il cespite pignorato; ivi rinveniva il Sig. **OMISSIS** nato a Gioia Sannitica (CE) il **OMISSIS**, identificato a mezzo di C.I. n° **OMISSIS** rilasciata dal Comune di Gioia Sannitica il 21/04/2016 – in qualità di delegato dalla Sig.ra **OMISSIS** nata in Svizzera, a Morges, il **OMISSIS** – C.F. **OMISSIS** – e residente a [redacted] mezzo C.I. n° **OMISSIS** rilasciata dal [redacted] "**OMISSIS**", proprietaria per la quota dell'intero (1000/1000) e pignorata nella procedura di cui alla presente. Il cespite pignorato, identificato nella presente come **LOTTO UNICO**, risulta utlizzato dalla stessa ditta proprietaria "**OMISSIS**", come struttura ricettiva per cerimonie ed eventi (*vedi allegato n° 1)*.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato e per la parte esecutata, si evince quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:
1) Non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull' immobile pignorato;
3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;
5) Non risultano **atti impositivi di servitù** sul bene.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:
1) Trascrizioni pregiudizievoli:
   TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2021 - Registro Particolare 29724, Registro Generale 40886; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 8234 del 12/10/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7B*);
   soggetto a FAVORE: OMISSIS;
   soggetto CONTRO: OMISSIS.

2) Trascrizioni pregiudizievoli:

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2023 - Registro Particolare 23864, Registro Generale 30217; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 3837 del 19/06/2023; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7B*);
soggetto a FAVORE: OMISSIS;
soggetto CONTRO: OMISSIS.

3) Non risultano difformità urbanistico-edilizie (vedi quesito n. 6 della perizia) accertate dallo scrivente a seguito di rilascio di tutta la documentazione agli atti da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Gioia sannitica (Ce); L'Esperto prevede un costo per la redazione della CILA in sanatoria + A.P.E., come determinato in risposta al punto 12 per un importo pari ad € 2.500,00.

4) Risultano lievi difformità Catastali in merito ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra costituenti il Lotto UNICO, per le quali l'Esperto prevede un costo della regolarizzazione come determinato in risposta al punto 12 pari ad € 1.000,00 (*vedi allegato n° 3C*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.
Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. per il Comune di Gioia Sannitica (CE), nonché dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile, nonché dall'esame degli atti tecnico urbanistici del Comune di Gioia Sannitica (CE) si conferma che il compendio pignorato non è soggetto a vincolo di cui alla Legge n. 428/93, altresì non è gravato da censo, livello o uso civico e non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento.

RISPOSTA ALQUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito certificazione presso l'Ufficio Regionale degli Usi Civici di Napoli - Settore B.C.A. della Giunta Regionale della Campania, si conferma e certifica che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/05/1939, relativo al Comune di Gioia Sannitica (BN) non sono indicati terreni distinti in Catasto al Foglio 4, per cui tutte le particelle rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici (*vedi allegato n° 4A*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara che trattasi di struttura ricettiva ad uso "ristorante per cerimonie ed eventi". Pertanto:
1. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione del tipo condominiale;
2. Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:
Prima di calcolare il Valore Commerciale del compendio pignorato, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:
Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è ubicato in una zona periferica del Comune di Gioia Sannitica (CE) alla Via Capone, snc, lungo una strada provinciale, in un contesto privo di pregio paesaggistico ed architettonico, circondato principalmente da fondi agricoli e case isolate. La zona è da ritenersi dotata di servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

fognaria comunale, elettrica, etc., e risulta, nonstante trattasi di periferia, ben collegata alla viabilità principale.
Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di Gioia Sannitica (CE) del cespite pignorato ed identificati come **LOTTO UNICO**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

1) STIMA A "CORPO"
2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"
3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

LOTTO UNICO
NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: **2.983,00 mq**

1) STIMA A "CORPO"
E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.
Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**
Valore 1 = € 900.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"
La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".
Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia commerciale, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.
Di tale indagine se ne riportano di seguito risultati:

Osservazione:
*Si è fatto riferimento alla costruzione "attività commerciali" in quanto, similmente alla struttura ricettiva oggetto di pignoramento, trattasi di costruzione adibita ad ospitare attività imprenditoriale. Altresì, ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie commerciale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze. Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

- Superficie commerciale ragguagliata = **2.983,00 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 590,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a **€/mq 386,00 decurtata del 10% = €/mq 347,40**

e pertanto: mq 2.983,00 x €/mq 347,40 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 1.035.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"
Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:
a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
c) operazioni di capitalizzazione.
L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito minimo dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga")

- Superficie commerciale ragguagliata = **2.983,00 mq**
- Prezzo medio di locazione risulta pari a 2,98 €/mq x mese
- Prezzo minimo di locazione risulta pari a **2.983,00 mq x 1,88 €/mq x mese = € 5.600,00**

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:
canone annuale minimo = € 5.600,00 x 12 mesi = € 67.200,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 67.200,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" approssimato per difetto pari a: Valore 3 = € 1.456.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO UNICO = € 1.130.000,00 ***(unmilionecentotrenta/00)***

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• CILA in sanatoria e Attestato di prestazione energetica	€	2.500,00
• Oneri di Regolarizzazione Catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	5.000,00
• Oneri condominiali	€	0,00
• Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€	0,00
Totale	€	8.500,00

Di conseguenza il *VALORE FINALE* della piena proprietà del **LOTTO UNICO** *in cifra arrotondata per difetto* è pari ad: **€ 1.120.000,00** *(unmilionecentoventimila/00)*

RISPOSTA ALQUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Dall'analisi della documentazione acquisita, l'esperto conferma che il bene pignorato e costituente un **LOTTO UNICO** per la vendita, appartiene per l'intera quota alla parte esecutata, ovvero alla società "**OMISSIS**"; pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa.

RISPOSTA AL QUESITOn. 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, lo scrivente conferma che il debitore esecutato trattasi di una società: "**OMISSIS**", così come riportato dal Certificato della Camera di Commercio di Caserta (*vedi allegato n° 4B*), [redacted] e Amministratrice unica Sig.ra **OMISSIS** [redacted] (Svizzera) il **OMISSIS** - codice fiscale: **OMISSIS**.

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, dodici febbraio duemilaventiquattro

L'ESPERTO
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1 - N° 1 VERBALE DI ACCESSO
(Verbale di primo accesso del 17/11/2023)

ALLEGATO N° 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(n° 32 foto a colori)

ALLEGATO N° 3 - DOCUMENTAZIONE GRAFICA

ALLEGATO N° 4 - CERTIFICATI VARI

ALLEGATO N° 5 - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI

ALLEGATO N° 6 - DOCUMENTAZIONI CATASTALI AGGIORNATE

ALLEGATO N° 7 - ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO N° 8 - NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE

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

Firmato Da: TSITSELIS GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9980ac23a62e03876702ebbcac49dd