

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

CheBanca! S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 200/23

Giudice Espropriazione: dott.ssa Elmelinda Mercurio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

Casapulla, 9 gennaio 2025

L'esperto stimatore

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

CheBanca! S.p.A.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 200/23

Giudice Espropriazione: dott.ssa Elmelinda Mercurio

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott.ssa Elmelinda Mercurio.

PREMESSA

Con propria ordinanza il G.E. dott.sa Elmelinda Mercurio nominava il sottoscritto -----
-----,

-----, quale esperto nella procedura promossa da CheBanca! S.p.A. contro -----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 18.08.2023, ai nn. 33359/26422 iscritta al R.G.E. n. 200/23. Alla data del 10.05.2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è l'avv. Assunta Raimondo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Fu eseguito il primo accesso il 26.06.2024: sui luoghi era presente il debitore esecutato sig. ----
-----, che consentiva le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei cespiti, dichiarando che l'immobile era in suo possesso, unitamente alla coniuge e ai figli.

In tale sede, lo scrivente provvedeva ad effettuare un attento rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati che erano rappresentati dal primo piano di un piccolo fabbricato bifamiliare sito in Castel Volturno, con accesso pedonale da via Caltanissetta n. 18. Si è considerato incluso nel lotto di vendita anche il piano terra, costituito da cortile e porticato aperto in quanto esso non è incluso in alcuna scheda catastale ed è situato sulla verticale del bene pignorato.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Castel Volturno, Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, Ufficio usi civici della Regione Campania, Ufficio U.O.D. della Regione Campania), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Castel Volturno, presso varie agenzie nonché mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato, non evidenziando alcuna carenza o incongruenza nella documentazione depositata.

A tutto il 28.12.2024 risulta quale creditore intervenuto l'Agenzia delle Entrate, servizio riscossione, giusto intervento del 17.10.2023.

Si specifica inoltre che il creditore procedente agisce in virtù di Contratto di mutuo Ipotecario del 30.06.2005 rep. 77383/41068 a rogito del notaio Raffaele Orsi.

Il detto bene è stato trasferito al sig. ----- (di stato civile coniugato in separazione dei beni – matrimonio del 16.03.2005) giusto atto di compravendita del 30.06.2005.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale riporta come atto più remoto relativo al bene oggetto di stima un atto di compravendita del 06.12.1978, trascritto il 19.12.1978 ai nn. 23655/20747.

Dalla documentazione in atti, risulta che il sig. ----- è residente in

ed è di stato civile coniugato in separazione dei beni,

come si evince dall'estratto di matrimonio allegato – matrimonio del 16.03.2005.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

L'immobile oggetto della presente stima, costituente lotto unico di vendita, è ubicato nel Comune di Castel Volturno, alla via Caltanissetta n. 18, ed è costituito dalla **piena proprietà** di un piccolo appartamento posto al primo piano di una costruzione bifamiliare, identificato al predetto Comune, **Foglio 48, p.la 266**, cat. A/3.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:

".. piena proprietà per 1/1 del sig. -----: abitazione di tipo economico in Comune di Castel Volturno, -----, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 48, part. 266, categoria A/3, vani 6,5".

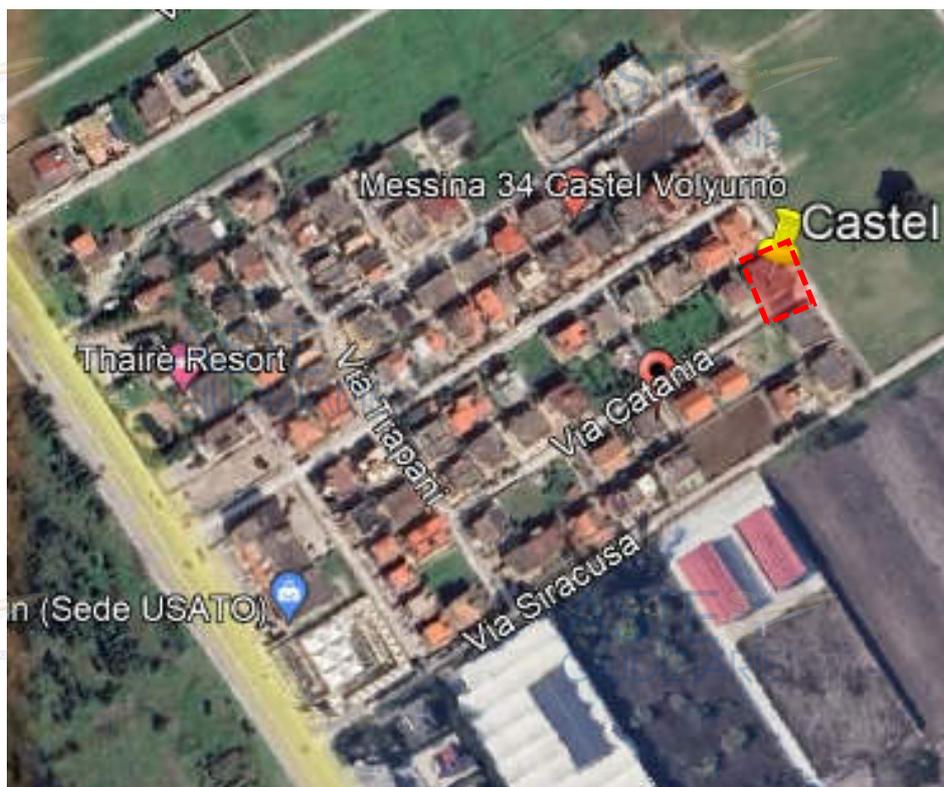
Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive l'immobile con gli attuali identificativi catastali.

Completa la consistenza immobiliare anche il cortile con porticato ubicato a piano terra, non inserito in alcuna scheda catastale autonoma, ma ben descritto nell'atto di acquisto ("unità immobiliare ad uso abitativo al piano rialzato, con annesso spazio esclusivo...").

Tale diritto è esatto e corrisponde al diritto vantato dal debitore esecutato sui cespiti.

Di seguito si riporta una vista satellitare della zona in esame.

Si fa presente che la geolocalizzazione esatta del bene corrisponde a quello della mappa wegis.



Vista dall'alto della zona geografica ospitante il bene pignorato

Il bene pignorato, foglio 48 particella 266, ricade su quella che catastalmente corrisponde in mappa alla p.lla 266 del foglio 48.



Stralcio estratto mappa wegis

Il bene oggetto di pignoramento non è al momento interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esso ha i seguenti confini:

⇒ **Nord:** prop. ----- ed eredi;

⇒ **Sud:** via Catania;

⇒ **Est:** via Caltanissetta;

⇒ **Ovest:** prop. -----.

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un unico bene, sarà ovviamente formato **un unico lotto di vendita** in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità e della appetibilità dello stesso sul mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il cespite pignorato è ubicato in Castel Volturno, città con diversi problemi sociali, soprattutto in determinate località.

L'unità abitativa in esame è ubicata alla via Caltanissetta n. 18, poco distante dalla Via Domitiana.

Trattasi di una porzione di fabbricato autonoma, allocata in un fabbricato bifamiliare, con cortile privato e costituita dal piano terra, adibito a porticato aperto e dal primo piano, ospitante l'appartamento ad uso residenziale.

Il bene è tenuto in mediocri condizioni e necessiterebbe comunque degli interventi di manutenzione ordinaria volti al ripristino e manutenzione degli intonaci e delle parti maggiormente esposte agli agenti atmosferici (frontalini, parapetti, ecc.) che evidenziano anche segni di distacco degli strati superficiali; percorrendo via Caltanissetta, si raggiunge l'ingresso pedonale al n.c. 18. Sulla strada ortogonale a quest'ultima, via Catania, è ubicato invece il passaggio carrabile. Attraversando una piccola superficie di pochi metri quadrati,

dall'ingresso pedonale si giunge alle scale, inserite all'interno della planimetria catastale di cui alla p.lla 266 pignorata. Il tutto come si evince dal sotto riportato rilievo fotografico.



Viste esterne dell'unità abitativa da via Caltanissetta



Viste esterne dell'unità abitativa



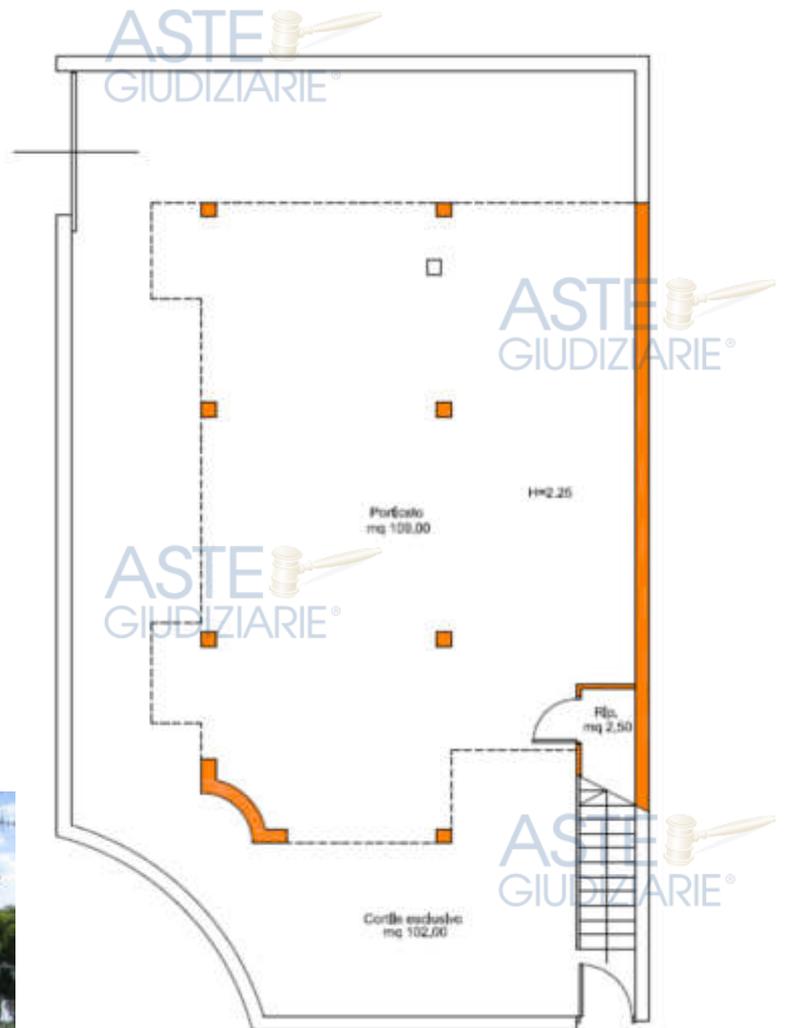
Ingresso carrabile da via Catania

Sia da via Catania, sia da via Caltanissetta, quindi, si raggiunge il cortile esclusivo, il cui rilievo è posto a fianco.

Il cortile scoperto ha una superficie di mq. 102,00, mentre l'area adibita a porticato coperto e aperto su 3 lati, ha una superficie di mq. 109,00.

Sotto la rampa scale è stato anche ricavato un piccolo ripostiglio, di mq. 2,50.

Di seguito alcune foto.



VIA CALTANISSETTA 18

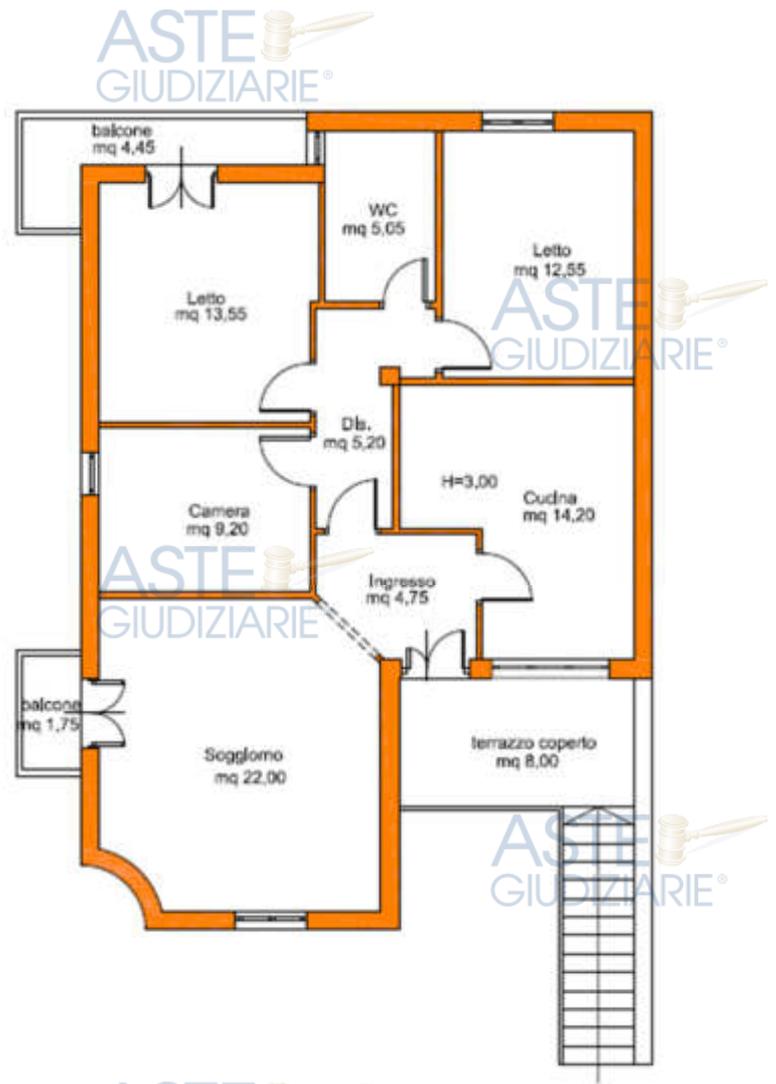
Rilievo piano terra



Viste del cortile e del porticato

La superficie netta utile dell'appartamento a primo piano è di mq. 86,50, per un'altezza interna di m. 3,00. Una volta percorse le scale, si giunge ad un terrazzo coperto, di mq. 8,00, su cui è posto l'ingresso, di mq. 4,75. Da quest'ultimo si accede ad est al soggiorno, di mq. 22,00, ad ovest alla cucina, di mq. 14,20 e a sud al disimpegno, di mq. 5,20. Dal disimpegno, poi, è possibile accedere alle due camere da letto, rispettivamente di mq. 13,55 e mq. 12,55 e al bagno, di mq. 5,05. Completano la consistenza immobiliare due balconi, di mq. 4,45, con accesso dalla camera da letto, e di mq. 1,75, con accesso dal soggiorno.

Di seguito il rilievo.



Rilievo appartamento

Alla data dell'accesso l'immobile versava in mediocri condizioni: pavimentazione, intonaci e tinteggiature fatiscenti, così come gli infissi. Anche gli esterni erano in condizioni precarie, con superfici il cui intonaco risultava disgregato in più parti.

Gli impianti, dove presenti, sono sicuramente da rifare totalmente perché non conformi alle normative attuali.

Di seguito il rilievo fotografico.



Viste interne dell'unità abitativa

Da indagini eseguite presso l'U.O.D. della Regione Campania risulta non rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica, come da comunicazione della Regione Campania del 07.01.2025.**

Di seguito si riporta per i singoli ambienti la superficie netta e si calcolano la superficie utile, lorda e la superficie commerciale dell'immobile, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
1 – ingresso	Superficie netta	Mq 4,75	Sufficiente
2 – soggiorno	Superficie netta	Mq 22,00	Sufficiente
3 – camera	Superficie netta	Mq 9,20	Sufficiente
4 - letto	Superficie netta	Mq 13,55	Sufficiente
5 - wc	Superficie netta	Mq 5,05	Sufficiente
6 - letto	Superficie netta	Mq 12,55	Sufficiente
7 - cucina	Superficie netta	Mq 14,20	Sufficiente
8 – disimpegno	Superficie netta	Mq 5,20	Sufficiente
9 – terrazzo coperto (mq. 8,00 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 2,80	mediocre
10 –balconi (mq. 6,20 x 0,20)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,24	Sufficiente
11 – cortile scoperto (mq. 102,00 x 0,05)	Superficie omogeneizzata	Mq 5,10	Sufficiente
12 – porticato coperto (mq. 109,00 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,90	Sufficiente
Totale		Mq 106,54	

Incidenza murature (10 % convenzionale)	Mq 10,65
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)	Mq 117,19

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni oggetto di pignoramento, costituenti un lotto unico di vendita, sono identificati presso il Catasto Fabbricati, Comune di Caserta, con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI								
fabbricato								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Castel Volturno	49	266		A/3	4	6,5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	€ 453,19
indirizzo	----- piano: 1							
intestati	----- nato a ----- Proprietà per 1/1							

Come già più volte detto, anche se non è inserito nella planimetria catastale della p.lla 266 pignorata, deve essere considerato anche il cortile, non identificato con p.lla e/o sub autonomo; per cui non è possibile procedere al confronto tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi.

Per quanto concerne l'appartamento al primo piano, dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi sono emerse poche difformità, riguardante una smussatura laterale del muro esterno, un prolungamento del balcone lato sud e piccole differenze interne, come è possibile notare dal confronto seguente.

ASTE GIUDIZIARIE®

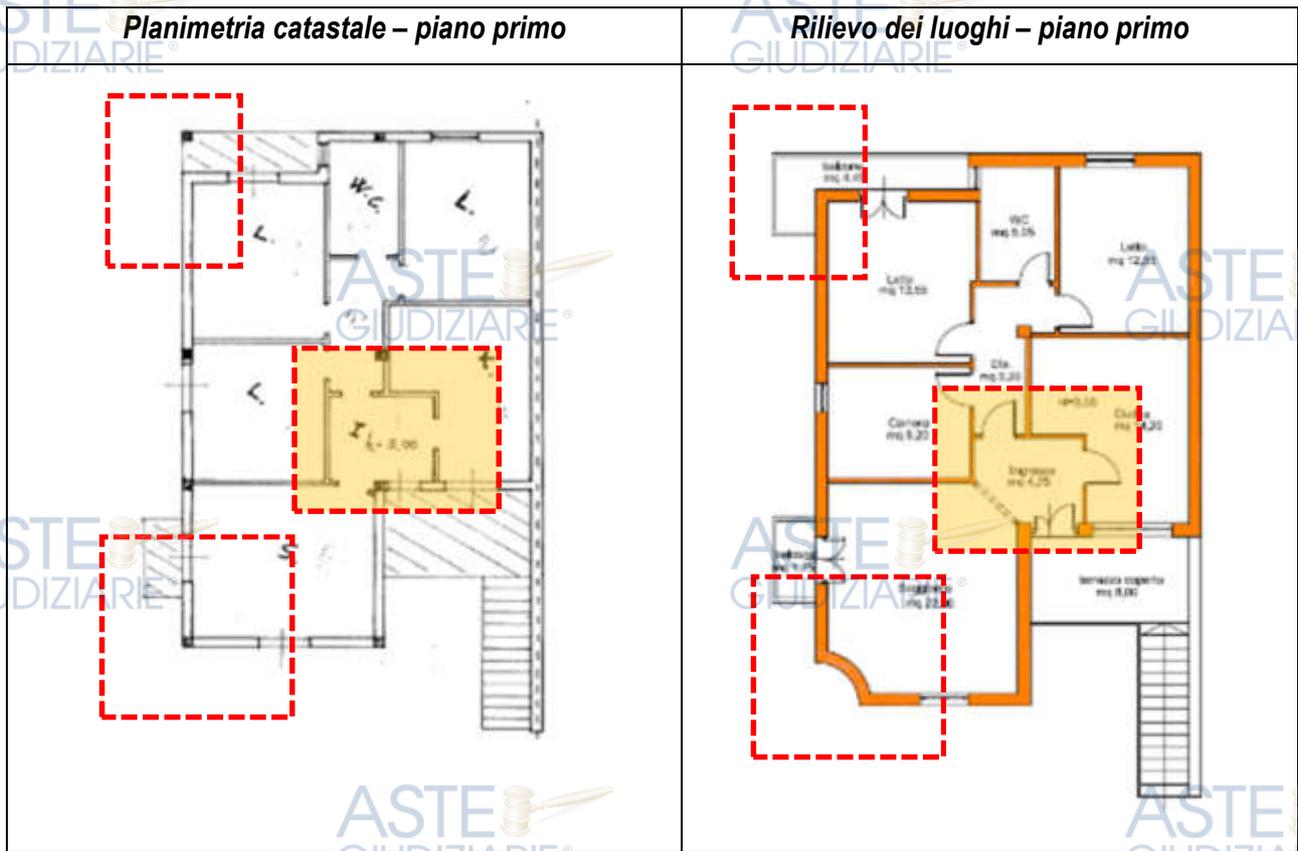
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Andrebbe quindi redatto un documento di tipo DOCFA al fine di restituire la reale consistenza attuale del bene, ivi compreso il cortile. **In questa sede si prevedono dei costi pari ad € 2.000,00 che verranno decurtati dalla stima finale.**

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento**, dislocato su un solo livello a primo piano di un piccolo fabbricato bifamiliare, compreso il cortile esclusivo con porticato, ubicato in **Castel Volturno** alla via Caltanissetta n. 18. L'appartamento è composto da un terrazzo coperto, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, una camera, un disimpegno e un wc, oltre due piccoli balconi. Confina a nord con proprietà -----, a sud con via Catania, ad est con via Caltanissetta, ad ovest con proprietà -----. E' riportato in Catasto fabbricati al predetto Comune di Castel Volturno al **Foglio 48, p.IIa 266**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di piccole modifiche e della mancanza della scheda planimetrica del cortile e del porticato a piano terra. Per il bene esiste **Concessione Edilizia n. 108 del 01.08.1981**, di cui non è possibile rintracciare i grafici; esiste inoltre richiesta di sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85, pratica n. 3411/85, cui i luoghi sono conformi ma per la quale non è stato rilasciato Permesso in sanatoria e per la quale sono state richieste, pena il diniego della concessione, integrazioni rimaste inevase. Non risultano ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE euro € 43.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.IIa 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.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Gli atti notarili necessari al fine di comprendere la provenienza ultraventennale del bene pignorato rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 18.08.2023, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V., sono i seguenti:

05.07.2005, nn. 35901/19242: atto di compravendita del 30.06.2005, notaio Raffaele Orsi, rep. 77382/41067, a favore di -----, in regime di separazione dei beni, contro -----, ----- (20.02.1980), -----.

Copia del detto atto è allegato alla presente relazione

31.01.2005, nn. 4421/2924: atto di divisione del 20.01.2005, notaio Giovanni Reccia, rep. 21344/3758, con cui ----- acquisisce la quota 4/6, ----- acquisisce la quota 1/6 in regime di separazione dei beni, ----- acquisisce la quota 1/6, con il consenso dei conviventi ----- (03.01.1951) e -----. Immobile foglio 48 p.lla 266.

12.02.2005, nn. 6550/4111: denuncia di successione in morte di -----, deceduta il 21.11.1988, a favore di -----, -----, -----, per quota 1/6 di proprietà ciascuno.

11.09.2023, nn. 34466/27316: accettazione tacita di eredità in morte di -----, deceduta il 21.11.1988, registrata il 20.04.2008 al numero 78/486 ufficio del registro, trascritta il 12.02.2005 al nn. 6550/4111 devoluta per legge.

19.12.1978, nn. 23655/20747: atto di compravendita del 06.12.1978, notaio Domenico Farinaro, a favore di ----- e ----- per quota paria a 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, e a favore di ----- e ----- per la quota pari ad 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni, contro ----- . Terreno in Castel Volturno al foglio 48 p.lla 34/C, su cui è stato poi costruito il fabbricato contenente per la propria metà il bene oggetto di pignoramento.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale 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:

- 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);
 - 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);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno, è emerso che per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è stata rilasciata C.E. n. 108 del 01.08.1981 in ditta ----- e -----, ma di tale Concessione è stato possibile recuperare solo il documento rilasciato senza i relativi grafici a corredo, come da apposita attestazione rilasciata dal Comune di Castel Volturno. Tale autorizzazione

riguardava la costruzione di un fabbricato bifamiliare sulla ex p.la 34, corrispondente al terreno su cui sorge il fabbricato in parola.

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
PROVINCIA DI CASERTA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia
N. 108/81
Anno 9593

CONCESSIONE
N. 108/81
del 1.8.1981

IL SINDACO
Vista la domanda in data 7.7.1980 inoltrata da _____
n. _____
diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) di costruzione di un fabbricato bifamiliare

In Castel Volturno Via parco lagani n. _____
Mapp. n. 34100 del Foglio n. 48 ;
Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;
Visto il parere del Tecnico Comunale in data 18.6.1980 ;
Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 24.7.1981 ;
Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta
del Q. 24.7.1981 N. 54 ;
Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. _____ in data _____
rilasciata dall' _____

Estratto della C.E. n. 108/81

Successivamente, per volume eccedente rispetto a quanto autorizzato, nel 1986 sono state presentate due pratiche distinte, una per ciascuna delle parti della villa bifamiliare. In particolare, per la p.la sottoposta a pignoramento, sussiste pratica n. 3411/85 in ditta _____, i cui luoghi essenzialmente corrispondono alla richiesta di condono presentata.

Tale pratica è stata parzialmente lavorata, ma non è stato emesso alcun permesso a costruire in sanatoria, né per la parte inerente il bene pignorato, né per quella adiacente, per la quale sussiste identica pratica n. 3412/85, in ditta _____.

In particolare si è rinvenuta richiesta integrativa della domanda di condono da parte dell'ufficio tecnico comunale, giusta prot. n. 64441 del 18.12.2015, in cui si chiedevano la dimostrazione del pagamento dei diritti di segreteria, degli oneri concessori e una serie di documenti da integrare, ma tale richiesta è rimasta inevasa.



COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

UFFICIO CONDONO EDILIZIO

PROTOCOLLO
n. <u>64441</u> del <u>18</u> / <u>12</u> / 2015

RACCOMANDATA A.R.

ULTIMO AVVISO

Oggetto: Richiesta documentazione integrativa della domanda di condono edilizio N. **3411/85**, finalizzata alla definizione della pratica.

Con riferimento alla domanda di condono edilizio in oggetto indicata, si rappresenta che per sottoporre la pratica all'esame dei Tecnici incaricati, è necessario che venga integrata la seguente documentazione che vorrà produrre con tutta urgenza, e, comunque non oltre il Novantesimo giorno dalla ricevuta della raccomandata, **PENA L'IMPROCEDIBILITÀ DELLA PRATICA E IL CONSEGUENTE DINIEGO DELLA CONCESSIONE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 37, LETTERA D DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N. 662:**

Estratto della richiesta di documentazione integrativa, pena l'improcedibilità della pratica

Di seguito il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e il grafico a corredo dell'istanza di condono L. 47/85, pratica n. 3411/85, che riporta in linea di massima la conformità.

Tra i grafici, oltre il primo piano è riportato anche una planimetria che identifica la struttura del fabbricato, che potrebbe rappresentare il piano terra corrispondente al porticato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I luoghi sono occupati dal sig. ----- unitamente alla coniuge -----.

Sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo tra il debitore proprietario -----

-- e la coniuge -----, di durata pari a 4 anni, dal 01.08.2022 al 31.07.2026, con rinnovo per altri 4 anni. Detto contratto, datato 29.07.2022 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Caserta, il 02.08.2022, al n. 8906-serie 3T, prevede un canone annuo di € 1.800,00, pari ad € 150,00 mensili.

Si ricorda che i signori ----- e ----- sono coniugati dal 16.03.2005, in regime di separazione dei beni, per cui il contratto di locazione è stato stilato tra il proprietario e la propria coniuge e il signor ----- occupa a sua volta l'immobile che ha concesso in locazione alla moglie.

Dal momento che l'immobile è occupato dal debitore, ma anche da terza persona con contratto di locazione opponibile alla procedura, lo scrivente esperto ha verificato l'adeguatezza del canone.

Ebbene, da ricerche eseguite, è scaturito un canone di locazione mensile, in considerazione anche dello stato di manutenzione del bene, che si aggira intorno ad € 270,00, per cui l'importo di cui al contratto – pari ad € 150,00 – è leggermente inferiore ad un terzo rispetto a quello di mercato.

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere a nome del sig. ----- per il bene oggetto di pignoramento, constatando che oltre al pignoramento oggetto della procedura RGE 200/23, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, sono presenti le seguenti formalità.

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

- decurtazione per incertezza urbanistica;
- decurtazione per difformità catastali;
- decurtazione per eventuale istituzione di servitù di passaggio per raggiungere le scale che portano al piano interessato.

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. <u>33359/26422 del 18.08.2023</u>)	----- ---- (esecutato)	CheBanca S.p.A. (creditore procedente)	Castel Volturno, foglio 48 p.lla 266	1/1
2	<u>Iscrizione contro Ipoteca conc.amministrati va derivante da ruolo</u>	----- ---- (esecutato)	Agenzia delle Entrate-Riscossione (creditore interventore)	Castel Volturno, foglio 48 p.lla 266 (oltre che p.lla 1025)	1/1

3	<u>Iscrizione contro ipoteca conc. amministrativa derivante da ruolo</u>	----- ----- (esecutato)	Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.	Castel Volturno, foglio 48 p.IIa 266 (oltre che p.IIa 1025)	1/1
4	<u>Iscrizione contro ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo</u>	----- ----- (esecutato)	CheBanca S.p.A. (creditore procedente)	Castel Volturno, foglio 48 p.IIa 266	1/1

Si chiarisce che l'Agenzia delle Entrate – Riscossione è intervenuta nella procedura giusto deposito del 17.10.2023.

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

Il terreno su cui è stato costruito il bene pignorato non è gravato né da uso civico né da livello a favore del Comune di Castel Volturno, non è di natura demaniale e non risulta alcun provvedimento di declassamento in corso.

Vedasi a tal riguardo i certificati rilasciati dal Comune di Castel Volturno – Ufficio Demanio e Abusivismo e dalla Regione Campania – Ufficio Usi civici.

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

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

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

Dalle indagini esperite presso l'ufficio Usi civici di Napoli, è emerso che per il Comune di Castel Volturno, nel Decreto del Ministero Segretario di Stato per l'Agricoltura e delle Foreste n. 17810 del 30.08.1966, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 48.

Si rimanda all'allegato certificato.

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.

Da informazioni acquisite in loco sembra non essere istituito alcun condominio né comunione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la valutazione complessiva del bene, trattandosi di una unità abitativa (appartamento con pertinenze) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche

dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

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

Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	€ 595,00
<u>Simplex Domus s.r.l.</u> Firenze Rif. 62727 – Asta immobiliare	€ 76.125,00	184,00	€ 414,00
<u>Agenzia MY HOME</u> Sede legale: via Ripuaria Napoli rif. 544416475	€ 130.000,00	120,00	€ 1.000,00
Media aritmetica			€ 650,00 in c.t.

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa **€/mq 650,00** come sopra evidenziato.

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

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00

Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05

SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso/disponibilità al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile/occupato abusivamente	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

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

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona periferica	1,00
AMBIENTALI	medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	mediocri	0,90

TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso/disponibilità al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,74

Quindi

$$V_m/mq = € 650,00 \times 0,74 = €/mq 480,00 \text{ in c.t.}$$

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

$$V_m = €/mq 480,00 \times 117,19 \text{ (superficie commerciale)} = \mathbf{€ 56.251,20}$$

A tale valore vanno detratti i costi per la incertezza urbanistica, ivi compresa la verifica degli impianti, per la regolarizzazione catastale e per la redazione del certificato A.P.E.

Per cui:

costi presunti per incertezza urbanistica

€ 6.000,00

costi per regolarizzazione catastale

€ 2.000,00

redazione A.P.E.

€ 600,00

Va infine **decurtato un altro 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

$$\mathbf{Valore a base d'asta} = (€ 56.251,20 - € 6.000,00 - € 2.000,00 - € 600,00) \times 0,90 = \mathbf{€ 42.886,08}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il valore base da fissare per la vendita del LOTTO UNICO DI VENDITA è di € 43.000,00 in c.t.

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

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

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

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

Il bene in oggetto è di piena e intera proprietà del sig. -----, in quanto l'acquisto è avvenuto quando il debitore era coniugato ma in separazione dei beni.

Il pignoramento è stato eseguito interamente nei confronti del debitore per cui il problema della quota indivisa non sussiste.

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**.

Il sig. ----- è residente in Castel Volturno, alla via Caltanissetta n. 16, come risulta dai certificati anagrafici allegati alla presente.

RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento, dislocato su un solo livello a primo piano di un piccolo fabbricato bifamiliare, **compreso il cortile esclusivo con porticato**, ubicato in **Castel Volturno** alla via Caltanissetta n. 18. L'appartamento è composto da un terrazzo coperto, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, una camera, un disimpegno e un wc, oltre due piccoli balconi. Confina a nord con proprietà -----, a sud con via Catania, ad est con via Caltanissetta, ad ovest con proprietà ----- . E' riportato in Catasto fabbricati al predetto Comune di Castel Volturno al **Foglio 48, p.IIa 266**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di piccole modifiche e della mancanza della scheda planimetrica del cortile e del porticato a piano terra. Per il bene esiste **Concessione Edilizia n. 108 del 01.08.1981**, di cui non è possibile rintracciare i grafici; esiste inoltre richiesta di sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85, pratica n. 3411/85, cui i luoghi sono conformi ma per la quale non è stato rilasciato Permesso in sanatoria e per la quale sono state richieste, pena il diniego della concessione, integrazioni rimaste inevase. Non risultano ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE euro € 43.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Casapulla, 9 gennaio 2025

L'esperto stimatore

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

CheBanca! S.p.A.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 200/23

Giudice Espropriazione: dott.ssa Elmelinda Mercurio

Esperto stimatore: -----

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo redatto dalla custode;
- 2) Certificati anagrafici ed estratto di matrimonio del sig. -----;
- 3) Ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere, richieste a nome di -----, con relative note e atti di provenienza;
- 4) Estratto di mappa foglio 48 con identificazione della p.lla 266;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Rilievo del bene pignorato;
- 8) Rilievo fotografico;
- 9) Documentazione urbanistica;
- 10) Certificati tramessi dall'Ufficio Demanio di Castel Volturno;
- 11) Partitari catastali;
- 12) Certificato rilasciato dalla Regione Campania, ufficio usi civici;
- 13) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania con A.P.E.;
- 14) Contratto di locazione;
- 15) Stralcio della banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 16) Annunci immobiliari relativi alla zona in esame;
- 17) Attestazioni di invio copia della Relazione di Stima alle parti.