

**TRIBUNALE
DI
S. MARIA CAPUA VETERE**
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G. E. [REDACTED]

Procedimento n. 271/2021

c.

RELAZIONE DI STIMA

Data notifica pignoramento: 02.11.2021
Data trascrizione pignoramento: 07.12.2021 ai nn. 47304/34638
Data istanza di vendita: 15.12.2021x

Compendio pignorato:

Lotto 1. - Locale Commerciale ubicato in Teano (CE)
Piazza della Vittoria, s.n.c. – Piano T e Soppalco
foglio 500 p.lla 192 sub 31
N.C.E.U.:
Importo stimato Lotto 1: € 138.000,00 (euro centottatrentottomila/ 00)

Lotto 2. - Unità abitativa ubicata in Teano (CE)
Calata Santa Maria de Foris, 11-13 – Piano 1 e 2
foglio 500 p.lla 415 sub 1
N.C.E.U.:
Importo stimato Lotto 2: € 39.200,00 (euro trenta nove mila duecento/ 00)

Lotto 3. - Unità abitativa ubicata in Teano (CE)
Calata Santa Maria de Foris, 15 – Piano T
foglio 500 p.lla 416 sub 2
N.C.E.U.:
Importo stimato Lotto 3: € 32.800,00 (euro trenta due mila ottocento/ 00)

Importo complessivo stimato: € 210.000,00 (euro duecento dieci mila / 00)

L'ESPERTO STIMATORE

ELENCO ALLEGATI

- Istanza di liquidazione
- Certificato Residenza e Stato Civile
- Estratto di matrimonio
- Certificato Usi Civici
- Attestato Urbanistico Comune
- Ispezione ipotecaria esecutato
- Nota di iscrizione titolo esecutivo
- Nota di trascrizione pignoramento
- OMI quotazioni immobiliari

LOTTO 1

- Rilievo fotografico dei beni
- Rilievo grafico dell'immobile pignorato
- Visura storica catastale (NCEU)
- Planimetria catastale
- Stralcio di mappa catastale
- Visure catastali ai terreni all'impianto
- Ispezione ipotecaria immobili
- Copia di 1 atto notarile, con relativa nota di trascrizione
- C.I.L.A. N. 48/2019, prot. 18278 del 20.11.2019 con grafici assentiti

LOTTO 2 e 3

- Rilievo fotografico dei beni
- Rilievo grafico degli immobili pignorati
- Visure storiche catastali (NCEU)
- Planimetrie catastali
- Stralcio di mappa catastale
- Visure catastali ai terreni all'impianto
- Ispezione ipotecaria immobili
- Copia di 1 atto notarile, con relativa nota di trascrizione

- Nell'invio **telematico**, oltre alla relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e oscurata), vengono inviati, in formato PDF, istanza di liquidazione e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.

PREMESSA, INCARICO E ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 25.03.2022, trasmesso in data 04.10.2022, il sottoscritto ing. [REDACTED], con studio professionale in Caserta, Piazza A. Moro 9, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. [REDACTED], veniva nominato esperto stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare, promossa da [REDACTED]

[REDACTED], rapp.ta e difesa dagli

[REDACTED], elettivamente dom.ti presso lo studio

in Santa Maria C.V. al

[REDACTED], contro il sig.

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], rapp.to e difeso dall'avv.to [REDACTED] del Foro di Santa Maria C.V., presso il quale è elettivamente dom.to in Capua alla [REDACTED], e in data 05.10.2022 prestava con modalità telematica il dovuto giuramento contenente i quesiti a lui posti dall'Ill.mo Giudice.

In prosieguo, i sopra citati quesiti verranno riportati in corrispondenza delle relative risposte.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto, depositato presso la Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari, acquisiva le prime informazioni sugli immobili pignorati, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel **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**

[REDACTED]

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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria **MODULO** di controllo della documentazione.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.**", nel caso di esito **POSITIVO** del controllo sopra indicato;

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**", nel caso di esito **NEGATIVO** del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**" dovrà essere fatta **ESCLUSIVAMENTE** laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 14.10.2022, il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione**, riportante, tra l'altro, il nominativo del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED], il titolo esecutivo posseduto (Decreto Ingiuntivo n. 62/20 del 25.01.2020, con formula esecutiva apposta in data 05.09.2020), il nominativo del debitore (

), provvedendo a redigere due schede riguardanti i due distinti

compendi immobiliari (1: Immobili in

e 2: Immobili in

), per i quali si sono riportati i dati catastali (1: N.C.E.U. -

del Comune di Teano (CE); 2: N.C.E.U. -

del Comune di Teano (CE)) e una sintetica descrizione degli immobili pignorati (1:

Le unità immobiliari sono site nel Comune di Teano (CE), alla
e precisamente sono costituite, il sub da un appartamento disposto su due
livelli, ai piani primo e secondo, il sub , invece, da un appartamento ubicato al piano terra;
riportati presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Teano (CE),
rispettivamente al

; 2: L'unità immobiliare è
sita nel Comune di Teano (CE), alla e precisamente è costituita da
un locale commerciale che si sviluppa al piano terra ed è dotato di soppalco interno, riportato
presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Teano (CE), al

), le date del pignoramento
(02.11.2021), della trascrizione del pignoramento (07.12.2021 ai nn. 47304/34638) e
del deposito dell'istanza di vendita (15.12.2021), la data e la tipologia (1: Atto di
Compravendita per notar del 02.02.1995, trascritto in data 21.02.1995
ai nn. 3958/3220 dai sigg. ; 2: Atto di compravendita, in
ragione di 1/1 dei diritti di proprietà, del 08.01.1992 trascritto in data 13.01.1992 ai nn.
1915/1768, poi rettificato nell'identificativo catastale con atto del 21.10.2005, trascritto
in data 18.11.2005 ai nn. 62529/33610 dai Sigg. (in
regime di comunione dei beni)) del titolo di acquisizione della proprietà, i nominativi di tutti
i proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.
Si precisa, infine, che il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione
del pignoramento ma non l'estratto catastale storico degli immobili pignorati, né le
ispezioni ipotecarie del debitore.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si è, quindi, proceduto a fissare, in accordo con il dott. [REDACTED], custode
giudiziario nello stesso procedimento, la data per il primo sopralluogo, da effettuarsi per
il giorno 09.11.2022, poi differito in prosecuzione alla data del 02.12.2022, presso gli
immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Teano (CE), alla
e alla e riportati nel N.C.E.U. del

Comune di Teano (CE), rispettivamente al

In data 09.11.2022 veniva effettuato, unitamente al nominato Custode Giudiziario,
il primo accesso al compendio pignorato. In tale data, il sottoscritto si recava in Teano (CE)

[REDACTED]

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta (atti notarili e ipotecari), presso l'Ufficio del Territorio di Caserta (atti catastali), presso gli uffici del Comune di Teano (CE) – settore tecnico.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto stimatore** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;

- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, le copie degli atti di provenienza del bene, ecc.;

- ha depositato telematicamente una versione della relazione in formato PDF e in formato WORD e una versione oscurata della relazione in formato PDF e in formato WORD; contestualmente ha inviato telematicamente copia di tutti gli allegati scannerizzati ed ha prodotto e depositato copia della relazione in formato cartaceo unitamente agli allegati;

- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque prima dell'udienza, **copia della perizia al debitore e al creditore procedente come legalmente rappresentato, a mezzo posta o E.mail**, e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ivi compreso l'atto di provenienza.

Caserta, 08.02.2023

L'ESPERTO STIMATORE

[REDACTED]