

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: DOTT.ssa G. VECCHIONE
ESPERTO: ARCH. D'ANTONIO LUCIA
CUSTODE: AVV. ROSA VELARDI
OGGETTO: ESEC.IMMOB.N°28/22

PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
XXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



*Arch. Lucia D'Antonio, via Manzoni 15- 81030-Orta di Atella (Ce)
Iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n°1006.
Relazione di Stima Proc. Esec. n° 28/22*





PREMESSA	pag. 3
CONTROLLO PRELIMINARE.....	pag.3
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	pag. 5
DESCRIZIONE LOTTI.....	pag. 6-13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag.14-16
PROSPETTO SINTETICO	pag. 17
QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA.....	pag. 18-20
REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 22-24
OCCUPAZIONE VINCOLI ED ONERI.....	pag. 26
SUOLO DEMANIALE, CENSI, LIVELLI , USI CIVICI, SPESE.....	pag. 27
CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 28-38
VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA.....	pag.38
STATO CIVILE E RESIDENZA.....	pag. 39
ELENCO ALLEGATI.....	pag.40



PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 02/01/2023 il G.E. dott.ssa G. Vecchione, nominava me sottoscritta Arch. D'Antonio Lucia con studio in Orta di Atella in via Manzoni 15 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al n°1006, esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe.

Formulata la rituale accettazione dell'incarico, venivano altresì formulati i quesiti di seguito riportati in virtù dei quali la scrivente redige la seguente relazione divisa nei paragrafi aventi i numeri corrispondenti a i quesiti stessi:

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.

Dall'esame del fascicolo e dal controllo della relativa documentazione allegata dal creditore procedente si evince che per l'immobile pignorato la certificazione notarile depositata risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e i dati catastali, storici ed attuali, sono indicati nella certificazione stessa. Risulta allegato alla certificazione notarile l'estratto di mappa catastale mentre, non risultano invece allegati i certificati di stato civile e residenza dell'esecutato che la sottoscritta ha provveduto a richiedere e ritirare presso il comune di competenza (cfr all. n°7).

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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.lla e sub catastali.

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in

modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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



Inquadramento

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in due appartamenti per civile abitazione e fanno parte di un fabbricato ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere in via E. Ricciardi n°61. Il fabbricato presenta una struttura portante mista, con murature in tufo, travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento e copertura a falde inclinate. Si compone di un piano cantinato, un piano rialzato, primo e secondo piano con area esterna d'accesso. I due appartamenti in oggetto sono riportati in CF al foglio 14 p.lla 4305 **sub.8.** cat. A/2 di vani 7,5 piano primo e S1, e **sub 10** cat. A/2 di vani 7,5 piano secondo, in ditta a xxxxxx per la piena proprietà.

L'intero lotto confina a sud con p.lle 5358 e 5362 del foglio 14, ad ovest con via Ricciardi da cui avviene l'accesso, ad est con p.lle 5359 e 4607 del foglio 14.

Tali dati catastali attuali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento e il diritto reale indicato in quest'ultimo corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno considerare **due lotti** per la vendita che di seguito saranno analiticamente descritti.

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

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

OLS

**e 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.

DESCRIZIONE LOTTI

Caratteristiche estrinseche

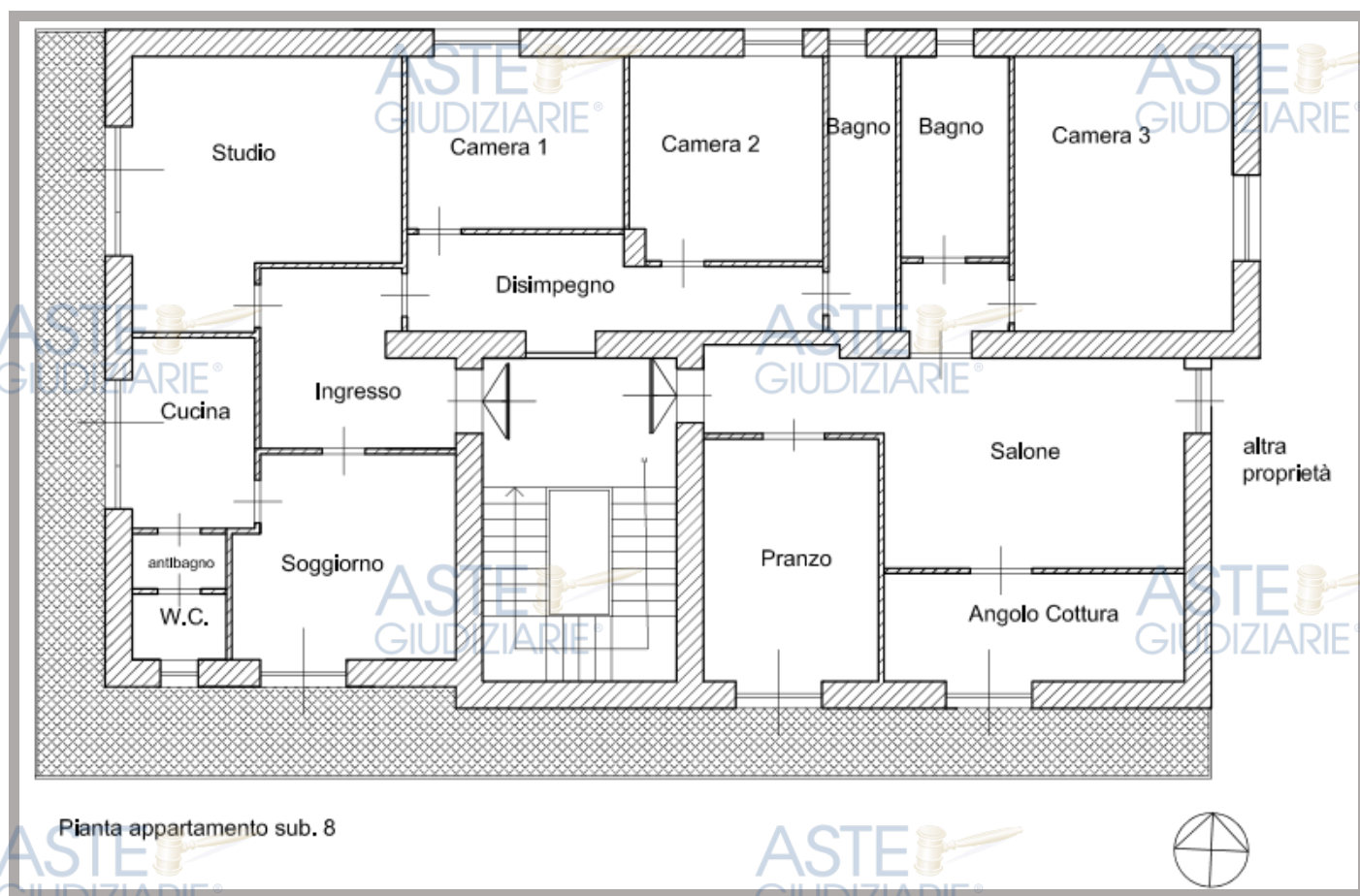
I beni in oggetto, come già precisato in precedenza, sono ubicati nel comune di Santa Maria Capua Vetere, in via E. Ricciardi n°61. La zona in cui si trovano gli immobili è la zona "B14" del PRG vigente "residenziale con aliquote abitative con intervento diretto" e indica le parti del territorio edificate nella seconda metà del '900 ed oggi sature, corrispondenti alla zona B del d.m. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia oltre che interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto però di alcuni parametri. Si tratta di una zona a ridosso del centro, la cui tipologia edilizia è rappresentata, per la maggior parte, da edifici multipiano contenenti appartamenti per civile abitazione. Si rilevano nelle adiacenze numerose attività commerciali al dettaglio,

strade ampie e asfaltate dotate di marciapiedi, di pubblica illuminazione e presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici.

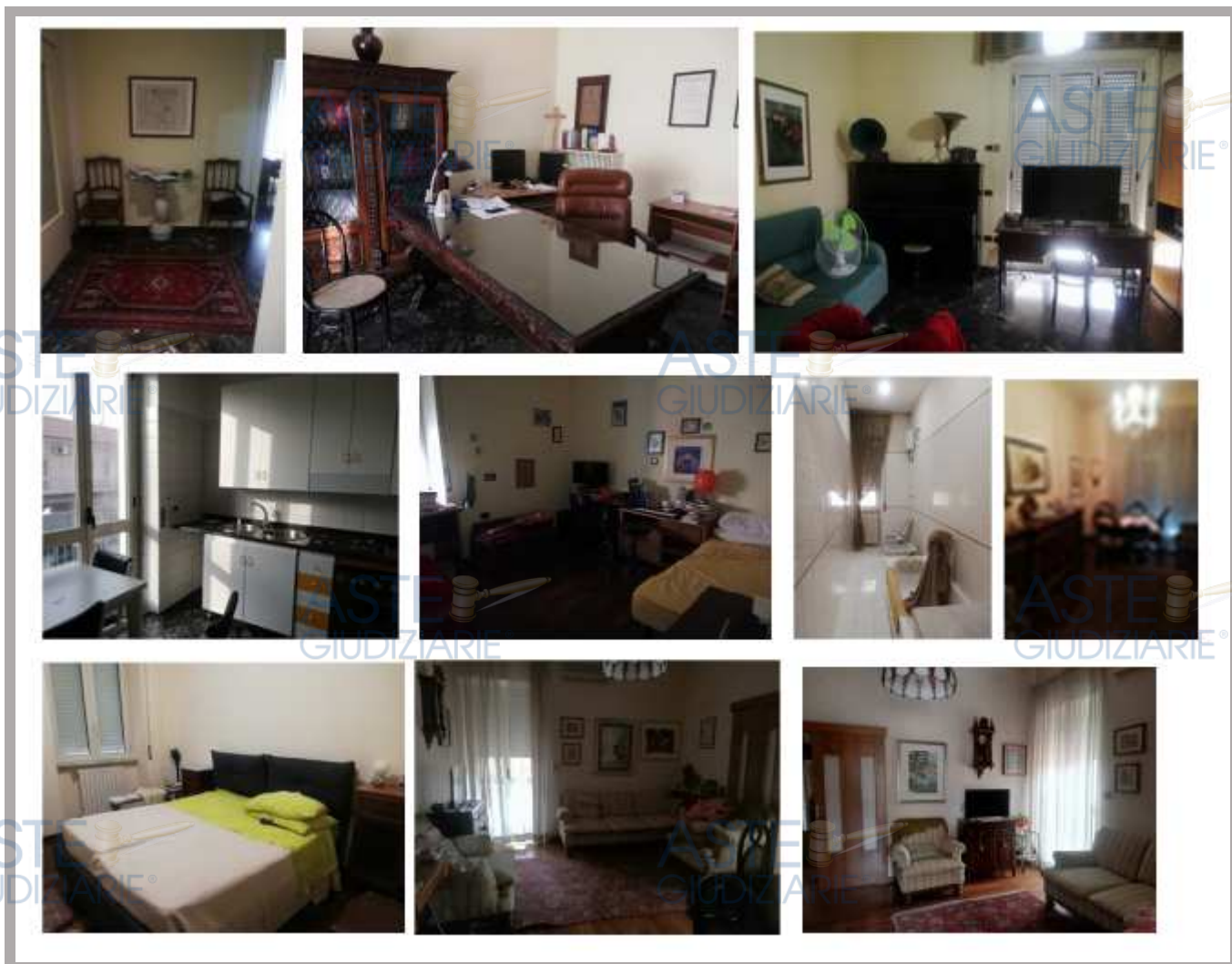
LOTTO 1- Caratteristiche intrinseche

Si definisce come "**Lotto 1**" l'appartamento per civile abitazione al primo piano del fabbricato in precedenza descritto. L'accesso all'appartamento in oggetto (pedonale e carrabile) avviene direttamente da via Ricciardi oltrepassando il cortile esterno di pertinenza e immettendosi, attraverso il porticato, nel vano scala che conduce ai diversi piani. Confina ad est con p.lle 5359 e 4607 del foglio 14., a sud con p.lle 5358 e 5362 del foglio 14 e vano scala, ad ovest con via Ricciardi da cui avviene l'accesso. Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento un locale seminterrato della superficie utile di 68,88 mq.

Stato dell'immobile



PLANIMETRIA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esso si compone, in realtà, da due appartamenti indipendenti con accessi differenti dal vano scala, ma con un unico identificativo catastale. Alla luce di ciò, si ritiene opportuno, per evitare anche ulteriori costi per la procedura, considerare un unico lotto (**Lotto 1**) per la vendita.

Nel complesso, così come graficamente evidenziato nella planimetria di sotto riportata, esso si compone nell'appartamento a sinistra per chi sale le scale, di ingresso, soggiorno, cucina, w.c. con antibagno, studio, disimpegno, bagno e due camere, mentre nell'appartamento a destra per chi sale le scale, si compone di zona pranzo, salone, angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera, il tutto corredato da ampie balconate. Presenta un'ottima illuminazione e discreto è anche lo stato di manutenzione, con le seguenti rifiniture, alcune un po' obsolete: (cfr. documentazione fotografica- all.n° 2.1):

- Pavimentazione mista in parquet, in gres e in marmo;
- Gli infissi esterni sono in alluminio con sistema di oscuramento costituito da persiane in ferro di colore grigio chiaro;

- Le pareti ed il soffitto, rifinite con intonaco civile liscio, sono tinteggiati con colori chiari;
- Gli impianti presenti, sono quello idrico, ed elettrico (conforme alle norme vigenti), di condizionamento, mentre il riscaldamento dell'immobile viene assicurato da piastre radianti in ghisa alimentate da caldaia autonoma;
- Bussole in legno e vetro.

Consistenza

In riferimento alle superfici dell'intero appartamento con le sue pertinenze, la consistenza è così definibile:

- La superficie lorda coperta totale è di mq 234,20 (comprensiva di tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne e dei muri perimetrali in comune con altre proprietà computati al 50%);
- La superficie utile coperta (al netto dei muri perimetrali, tramezzi, sguinci, riseghe, vani porta e finestra) è pari a 187,47 mq e precisamente:

- Ingresso = 10,34 mq
- Cucina = 8,07 mq
- Soggiorno = 15,10 mq
- Studio = 22,12 mq
- Disimpegno = 14,21 mq
- Camera 1 = 12,86 mq
- Camera 2 = 13,50 mq
- W.c. con antibagno = 3,88 mq
- Bagno = 6,37 mq
- Bagno 2 = 7,46 mq
- Camera 3 = 20,70 mq
- Salone = 27,08 mq
- Angolo cottura = 11,16 mq
- Pranzo = 14,62 mq

Tot: 187,47 mq

- L'altezza interna è 3,40 circa mt
- Balcone = 45,46 mq
- piano cantinato = 68,88 mq
- Porticato ed area esterna d'accesso = circa 82 mq / 2 = 41 mq

- La superficie commerciale pari a 272,15 mq è la risultanza della superficie lorda dell'appartamento e delle superfici non residenziali dei balconi e delle pertinenze opportunamente ragguagliate così come di seguito illustrato:



	Sl	Cr	Sc
Appartamento	Mq 234,20	-----	Mq 234,20
Balcone	Mq 45,46	0,20	Mq 9,09
Cantinato	Mq 68,88	0,30	Mq 20,66
Porticato d'accesso	Mq 41	0,20	Mq 8,2
Totale			Mq 272,15



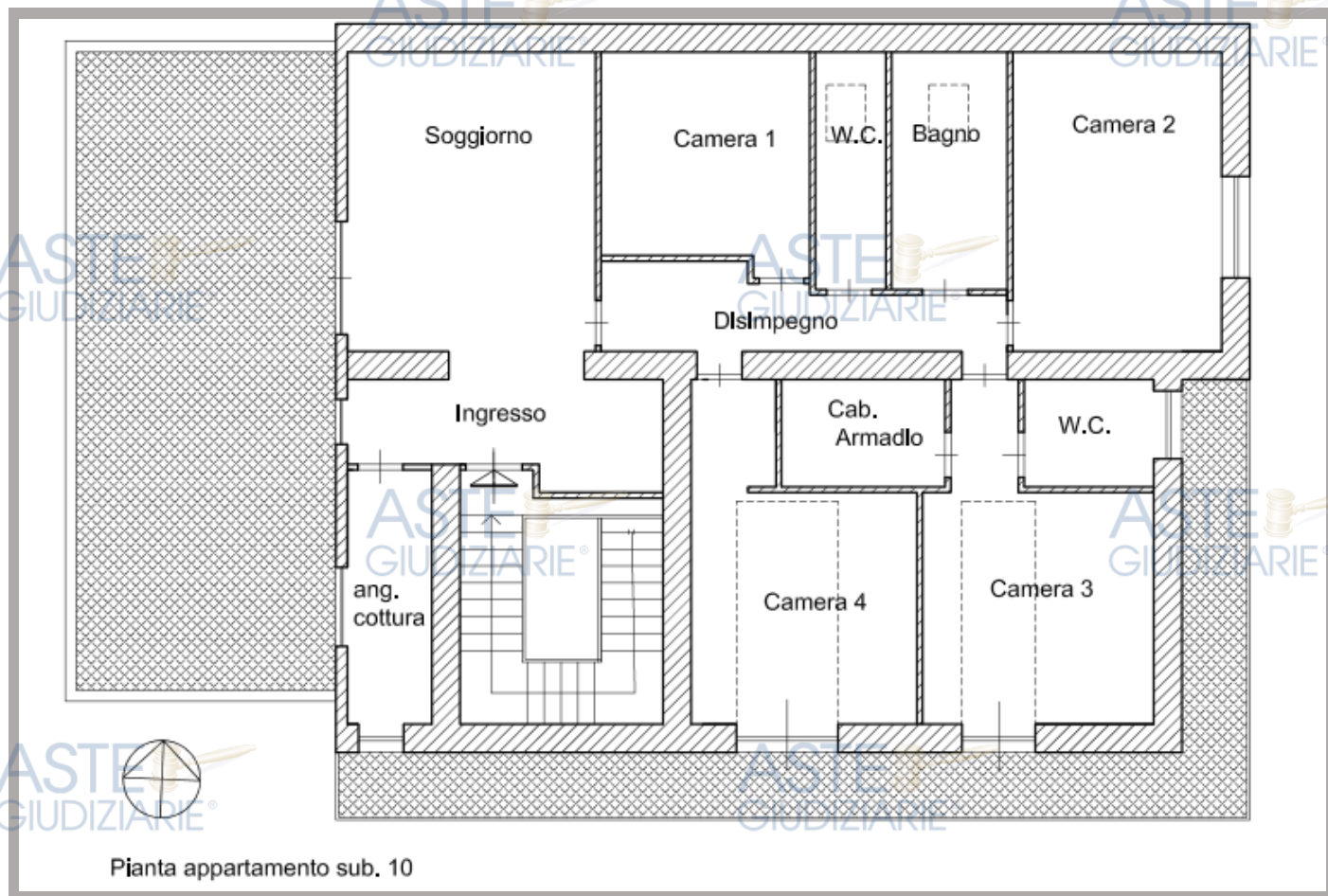
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i relativi costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa 250,00 €.

LOTTO 2- Caratteristiche intrinseche

Si definisce come "**Lotto 2**" l'appartamento per civile abitazione al secondo piano del fabbricato in precedenza descritto. L'accesso all'appartamento in oggetto (pedonale e carrabile) avviene direttamente da via Ricciardi oltrepassando il cortile esterno di pertinenza e immettendosi, attraverso il porticato, nel vano scala che conduce ai diversi piani. Confina ad est con p.lle 5359 e 4607 del foglio 14., a sud con p.lle 5358 e 5362 del foglio 14 e vano scala, ad ovest con via Ricciardi da cui avviene l'accesso.



Stato dell'immobile



PLANIMETRIA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esso si compone di ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, quattro camere di cui una con cabina armadio e w.c., bagno e w.c., il tutto corredato da ampio terrazzo e balcone; presenta un'ottima illuminazione e ottimo è anche lo stato di manutenzione, con le seguenti rifiniture: (cfr. documentazione fotografica- all.n° 2.2):

- Pavimentazione in parquet e in gres per l'angolo cottura e bagni;
- Gli infissi esterni sono in alluminio con sistema di oscuramento costituito da battenti in pvc regolabili di colore bianco;
- Le pareti ed il soffitto, rifinite con intonaco civile liscio, sono tinteggiati con colori chiari;
- Gli impianti presenti, sono quello idrico, ed elettrico (conforme alle norme vigenti), di condizionamento, mentre il riscaldamento dell'immobile viene assicurato da piastre radianti in ghisa alimentate da caldaia autonoma;
- Bussole in legno.

Consistenza

In riferimento alle superfici dell'intero appartamento con le sue pertinenze, la consistenza è così definibile:

- La superficie lorda coperta totale è di mq 181,52 (comprensiva di tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne e dei muri perimetrali in comune con altre proprietà computati al 50%);
- La superficie utile coperta (al netto dei muri perimetrali, tramezzi, sguinci, riseghe, vani porta e finestra) è pari a 144,22 mq e precisamente:
 - Ingresso = 9,50 mq
 - Angolo cottura = 6,17 mq
 - Soggiorno = 23,32 mq
 - Disimpegno = 9,59 mq
 - Camera 1 = 13,73 mq
 - Camera 2 = 19,61
 - W.c. = 5,25 mq
 - Bagno = 8,61 mq
 - Camera 3 = 19,21 mq
 - W.c. in camera = 4,37 mq
 - Cabina armadio = 5,51 mq
 - Camera 4 = 19,35 mq

Tot: 144,22 mq

- L'altezza media è > 2,40 mt
- Balcone = 26,10 mq
- Terrazzo = 51,98
- Porticato ed area esterna d'accesso = circa 82 mq / 2 = 41 mq
- La superficie commerciale pari a 212,48 mq è la risultanza della superficie lorda dell'appartamento e delle superfici non residenziali dei balconi e terrazzo opportunamente ragguagliate così come di seguito illustrato:

	Sl	Cr	Sc
Appartamento	Mq 181,52	-----	Mq 181,52
Balcone	Mq 22,89	0,20	Mq 4,57
Terrazzo	Mq 51,98	0,35	Mq 18,19
Porticato d'accesso	Mq 41	0,20	Mq 8,2
Totale			Mq 212,48

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i relativi costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa 250,00 €.

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 in oggetto sono riportati nel NCEU del comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14 p.lla 4305, (ex p.lla 4078 ente urbano) :

- 1) **LOTTO 1: sub. 8** categoria A/2, classe 4, consistenza. 7,5 vani, rendita: 1007,09€. piano primo e S1, intestato a xxxxxx per la piena proprietà (atto pubblico del 17/02/2005, notaio Matano Mario rep. N. 136938 –donazione e permuta).

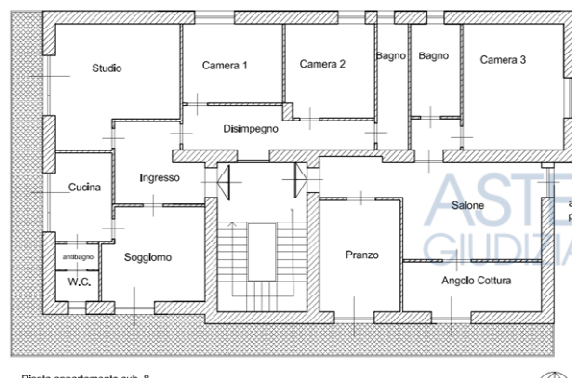
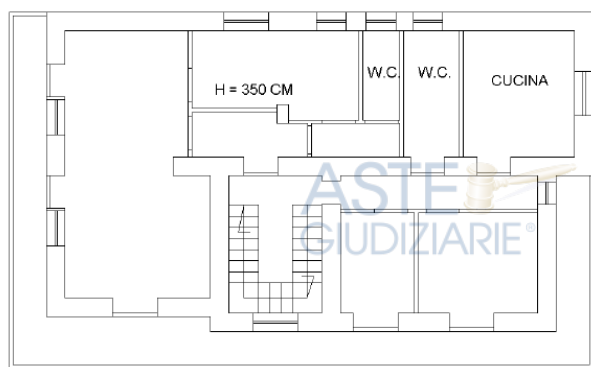
Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alle planimetrie catastali (cfr. all. n°4.2 e 3.1) in ordine alla destinazione d'uso di alcuni vani e di alcune modifiche interne e precisamente:

- nella planimetria catastale, non è indicato l'ingresso a sinistra per chi sale le scale;

- l'ambiente posto ad ovest con affaccio su via Ricciardi che nella planimetria catastale è unico, nello stato di fatto comprende l'ingresso, cucina, soggiorno, wc con antibagno e studio;
- il "bagno" è di consistenza maggiore rispetto a quello indicato nella planimetria catastale (w.c.) perché ingloba una parte del disimpegno;
- La camera 1 e camera 2, separate nello stato di fatto, nel catastale costituiscono un unico ambiente;
- nell'appartamento a destra per chi sale le scale, nell'angolo a sud/est è stato ricavato un angolo cottura ed eliminato il tramezzo di divisione dal disimpegno, mentre il bagno è di consistenza minore perché è stato ricavato il disimpegno da cui si accede alla "camera 3" che nella planimetria catastale è "cucina";
- Il balcone gira anche nel lato sud/est nella planimetria catastale mentre, nello stato di fatto il balcone è inesistente perché si tratta di proprietà aliena, così come specificato e precisato anche nell'atto d'acquisto (cfr All. n°6): (...) *si impegna ed obbliga a proprie cure e spese di murare l'accesso esistente sul passetto pensile che porta sul terrazzo di copertura al primo piano della porzione immobiliare di proprietà esclusiva di xxxxxx, nonché di trasformare in lume ingrediente l'attuale porta finestra che affaccia sempre sullo stesso terrazzo* ;

Conforme per il piano S1

Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

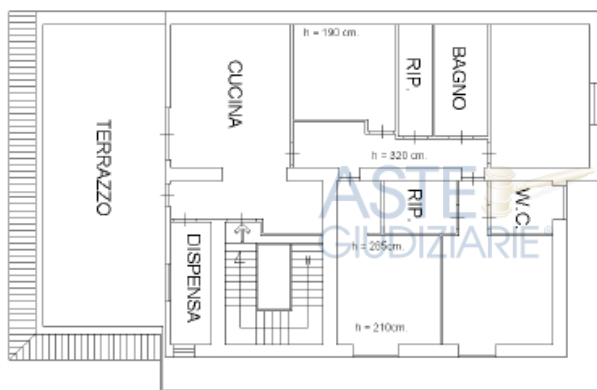


Si ritiene opportuno pertanto aggiornare la planimetria catastale e i relativi costi ammontano a circa 700,00 euro comprensivi di oneri tecnici che verranno sottratti alla stima.

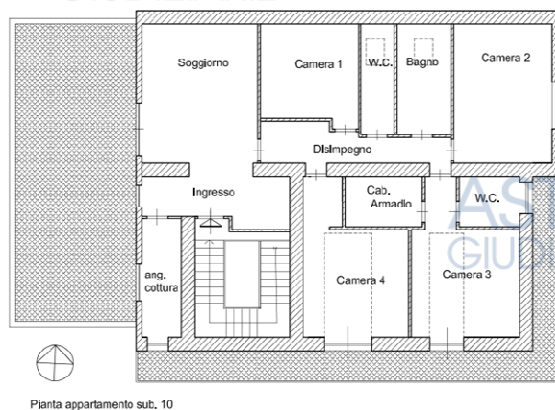
- **LOTTO 2: sub. 10 (ex sub 7)** categoria A/2, classe 4, consistenza. 7,5 vani, rendita: 1007,09€. piano secondo, intestato a xxxxxx per la piena proprietà (*variazione della destinazione del 27/03/2007 pratica n. CE0165370 da deposito a civile abitazione n. 13145.1/2007 - atto pubblico del 17/02/2005, notaio Matano Mario rep. N. 136938 -donazione e permuta*).

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle planimetrie catastali (cfr. all. n°4.3 e 3.2) tranne che per la destinazione d'uso di alcuni vani ovvero della "cucina", "dispensa" e "ripostiglio" che nella realtà costituiscono rispettivamente il soggiorno, l'angolo cottura, e il w.c. così come di seguito illustrato:

Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi



Planimetria catastale



Pianta appartamento sub. 10

Stato di fatto

Si precisa inoltre che tali dati accertati ed attuali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione mentre nell'atto di donazione che si allega (cfr. all. n°6), per il Lotto 2 è indicato il precedente identificativo catastale, ovvero il sub. 7.

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 1: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Santa Maria Capua Vetere in via E. Ricciardi n°61, piano primo e S1, è composto da due unità abitative indipendenti costituite nel complesso da ingresso, soggiorno, studio, cucina, wc. con antibagno, tre camere, pranzo, salone, angolo cottura, due bagni e disimpegni, il tutto corredato da ampio balcone; costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento un locale seminterrato della consistenza di 68,88 mq; confina ad est con p.lle 5359 e 4607 del foglio 14., a sud con p.lle 5358 e 5362 del foglio 14 e vano scala, ad ovest con via Ricciardi da cui avviene l'accesso.; è riportato nel **C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, p.lla 4305 (ex p.lla 4878 CT) sub. 8;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla destinazione d'uso di alcuni vani e a modifiche interne a livello di tramezzature; vi è Licenza Edilizia n. 9567 del 08/07/1961 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla destinazione di molti vani e a consistenti modifiche interne a livello di tramezzature.

PREZZO BASE: euro **118.000,00**

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Santa Maria Capua Vetere in via E. Ricciardi n°61, piano secondo, è composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, quattro camere di cui una con cabina armadio e w.c., bagno e w.c., il tutto corredato da ampio terrazzo e balcone ; confina ad est con p.lle 5359 e 4607 del foglio 14., a sud con p.lle 5358 e 5362 del foglio 14 e vano scala, ad ovest con via Ricciardi da cui avviene l'accesso.; è riportato nel **C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, p.lla 4305 (ex p.lla 4878 CT) sub. 10;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla destinazione d'uso di alcuni vani; vi è permesso di costruire n°85 del 02/08/2006 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a piccole modifiche interne a livello di tramezzature e all'abuso dell'angolo cottura che era destinato ad essere locale tecnico nonché all'ingresso ricavato inglobando parte del disimpegno del vano scala con conseguente aumento di volumetria.

PREZZO BASE: euro **144.000,00**

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:

- 1) 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;*
- 2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalle ispezioni effettuate dalla sottoscritta (cfr all. n°1) presso l'agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.), si è evinto che:

TRASCRIZIONI:

- I beni in oggetto, identificati in catasto al foglio 14 p.lla 4305 subb 7 (ex sub 10) e 8, sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di donazione (accettata) dai sig.ri xxxxxx e xxxxxx

con atto del 17/02/2005 trascritto il 17/3/2005 ai nn 12897/7712 per notaio Mario Matano; in tale atto viene precisato che :

- *resta di esclusiva proprietà di xxxxxx la striscia di terreno prospiciente via Ricciardi e il retrostante porticato , nonché il vano scala da cielo a terra da cui si realizzerà il passo carrabile di accesso alla sua esclusiva proprietà e si impegna ed obbliga a proprie cure e spese di murare l'accesso esistente sul passetto pensile che porta sul terrazzo di copertura al primo piano della porzione immobiliare di proprietà esclusiva di xxxxxx, nonché di trasformare in lume ingrediente l'attuale porta finestra che affaccia sempre sullo stesso terrazzo ;*
- *dall'altro lato, xxxxxx si impegna ed obbliga a creare un accesso autonomo alla porzione immobiliare donatale, impegnandosi a murare a sua totale cura e spese l'attuale accesso che avviene sia dal vano porta ubicato nell'atrio scala, che dal vano porta ubicato nel porticato esterno al fabbricato (cfr all. n° 6).*

- I coniugi sopra generalizzati costruiscono il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, su un'area identificata all'epoca catastalmente al foglio 14, p.lla 4078 (ex p.lla 4305) di are 14,18 di proprietà della sola signora xxxxxx, al lei pervenuto in forza di atto di compravendita del 25/11/1961 per notaio Ronza, registrato il 13/12/1961 al n. 880 e trascritto il 29/03/1962 ai nn 11630/10832 ;
- con atto di donazione del 09/07/1981 per notaio Funiciello, trascritto il 15/07/1981 ai n 15439/13629 i coniugi sopra generalizzati donano alla figlia xxxxxx una porzione di detto fabbricato (piano rialzato) ed una quota di comproprietà pari a 1/3 sull'annesso giardino di pertinenza (cfr. all. n° 1.1);
- con atto per notaio Matano del 20/09/1983 trascritto il 15/10/1983 ai nn 22104/19749 (cfr all. n° 1.2) -contenente divisione di porzioni di giardino pertinenziale del fabbricato alla via Ricciardi n. 21, con il quale i coniugi xxxxxx e xxxxxx ricevono in comune e in parti uguali tra loro la piena proprietà del giardino pertinenziale di are 9,92 individuata dalle neoformate p.lle frazionate del foglio 14 : 4078 (oggi p.lla 4305) sub "a" di are 5,87 e 4078 sub "c "di are 4,05 , mentre xxxxxx riceve la porzione di giardino di are 4,26 contraddistinta dalla p.lla 4078 sub "b". Sempre con lo stesso atto, n. 22105/19750 (cfr all. n° 1.3), i coniugi xxxxxx e xxxxxx donano al figlio xxxxxx la porzione di giardino pertinenziale del fabbricato in via Ricciardi dell'estensione di are 4,05 identificata in catasto al foglio 14, p.lla 4078 sub, "c".
- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 10/08/2006 ai nn 49747/24302, atto per notaio Matano Mario del 12/07/2006 c/ xxxxxx e a favore del Comune Di Santa Maria Capua Vetere, gravante sull'immobile identificato al CF al foglio 14, p.lla 4305 sub. 7 (oggi sub. 10) con cui il sig. xxxxxx, per se stesso ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a non mutare, senza il preventivo consenso del comune di Santa Maria Capua Vetere, la destinazione d'uso della volumetria tecnica esclusa dal computo della D.E.F., così' come riportato nel progetto approvato in data 9 giugno 2006 con verbale n. 2. Detto vincolo di uso e destinazione non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune di Santa Maria Capua Vetere (cfr All. n°1.4).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del 17/02/2022 ai nn. 4470/5774, pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del lavoro spa c/ xxxxxx sugli immobili in oggetto per la piena proprietà.

ISCRIZIONI

- Iscrizione del 08/06/2007 ai nn 36543/12790 a favore di San Paolo Banco di Napoli spa c/ xxxxxx, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 140.000,00 a garanzia di euro 70.000,00 sull'immobile distinto in CF al foglio 14, p.lla 4305 sub. 10; documenti correlati: annotazione n. 9925 del 02/11/2007 (erogazione a saldo);
- Iscrizione del 08/01/2010 ai nn 680/77, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 600.532,00 a garanzia di un mutuo di euro 300.266,90, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e c/ xxxxxx, gravante sugli immobili in oggetto.

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:

3) ***l'epoca di realizzazione dell'immobile;***

4) ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

5) ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili in oggetto si evidenzia quanto segue:

- l'edificazione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è avvenuta in virtù di Licenza Edilizia n. 9567 del 08/07/1961 (cfr All. n°5.1) e ultimata in data 13/02/1967. Tale licenza legittimava la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, composto da piano cantinato, piano rialzato, e primo. La costruzione è avvenuta in parziale difformità del titolo abilitativo per cui hanno fatto seguito successivamente:

- 1) concessione edilizia in sanatoria n°386 del del 16/11/2000 che non riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento;
- 2) C.E. n°79 del 11/09/1986 per la realizzazione del piano sottotetto non abitabile;
- 3) Permesso di costruire n°85 del 2 agosto 2006 (cfr. All. n°5.2) per la sanatoria e il recupero abitativo del sottotetto, in quanto quest'ultimo fu realizzato per una superficie minore ma con un'altezza maggiore.

Dall'esame di dette pratiche si è evinto che:

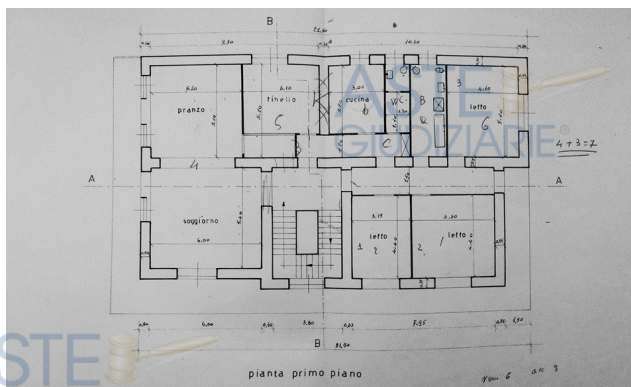
Lotto 1: lo stato dei luoghi non è conforme rispetto ai grafici allegati all'originaria licenza edilizia, in ordine alla destinazione d'uso di molti vani nonché a notevoli modifiche interne a livello di tramezzature e precisamente:

- nello stato legittimato si tratta di un unico ampio appartamento mentre nello stato di fatto lo stesso è stato suddiviso in due appartamenti non comunicanti e indipendenti;
- l'ambiente posto ad ovest con affaccio su via Ricciardi che, nello stato legittimato, comprende due ampi vani (pranzo e soggiorno), nello stato di fatto comprende l'ingresso, cucina, soggiorno, wc con antibagno e studio;
- il bagno adiacente alla "camera 2" è di consistenza maggiore rispetto a quello indicato nello stato legittimato perché ingloba una parte del disimpegno;
- nell'appartamento a destra per chi sale le scale, nell'angolo a sud/est è stata ricavata una cucina (angolo cottura) ed eliminato il tramezzo di divisione dal disimpegno, mentre il "bagno" è di consistenza minore perché è stato ricavato il disimpegno da cui si accede alla "camera 3".

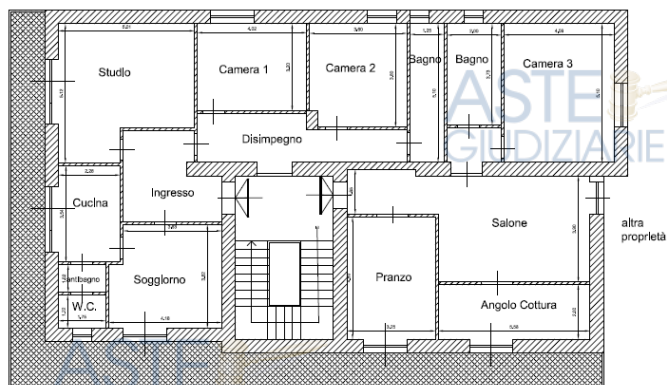
- dal vano scala era presente un altro accesso, frontale per chi sale le scale, oggi tompagnato, così come dal disimpegno era presente un vano da cui si accedeva alla parte dell'appartamento posta ad est, oggi ugualmente murato.
- il balcone sul lato est esistente nel grafico della L.E. nella realtà è proprietà aliena, così come specificato anche nell'atto d'acquisto (cfr. All. n°6).

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Maria Capua Vetere si è riscontrato che tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria i cui costi sono pari a circa 2500,00€, comprensivi di diritti di segreteria e oneri tecnici che saranno sottratti alla stima.

Confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato



Pianta allegata alla L.E. n° 9567



Pianta stato di fatto

Conforme il piano cantinato (cfr. all n°3.1)

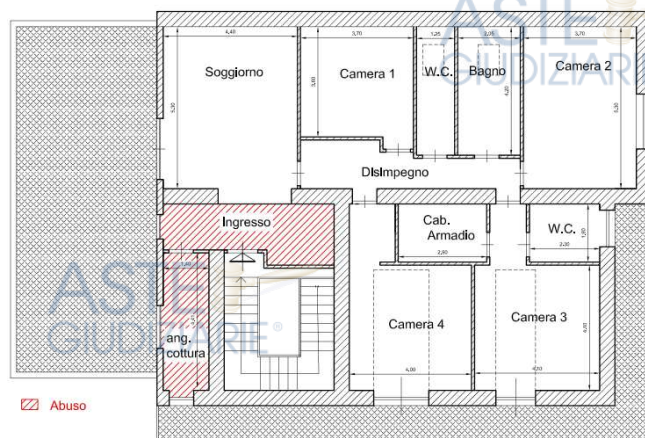
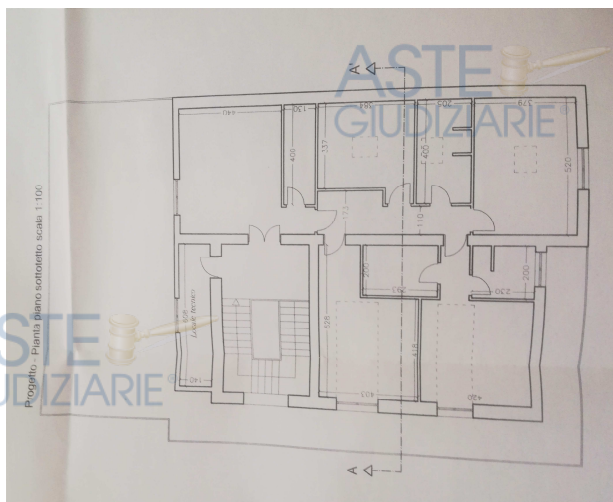
Lotto 2: lo stato dei luoghi non è conforme rispetto ai grafici allegati al Permesso di Costruire n. 85 /2006 per il recupero abitativo del sottotetto, in ordine a piccole modifiche interne a livello di tramezzature (nello stato legittimato il w.c. e il bagno sono separati da una camera, adiacenti nello stato di fatto; il terrazzo e il balcone sono comunicanti, separati nello stato di fatto), alla destinazione d'uso del vano cucina (abusivo) che doveva invece essere un locale tecnico con accesso dal vano scala. Si precisa inoltre, che anche l'accesso all'appartamento è differente perchè ingloba una parte del vano scala con conseguente aumento di volumetria.

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Maria Capua Vetere si è evinto che le piccole difformità a livello di tramezzature (senza aumento di volumetria) possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, i cui costi sono pari a circa 2500,00€. comprensivi di diritti di segreteria e oneri tecnici che saranno sottratte alla stima. Non può essere regolarizzato, invece, la destinazione d'uso riferita a quella che oggi è la cucina in quanto si legge anche dalla relazione tecnica: *tale locale destinato ad ospitare autoclave, caldaia ed altre attrezzature tecniche non è stato conteggiato nel calcolo delle volumetrie così come regolamentato dall'art 6 delle norme di attuazione del PRG relativo alle zone residenziali.* Inoltre, proprio a tal

proposito esiste, così come specificato in precedenza al quesito 5, Costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 10/08/2006 ai nn 49747/24302, atto per notaio Matano Mario del 12/07/2006 c/ xxxxxx e a favore del Comune Di Santa Maria Capua Vetere, gravante sull'immobile identificato al CF al foglio 14, p.lla 4305 sub. 7 (oggi sub. 10) con cui il sig. xxxxxx, per se stesso ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a non mutare, senza il preventivo consenso del comune di Santa Maria Capua Vetere, la destinazione d'uso della volumetria tecnica esclusa dal computo della D.E.F., così' come riportato nel progetto approvato in data 9 giugno 2006 con verbale n. 2. Detto vincolo di uso e destinazione non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune di Santa Maria Capua Vetere (cfr All. n°1.4).

Per tale abuso è necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come per l'aumento della volumetria che si è ottenuta inglobando parte del vano scala e i relativi costi ammontano a circa 2000,00 euro che saranno sottratti alla stima.

Confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato



Pianta allegata alla P. d. C.. n° 85

Pianta stato di fatto

Esiste agli atti il certificato di abitabilità solo per il **Lotto 1** (cfr. All n°5.1)

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.).

Gli appartamenti in oggetto sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

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:

Iscrizioni ipotecarie;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Differmità 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);

Differmità 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).

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni* : Costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 10/08/2006 ai nn 49747/24302, atto per notaio Matano Mario del 12/07/2006 c/ xxxxxx e a favore del Comune Di Santa Maria Capua Vetere, gravante sull'immobile identificato al CF al foglio 14, p.lla 4305 sub 7. (oggi sub. 10) con cui il sig. xxxxxx, *per se stesso ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a non mutare, senza il preventivo consenso del comune di Santa Maria Capua Vetere, la destinazione d'uso della volumetria tecnica esclusa dal computo della D.E.F., così come riportato nel progetto approvato in data 9 giugno 2006 con verbale n. 2. Detto vincolo di uso e destinazione non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune di Santa Maria Capua Vetere (cfr All. n°1.4).*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge*: **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura*: **Nessuno**
- *Altri pesi o limitazioni d'uso*: **Nessuno** tranne la Costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 10/08/2006 ai nn 49747/24302 di cui sopra.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 08/06/2007 ai nn 36543/12790 a favore di San Paolo Banco di Napoli spa c/ xxxxxx, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 140.000,00 a garanzia di euro 70.000,00 sull'immobile distinto in CF al foglio 14, p.lla 4305 sub. 10; documenti correlati: annotazione n. 9925 del 02/11/2007 (erogazione a saldo);
- Iscrizione del 08/01/2010 ai nn 680/77, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 600.532,00 a garanzia di un mutuo di euro 300.266,90, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e c/ xxxxxx, gravante sugli immobili in oggetto.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- - Trascrizione del 17/02/2022 ai nn. 4470/5774, pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del lavoro spa c/ xxxxxx sugli immobili in oggetto per la piena proprietà.
- *Diffinità urbanistico - edilizie* : lo stato dei luoghi è conforme rispetto allo stato assentito per entrambi i Lotti. Costi: 2500,00 euro per ciascun Lotto. Si precisa, inoltre, che per il **Lotto 2** ci sono degli abusi commessi che non possono essere sanati per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi al costo di ulteriori 2000,00 euro circa, sottratti alla stima.
- *Diffinità catastali*: Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle planimetrie catastali per il subalterno 10, tranne per la destinazione d'uso di qualche vano (Lotto 2) , conforme per il subalterno 8 (Lotto 1) in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e di destinazione di alcuni vani. Costi per l'aggiornamento catastale: 700,00 euro per il Lotto 1 (sottratti alla stima).

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

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

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Il bene non è gravato da usi civici, livelli e censi.

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:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile pignorato non è parte di un condominio e non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

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 acquisti 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.

Si precisa che per poter determinare il valore venale dei beni in oggetto è preliminare innanzitutto la scelta del criterio di stima che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Trattandosi in questo caso di appartamenti a destinazione residenziale, dei quali la sottoscritta deve determinare il valore venale, l'aspetto economico che maggiormente interessa è rappresentato dal valore di mercato. Quindi, bisognerà indicare l'effettivo prezzo di mercato per la vendita dello stesso bene, per cui il **criterio del più probabile valore di mercato appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto «esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato».**

Il metodo adoperato è quello **sintetico-comparativo** o metodo del confronto (Market Comparison Approach -MCA) che si basa sulla compravendita di beni di caratteristiche economiche analoghe a quelli oggetto di stima, avvenuta in zone omogenee ed in periodi di tempo abbastanza recenti. Sostanzialmente si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza tra beni e cioè ricorrere a dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico sono giudicati equivalenti.

A tal fine è stata fatta un'accurata indagine di mercato sull'attuale valore di unità abitative simili, presso alcune agenzie immobiliari ubicate nello stesso comune di Santa Maria Capua Vetere, ponendo a confronto con quello in esame, immobili dello stesso tipo recentemente alienati e siti nelle immediate adiacenze e confrontando poi, i parametri raccolti con quelli dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio relativi alle quotazioni medie degli immobili del 2° semestre 2022.

Le indagini condotte riferiscono di quotazioni che vanno da un minimo di €. 700,00 a un massimo di €. 1100,00€. al mq per immobili ad uso residenziale ubicati in via E. Ricciardi.

Di seguito si riportano in dettaglio i nominativi delle le agenzie immobiliari consultate ubicate nello stesso comune di Santa Maria Capua Vetere ed i dati forniti da ciascuno operatore con indicazione dei valori di minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi:

-GABETTI IMMOBILIARE, Via Caserta 40, Santa Maria Capua Vetere

valore di mercato 800,00€- 1100,00€. al mq

-AGENZIA SCALA IMMOBILIARE, corso Aldo Moro, 49/51, Santa Maria Capua Vetere

valore di mercato : 700,00€-1000,00€. al mq

-MILLECASE IMMOBILIARE, Corso Aldo Moro, 314, 81055 Santa Maria Capua Vetere

CE Valore di mercato : 800,00€. -1100,00 al mq

-AFFILIATO TECNOCASA, Via Alcide de Gasperi, 104, 81055 Santa Maria Capua Vetere CE

Valore di mercato : 700,00€. -1000,00 al mq

-GRUPPO IMMOBILIARE PORTA A PORTA via Mazzocchi 105 81055 Santa Maria Capua Vetere CE

Valore di mercato : 900,00€. -1100,00 al mq

Nel caso in questione, tenendo presente poi la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che di seguito viene riportato, si ritiene opportuno scegliere un valore di 800,00€. al mq (valore confermato, per il caso specifico, dalla maggioranza delle agenzie immobiliari consultate.).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Semicentrale/DAL CENTRO STORICO A: LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1500	L	2,9	4,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	2,6	3,8	L

Si è tenuto conto, quindi, di tutti gli elementi caratterizzanti il cespite:

- **Caratteristiche di localizzazione :** ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza d'inquinamento;
- **Caratteristiche di posizione :** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche della manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forme delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.

Definite tali caratteristiche si è quantificato la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi per il lotto in questione.

VALUTAZIONE LOTTO 1

Caratteristiche di localizzazione : il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra :

Localizzazione	Coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, il coefficiente da prendere in considerazione è pari a 1

Caratteristiche di posizione: in tale caso si prende in considerazione il coefficiente di orientamento e quello di quota

1.Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento.

Orientamento dei vani	Coefficienti
Sud	1
Sud-Est	1
Sud-Ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Non tutti i vani hanno uno stesso orientamento, ma si può comunque considerare un'esposizione prevalente degli stessi a sud e sud/ovest per cui il coefficiente è pari a 1

2.Coefficiente di quota : prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo.

Piano	Coefficiente
Terraneo e Rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo	0,98
quarto/quinto	1

Il coefficiente di quota è pari a 0,94

Caratteristiche tipologiche:

1. coefficiente di vetustà:

Anni	Coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

L'edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si è conclusa nell'anno 1967 per cui il coefficiente da considerare è pari a 0,90

2. Coefficiente legato alla tecnica costruttiva :

	Coefficiente
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Il coefficiente è pari a 0,90

3. Coefficiente di manutenzione :

Stato di manutenzione	Coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non buono	0,85

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, per cui il coefficiente da considerare è pari a 0,95

4. Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre nel caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0,70.

Forma dei vani	Coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,70

Il coefficiente è 1.

5. Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna delle unità immobiliari.

Suddivisione degli ambienti	Coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

Il coefficiente è 1.

6. Coefficiente legato alla presenza di impianti: Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti

Dotazione	Coefficiente
Sufficiente	1
Insufficiente	0,90

Il coefficiente è 1

1. Coefficiente di destinazione: Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto.

Sfruttamento del fabbricato in funzione del suo uso	Coefficiente
Adeguito	1
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Il coefficiente è 0,95

Calcolo dei coefficienti di deprezzamento :

Coefficiente localizzazione = 1

" orientamento =1

“ quota = 0,94
“ vetustà = 0,90
“ tecnica costruttiva = 0,90
“ manutenzione = 0,95
“ forma dei vani = 1
“ funzionalità = 1
“ impianti = 1
“ destinazione = 0,95

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,69

Computo:

Il parametro tecnico preso in considerazione è rappresentato dal mq di **superficie commerciale**. Quest'ultima, come già specificato in precedenza è pari a **Mq 272,15Mq** e coincide con la somma della superficie lorda dell'appartamento e delle superfici non residenziali e pertinenze opportunamente ragguagliate. Quindi applicando il valore di 800,00€ al mq si ha un quotazione unitaria di:

$$272,15\text{mq} \times 800,00\text{€} = 217.720,00\text{€}.$$

Tale quotazione va rettificata, moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente globale unico sopra computato:

$$217.720,00\text{€} \times 0,69 = 150.226,80\text{€}.$$

Tale quotazione deve essere ulteriormente rettificata applicando le opportune decurtazioni dovute alla regolarità catastale (700,00 euro) e alla regolarità edilizia (2500,00 euro) :

$$150.226,80\text{€} - 700,00\text{€} - 2500,00\text{€} = 147.026,80\text{€}.$$

Si ritiene opportuno poi, considerata la stasi del mercato immobiliare e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, applicare un'ulteriore riduzione del 20% al prezzo così determinato per cui:

$$147.026,80\text{€} - 20\% = 117.621,44\text{€}.$$

Si avrà quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è pari in cifra tonda a **118.000,00 €**. prezzo base per la vendita del bene stesso.

VALUTAZIONE LOTTO 2

Caratteristiche di localizzazione : il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra :

Localizzazione	Coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, il coefficiente da prendere in considerazione è pari a 1

Caratteristiche di posizione: in tale caso si prende in considerazione il coefficiente di orientamento e quello di quota

1.Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento.

Orientamento dei vani	Coefficienti
Sud	1
Sud-Est	1
Sud-Ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Non tutti i vani hanno uno stesso orientamento, ma si può comunque considerare un'esposizione prevalente degli stessi a sud e sud/ovest per cui il coefficiente è pari a 1

2.Coefficiente di quota : prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo.

Piano	Coefficiente
Terraneo e Rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo	0,98
quarto/ quinto	1

Trattandosi del sottotetto (ultimo piano) si ritiene opportuno considerare un coefficiente di quota pari a 1

Caratteristiche tipologiche:

1. coefficiente di vetustà:

Anni	Coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

In questo caso coefficiente da considerare è pari a 0,95 ma si ritiene opportuno prendere in considerazione un coefficiente pari 0,97 in quanto l'immobile ha subito interventi anche strutturali nell'ultimo decennio.

2. Coefficiente legato alla tecnica costruttiva :

	Coefficiente
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Il coefficiente è pari a 1

3. Coefficiente di manutenzione :

Stato di manutenzione	Coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non buono	0,85

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione, per cui il coefficiente da considerare è pari a 1

4. Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre nel caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0,70.

Forma dei vani	Coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1

Irregolare	0,70
------------	------

Il coefficiente è 1.

5. Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna delle unità immobiliari.

Suddivisione degli ambienti	Coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

Il coefficiente è 1.

6. Coefficiente legato alla presenza di impianti: Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti

Dotazione	Coefficiente
Sufficiente	1
Insufficiente	0,90

Il coefficiente è 1

2. Coefficiente di destinazione: Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto.

Sfruttamento del fabbricato in funzione del suo uso	Coefficiente
Adeguito	1
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Il coefficiente è 1

Calcolo dei coefficienti di deprezzamento :

Coefficiente localizzazione = 1
 " orientamento =1
 " quota = 1
 " vetustà = 0,97
 " tecnica costruttiva =1
 " manutenzione =1

“ forma dei vani =1
“ funzionalità =1
“ impianti =1
“ destinazione =1

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,97

Computo:

Il parametro tecnico preso in considerazione è rappresentato dal mq di **superficie commerciale**. Quest'ultima, come già specificato in precedenza è pari a **Mq 212,48Mq** ed è data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento e delle superfici non residenziali e pertinenze opportunamente ragguagliate. Quindi applicando il valore di 800,00€ al mq si ha un quotazione unitaria di:

$$212,48\text{mq} \times 800,00\text{€} = 169.984,00\text{€}.$$

Tale quotazione va rettificata, moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente globale unico sopra computato:

$$169.984,00\text{€} \times 0,97 = 164.884,48\text{€}.$$

Tale quotazione deve essere ulteriormente rettificata applicando le opportune decurtazioni dovute alla regolarità edilizia (4500,00 euro) :

$$164.884,48\text{€} - 4500,00\text{€} = 160.384,48\text{€}.$$

Si ritiene opportuno poi, considerata la stasi del mercato immobiliare e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, applicare un'ulteriore riduzione in questo caso del 10% al prezzo così determinato per cui:

$$160.384,48\text{€} - 10\% = 144.346,032\text{€}.$$

Si avrà quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è pari in cifra tonda a 144.000,00 €. prezzo base per la vendita del bene stesso.

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 stato pignorato per l'intero e non è una quota indivisa



QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

La residenza dell'esecutato è via xxxxxx. Lo stesso è coniugato con xxxxxx in regime di comunione legale dei beni così come risulta dai certificati richiesti e ritirati presso il comune di Santa Maria Capua Vetere (cfr. all n°7). Si precisa però che si tratta di beni personali.

Si rassegna mandato ricevuto ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessario.

Orta di Atella li
26/06/2023

L'Esperto
Arch. D'Antonio Lucia





ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione redatta in pag. 40 compresa la presente:

-ALLEGATO 1: Ispezioni ipotecarie

1.1 donazione del 15/07/1981 ai nn 15439/13629

1.2 divisione del 15/10/1983 ai nn 22104/19749

1.3 donazione del 15/10/1983 ai nn 22105/19750

1.4 atto unilaterale d'obbligo con trascrizione

-ALLEGATO 2: Rilievo fotografico esterni e parti comuni

2.1 Lotto 1

2.2 Lotto 2

-ALLEGATO 3: grafici stato di fatto

3.1 Lotto 1

3.2 Lotto 2

-ALLEGATO 4: Certificati catastali

- 4.1 visure
- 4.2 planimetria sub. 8
- 4.3 planimetria sub 10
- 4.4 elaborato planimetrico
- 4.5 estratto di mappa

-ALLEGATO 5 : Certificati di regolarità edilizia

- 5.1 Copia L.E. n°9567 e abitabilità
- 5.2 Copia Permesso di Costruire n° 85/2006

-ALLEGATO 6: Atto di donazione del 17/02/2005

-ALLEGATO 7: Stato civile e residenza dell'esecutato

-ALLEGATO 8: Nota spese

