



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E N. 4/2024

OMISSIS

contro

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa ELMELINDA MERCURIO

Esperto Stimatore

OMISSIS



PREMESSA	2
-----------------------	----------

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
--	----------

RISPOSTA AI QUESITI	3
----------------------------------	----------

Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento.....	6
---	---

Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale.....	10
--	----

Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato	27
--	----

Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del lotto.....	31
---	----

Risposta al quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà.....	35
--	----

Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica.....	40
--	----

Risposta al quesito n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile	44
---	----

Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	45
---	----

Risposta al quesito n. 9: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	47
--	----

Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	48
--	----

Risposta al quesito n. 11: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.....	48
---	----

Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene	50
---	----

Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa	53
--	----

Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale.....	54
---	----

Conclusioni - Scheda Sintetica.....	54
-------------------------------------	----

ALLEGATI:.....	58
-----------------------	-----------



OMISSIS



**PREMESSA**

Con provvedimento notificato a mezzo PEC in data 11.09.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elmelinda MERCURIO nominava la sottoscritta - OMISSIS - Esperto Stimatore nel procedimento **N. 4/2024 RGE**, che accettava l'incarico con giuramento di rito depositato in data 16.09.2024.

Il procedimento n. 4/2024 RGE è stato promosso da OMISSI, contro i sig.ri OMISSIS, in forza di Contratto di mutuo fondiario del 16/02/2007, con atto a rogito Notaio Raffaele Orsi in Santa Maria Capua Vetere, rep. n. 85929, racc. n. 48152 registrato in Santa Maria Capua Vetere il 20.02.2007 al n. 843 con il quale la banca cedente, all'epoca Intesa Sanpaolo S.p.A., oggi OMISSIS (a seguito di cessione del credito), concedeva al Sig. OMISSIS, la somma di € 90.000,00.

Il Giudice concedeva alla scrivente termine fino a 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 27/03/2025, per il deposito della relazione di stima e per l'invio della copia alle parti.

Il bene oggetto di pignoramento sito nel **Comune di Recale (CE)**, alla via E. Toti n. 20 (già 14), **di proprietà dei debitori esegutati Sig.ri OMISSIS, ciascuno per il diritto di 1/2 di piena proprietà dell'intero in regime di comunione dei beni**, è:

- ✓ **Unità per civile abitazione al piano secondo e box auto al piano seminterrato** identificati al NCEU del Comune di Recale (CE) al foglio 4, p.lla 5017, sub 28, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale 114,00 mq, sup. totale escluso aree scoperte 107,00 mq. L'appartamento, facente parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, denominato "Condominio Gianoglio", completato alla fine degli anni '90, è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni oltre balconi lungo i prospetti est ed ovest. Completa l'immobile il box auto, nell'autorimessa comune al piano seminterrato, di consistenza pari a circa 16 mq.



OMISSIS



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'accettazione dell'incarico, entro i sette giorni dalla data di notifica del decreto di conferimento dello stesso, la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali mediante l'esame di tutta la documentazione agli atti giudiziari e depositando, nei successivi trenta giorni, il modulo per il "Controllo Documentazione".

In dettaglio, sono state svolte le seguenti operazioni:

- ✓ **In data 07.10.2024, veniva eseguito l'accesso ai luoghi**, congiuntamente al Custode Dott. OMISSIS, presso il bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Recale (CE), alla Via E. Toti n. 20, appartamento piano secondo e box auto piano seminterrato, identificato al NCEU del Comune di Recale (CE) al **Foglio 4, P.lla 5017, sub 28** durante il quale si prendeva atto della consistenza del bene de quo e veniva eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico (cfr. allegati n. 1, 2 e 3);
- ✓ Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento dell'incarico sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Recale (CE), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, l'Archivio Notarile, l'Agenzia del Territorio della provincia di Caserta, gli operatori immobiliari di zona, sono inoltre state effettuate tutte le ricerche ipocatastali necessarie.

RISPOSTA AI QUESITI

A) Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.), ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei tali da non consentire il proseguimento della procedura di pignoramento. **Il creditore ha depositato certificazione notarile, del 15.01.2024**, del Dott. OMISSIS, Notaio in Orta di Atella (CE), riferita al bene oggetto di pignoramento, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento stesso (11.01.2024 al n. 1826 del Registro Generale e al n. 1611 del Registro Particolare) e riporta le iscrizioni e trascrizioni contro. Nello specifico, la certificazione copre il

ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento con atti di acquisto derivativo (compravendite) con il quale i Sig.ri OMISSIS (debitori esegutati) acquistavano il bene de quo ciascuno per il diritto di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Alla certificazione notarile risultava allegato l'estratto di mappa catastale mentre le visure con i dati catastali attuali e storici dell'immobile e la planimetria catastale in atti, sono state acquisite dalla scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto (cfr. allegato n. 4).

Il creditore non ha depositato, il certificato di stato civile, e il certificato di residenza storica che la scrivente CTU ha reperito presso gli uffici competenti.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e



OMISSIS



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.

Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento

L'oggetto del pignoramento è la piena proprietà, in capo ai debitori esegutati sig.ri OMISSIS ciascuno per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, **dell'unità immobiliare sita nel Comune di Recale (CE), alla Via E. Toti n. 20 costituito da:**

- ✓ **immobile per civile abitazione al piano secondo e box auto al piano seminterrato**, identificato al NCEU del Comune di Recale al **Foglio 4, P.Illa 5017, sub 28, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 114,00 mq** (centoquattordici/00 mq), **Superficie Catastale escluso aree scoperte 107,00 mq** (centosette/00 mq), Rendita € 426,08. L'appartamento al piano secondo è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni di cui uno non finestrato, oltre balconi lungo i prospetti est ed ovest. Completa l'immobile il box auto, nell'autorimessa comune al piano seminterrato, di consistenza pari a circa 16,00 mq.

Il diritto reale, piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato, in capo ai debitori esegutati, Sig.ri OMISSIS per il diritto ciascuno di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

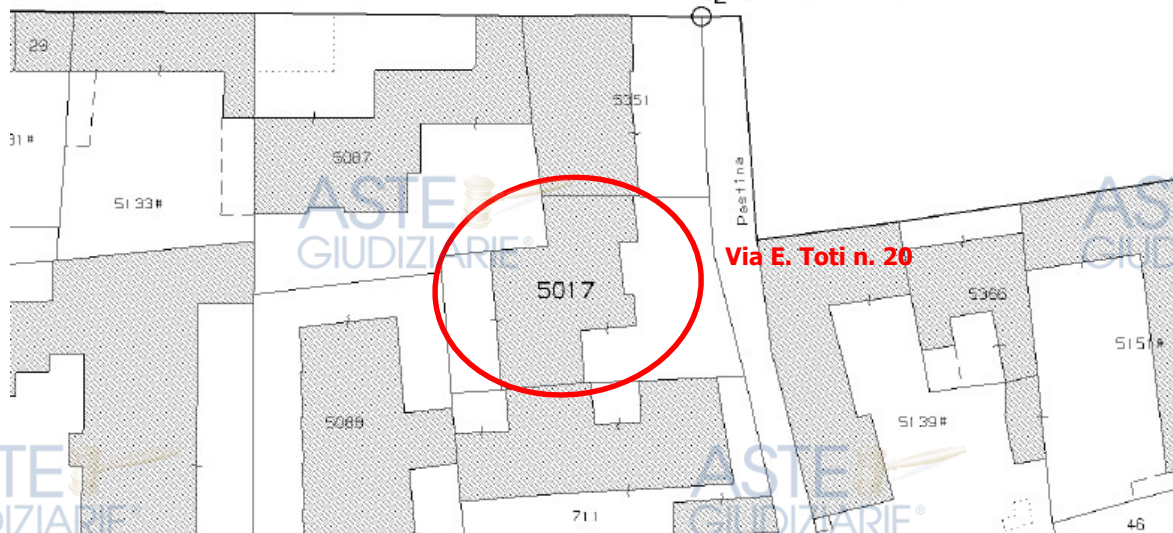
I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari reperite sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, immobile costituito da appartamento piano secondo a destinazione residenziale e box auto al piano seminterrato, si procede all'individuazione di un **LOTTO UNICO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Stralcio mappa catastale Foglio 4, p.lla 5017
individuazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento**



**Comune di Recale (CE) via E. Toti n. 20
Vista dall'alto del fabbricato in cui è inserito l'immobile - Foglio 4, p.lla 5017, sub. 28**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

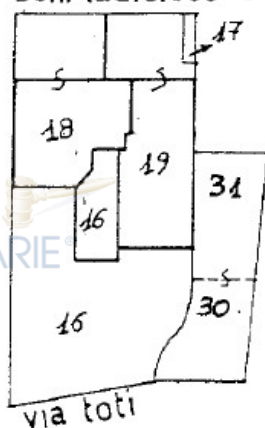
ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

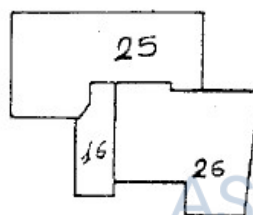
ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta inoltre l'elaborato planimetrico riferito all'intero fabbricato con identificazione dell'unità immobiliare de quo corrispondente al sub. 28 (appartamento piano secondo e box auto al piano seminterrato).

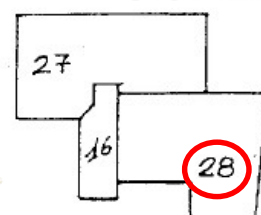
beni radicicco



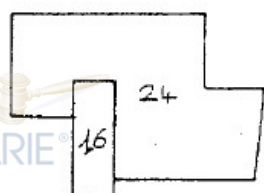
piano terra



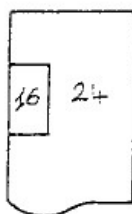
piano primo



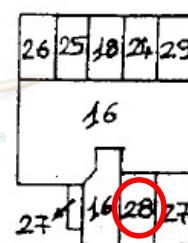
piano secondo



piano terzo



piano quarto



piano cantinato

Elaborato planimetrico fabbricato foglio 4, p.lla 5017
Identificazione del sub. 28 oggetto di pignoramento
Appartamento piano secondo e box auto al piano seminterrato

I confini del fabbricato di cui fa parte il lotto unico individuato, sito nel Comune di Recale (CE), Via E. Toti n. 20, sono così individuati:

1. A Nord con altro fabbricato p.lla 5351;
2. A sud con altro fabbricato p.lla 711;
3. A est con Via Enrico Toti;
4. A ovest con altri fabbricati p.lle 5087 e 5088.

I confini dell'unità immobiliare sub.28 oggetto di esecuzione sono così individuati:

Appartamento piano secondo:

1. A sud con vano scala comune sub. 16;
2. A est con Via E. Toti;
3. A ovest con unità immobiliare sub. 27;

Box auto piano seminterrato:

1. A nord con box auto sub. 27;
2. A sud con vano scala comune sub. 16;
3. A ovest con corsia di manovra.

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.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

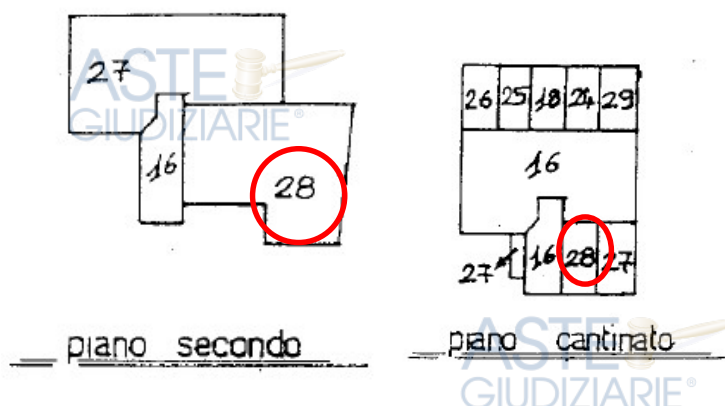
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale

Il **LOTTO UNICO** individuato è costituito da un'unità immobiliare, appartamento piano secondo e box auto piano seminterrato, di **proprietà** dei debitori eseguiti Sig.ri OMISSIS per il diritto di proprietà ciascuno di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, sito nel Comune di Recale (CE), alla via E. Toti n. 20, così individuato catastalmente:

1. **Immobile per civile abitazione piano secondo e box auto al piano seminterrato**, identificato al NCEU del Comune di Recale (CE) al **Foglio 4, P.Ila 5017, sub 28, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 114,00 mq** (centoquattordici/00 mq), **Superficie Catastale escluso aree scoperte 107,00 mq** (centosette/00 mq), Rendita € 426,08, piano 2-S1;



Il bene de quo, lotto unico individuato, è una **unità immobiliare costituita da appartamento residenziale al piano secondo e box auto al piano seminterrato facente parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra** situato nel Comune di Recale (CE), alla Via E. Toti n. 20.

Recale è un comune di 7.614 abitanti della provincia di Caserta ed è situato a 4 km a sud-ovest di Caserta e a 2 km a Nord-Ovest di San Nicola La Strada.

Il Comune ha avuto nel tempo una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo al limitrofo comune di Capodrise.

La zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, è caratterizzata da fabbricati per civile abitazione, abbastanza omogenei nella tipologia con circa tre/quattro piani fuori terra in discreto stato conservativo. Le attività commerciali e negozi di prima necessità nonché servizi quali scuola, chiesa, uffici postali, municipio, farmacie e banche sono facilmente raggiungibili anche a piedi mentre in auto in un raggio di circa 2,00/4,00 Km si possono raggiungere facilmente i centri più grandi di Caserta e San Nicola La Strada che offrono molti servizi. Il fabbricato realizzato in cemento armato a partire dall'anno 1987, previa demolizione di un vecchio fabbricato esistente, fu completato circa intorno al 1999 ed è costituito da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, identificata dal **sub. 28**, è costituita da **appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato in autorimessa collettiva**. L'appartamento, posto al piano secondo è accessibile dal cortile e scala comune (identificati dal sub. 16), presenta un'altezza interna di 3,00 m ed è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni di cui uno non finestrato, oltre i balconi che si sviluppano lungo i prospetti est ed ovest con affaccio anche sulla Via Enrico Toti. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione a meno di diffuse macchie di condensa e umidità sui soffitti e sulle pareti presenti soprattutto in corrispondenza dei terrazzi dell'immobile presente al piano terzo. Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno e infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle oscuranti.

L'impianto termico, con tubazioni sottotraccia e radiatori su pareti interne allo stato non è utilizzato in quanto non risulta installata la caldaia. La cucina è alimentata a metano e la produzione di acqua calda è garantita dallo scaldacqua a metano installato sul balcone. È presente, inoltre, l'impianto citofonico e l'impianto tv digitale centralizzato. L'impianto elettrico risale all'epoca di realizzazione del fabbricato (circa 1999). Completa l'immobile il box auto al piano seminterrato in autorimessa comune avente consistenza pari a circa 16,00 mq e altezza pari a 2,75 m.



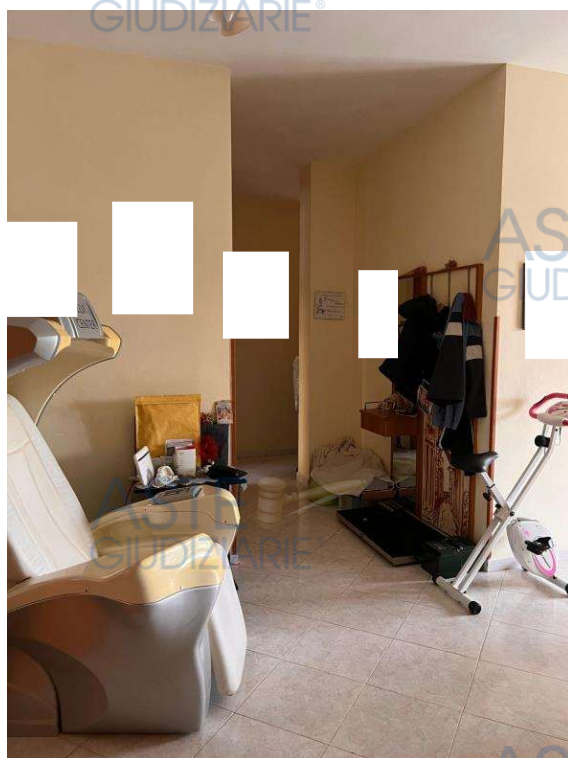
**Vista del fabbricato foglio 4, p.lla 5017 dalla via Enrico Toti
in cui è inserito al piano secondo l'appartamento e al piano seminterrato il box auto entrambi
identificati con il sub. 28 oggetto di pignoramento**



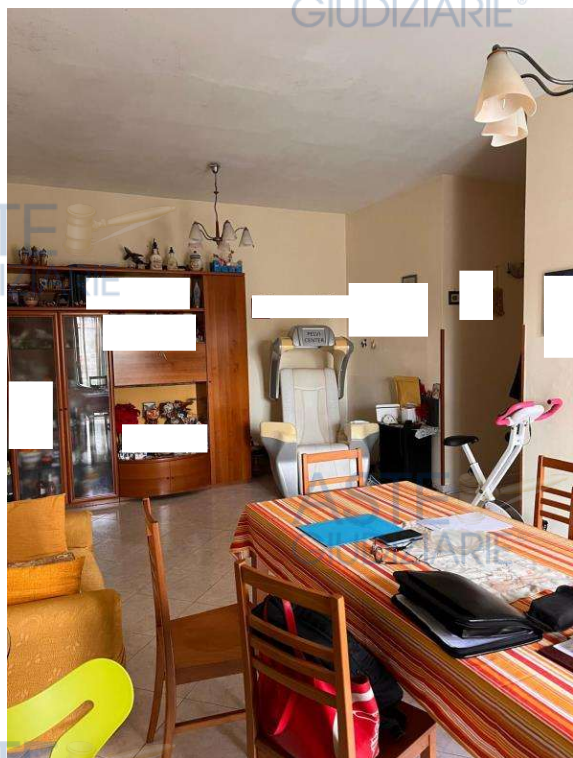
Vista degli accessi pedonale e carrabile dalla Via Toti



Vista del pianerottolo piano secondo e accesso all'appartamento



Ingresso-Soggiorno visto dalla porta di accesso



Ingresso-Soggiorno

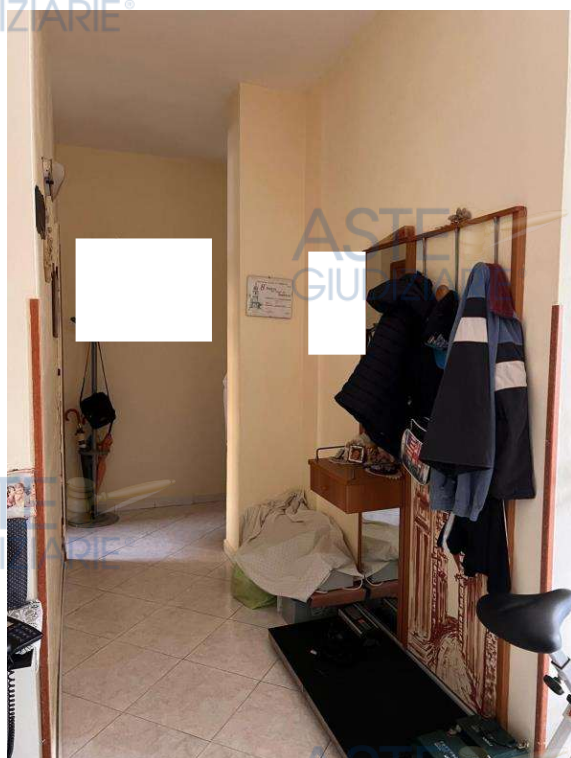


Angolo cottura

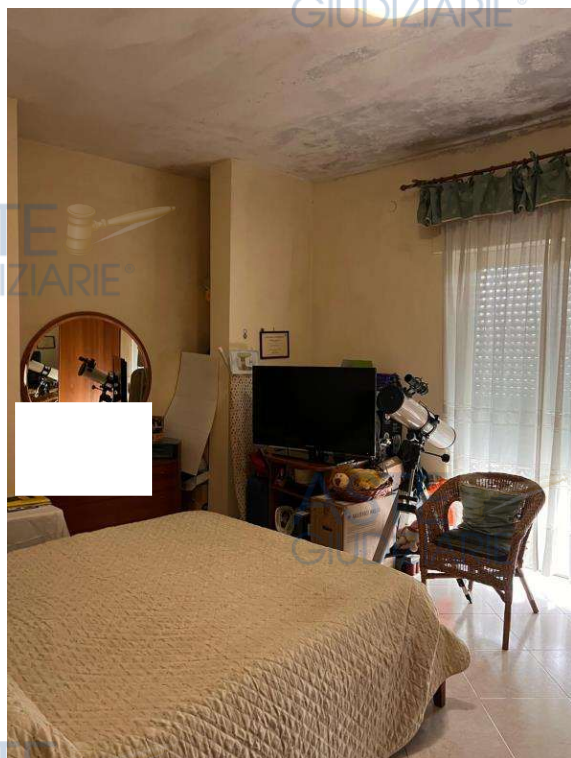


Angolo cottura vista dello stato di infiltrazione e condensa





Disimpegno di accesso alla zona notte e vista accesso alla camera 1



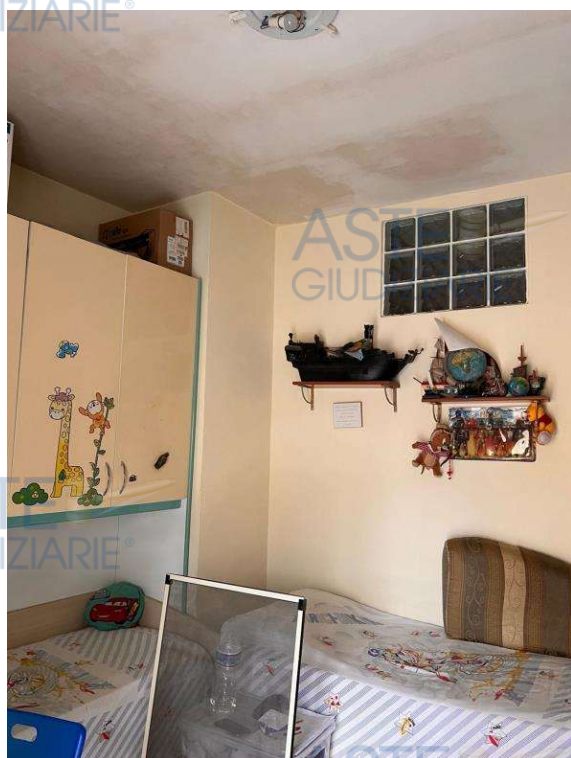
Camera 1 e vista dello stato delle infiltrazioni e condensa



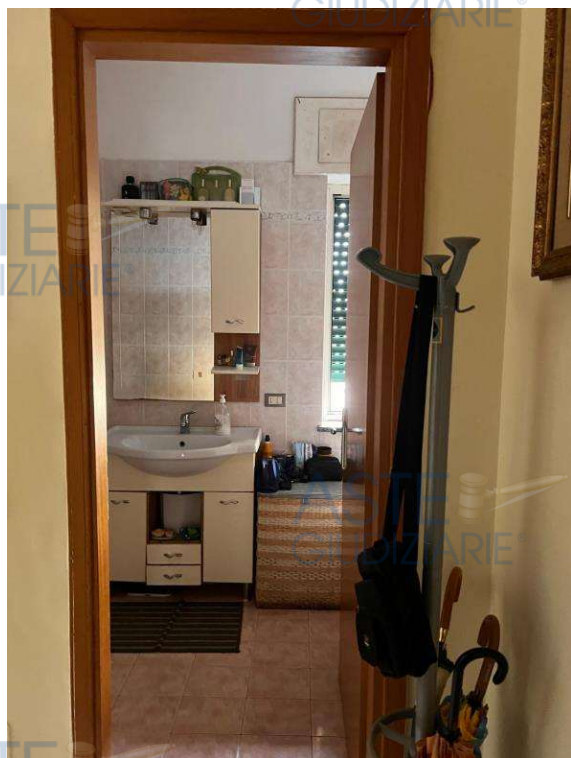
Camera 1 e vista dello stato delle infiltrazioni e condensa



Camera 2



Camera 2 e vista dello stato delle infiltrazioni e condensa



Bagno 1



Bagno 1



Bagno 2 non finestrato





Vista balcone prospetto ovest



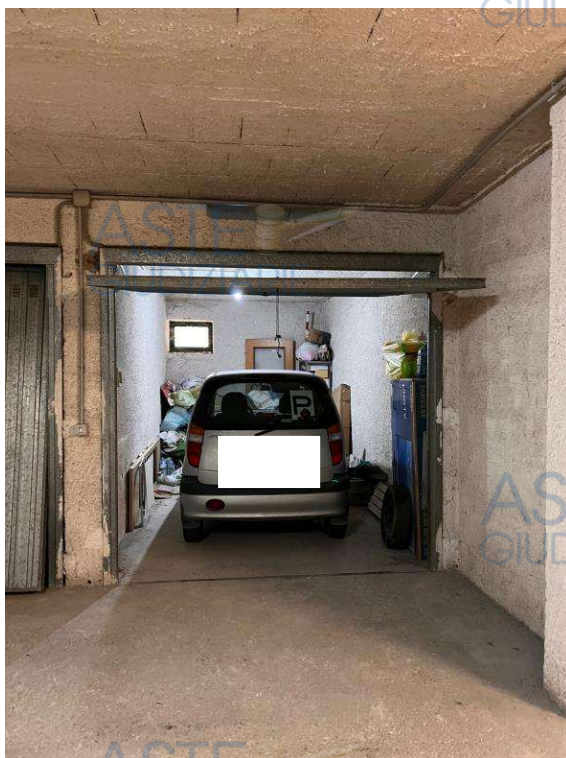
Vista balcone prospetto est su Via E. Toti



Rampa di accesso all'autorimessa comune



Box auto sub. 28



Lo stato dei luoghi NON è conforme all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato (C.E. N. 2/1996 come meglio descritto e rappresentato in risposta al quesito n. 6) **è invece conforme alla planimetria catastale** in atti (presentata in data 12.07.1999 prot. n. CE0048854) a meno di una errata rappresentazione grafica relativa all'angolo cottura che è indicato come ripostiglio e alla rappresentazione in planimetria della finestra del bagno 2 che non è presente sui luoghi.

L'immobile pignorato NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile NON è dotato di Certificato di agibilità.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii..

Si stima che i costi necessari per:

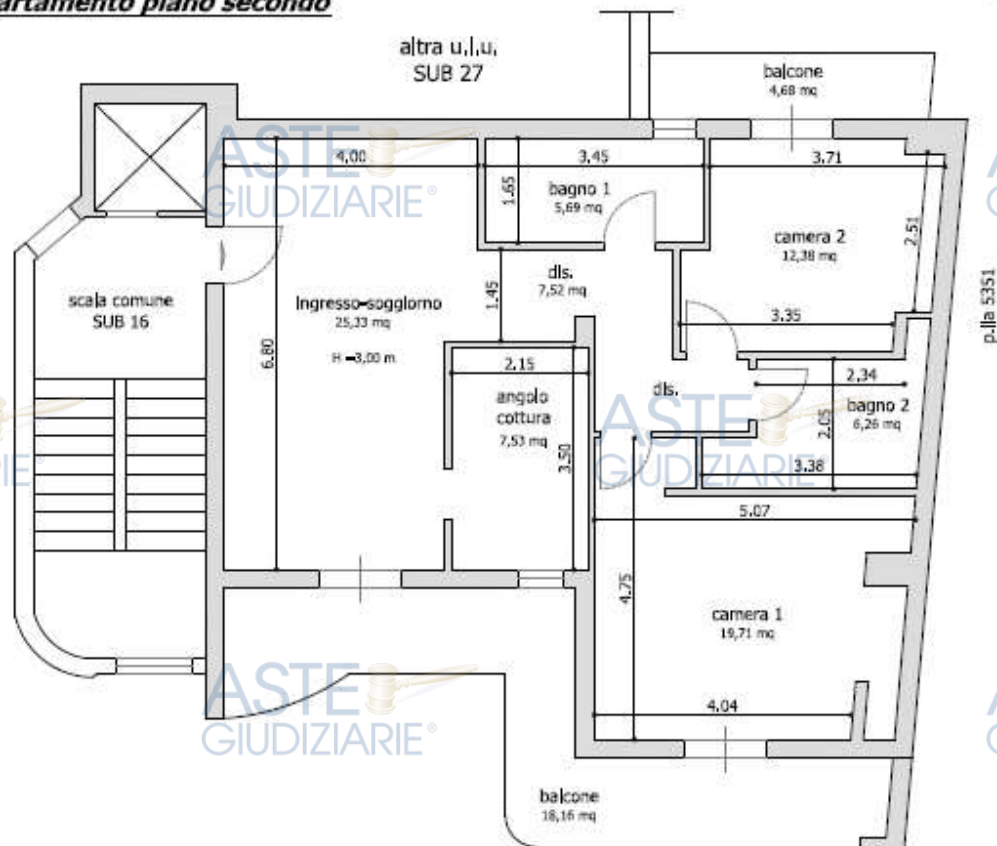
- adeguamento degli impianti e per il rilascio delle certificazioni previste dalla normativa vigente: circa 1.500,00 €;
- redazione APE: circa 250,00 €;
- presentazione DOCFA all'ufficio catasto per l'esatta rappresentazione grafica: circa € 500,00;
- presentazione SCIA in SANATORIA all'Ufficio Tecnico competente per sanare le difformità urbanistico-edilizie: circa 5.000,00 €.

I suddetti costi saranno decurtati per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Si riporta nel seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.



Appartamento piano secondo



Box auto piano seminterrato

VIA ENRICO TOTI



**Stato dei luoghi immobile foglio 4, p.lla 5017, sub. 28
Appartamento piano secondo e box auto piano seminterrato**

Con riferimento allo stato dei luoghi si riportano le indicazioni relative alla superficie lorda, comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne escluso parti scoperte, la superficie utile interna (superficie calpestabile escluso tramezzi e tompagni) e la superficie dei balconi nonché del box auto al piano seminterrato rispetto alle quali sarà poi determinata la superficie commerciale.

Immobile piano secondo - NCEU Foglio 4, P.IIa 5017, sub. 28

Sup. lorda appartamento= 98,50 mq – Sup. utile appartamento= 84 mq

Sup. lorda box auto= 18,00 mq - Sup. utile box auto= 16,00 mq

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
<i>Appartamento Piano secondo</i>		
Ingresso-soggiorno	25,33 mq	H= 3,00 m
Angolo cottura	7,53 mq	H= 3,00 m
Camera 1	19,71 mq	H= 3,00 m
Camera 2	12,38 mq	H= 3,00 m
Disimpegno	7,52 mq	H= 3,00 m
Bagno 1	5,69 mq	H= 3,00 m
Bagno 2	6,26 mq	H= 3,00 m
TOTALE SUP. UTILE PIANO SECONDO	84,42 mq circa	
Balcone lato est	18,16 mq	
Balcone lato ovest	4,68 mq	
Box auto Piano seminterrato	15,80 mq	H= 2,75 m

Per determinare la **superficie commerciale vendibile**, da intendersi quale superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate relativamente alle superfici principali e a quelle definite di ornamento.

Nelle tabelle riportate si evidenziano in rosso le superfici che interessano il caso in esame:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	

La superficie commerciale del LOTTO UNICO risulta pari a:

Descrizione	Incidenza	Sup. effettiva lorda	Sup. Commerciale
Sup. lorda appartamento piano secondo comprensiva dei muri perimetrali e in comunione	100%	98,50 mq	98,50 mq
Balcone prospetto est	25% fino a 25 mq eccedenza al 10%	18,16 mq	4,54 mq
Balcone prospetto ovest	25% fino a 25 mq eccedenza al 10%	4,68 mq	1,17 mq
Sup. lorda box auto piano seminterrato	45%	18,00	8,10 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			112,31 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE arrotondata (DPR 138/98)			112,00 mq

La **superficie commerciale** del **LOTTO UNICO** individuato, costituito da appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato, rispetto alla quale sarà calcolato il valore di mercato del bene, è pari a **112,00 mq**.

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.

Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

Dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia del territorio di Caserta Ufficio Catasto è risultato che (cfr. allegato n. 4) il bene oggetto di pignoramento, unità immobiliare costituita da appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato, sito nel Comune di Recale (CE), alla Via E. Toti n. 20 (già n. 14), costituente il lotto unico individuato è identificato all'attualità al NCEU del Comune di Recale (CE):

1. **Foglio 4, P.III 5017, sub 28, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. cat. 114 mq, sup. cat. escluso aree scoperte 107,00 mq, Rendita 426,08 €, Piano 2-S1;**

Intestatari attuali dal 16.02.2007:

- **OMISSIS** (debitore esecutato) – C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS – Diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- **OMISSIS** (debitore esecutato) – C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS – Diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

Per ricostruire la **storia catastale del bene** si riportano tutti i passaggi catastali intervenuti nel ventennio antecedente la **data di trascrizione del pignoramento del 11.01.2024**:

1. **NCEU Foglio 4, p.lla 5017, sub. 28**, identificazione all'attualità derivante dalla **costituzione del 12.07.1999** pratica n. Z02473.1/1999 per frazionamento e fusione e con la quale sono stati soppressi i sub. 22 e 23 del foglio 4, p.lla 5017;

Gli altri intestatari nel ventennio risultanti dalle visure catastali sono:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, CF: OMISSIS – intestatario dal 12.07.1999 al 16.02.2007;
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, CF: OMISSIS – intestatario dal 12.07.1999 al 16.02.2007;

Gli altri intestatari risultanti dalle visure catastali, con riferimento ai sub. 22 e 23 dalla cui soppressione è derivato tra gli altri anche il sub. 28 oggetto di pignoramento sono:

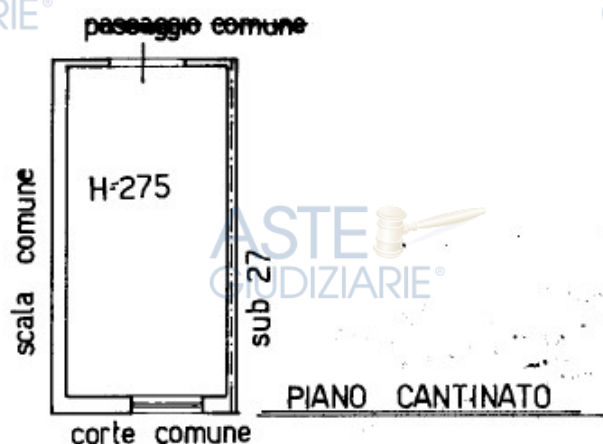
- **OMISSIS**, nato a OMISSIS CF: OMISSIS;
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, CF: OMISSIS;
- **OMISSIS**, nato a OMISSIS CF: OMISSIS;
- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, CF: OMISSIS;
- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, CF: OMISSIS.

Si precisa che **vi è esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Lo stato attuale dei luoghi, come già evidenziato, **è conforme alla planimetria catastale in atti a meno di una errata rappresentazione grafica** in quanto l'angolo cottura è indicato come ripostiglio e non è presente nel bagno 2 la finestra rappresentata nella planimetria catastale. Andrebbe, pertanto, presentato all'Ufficio Catasto un *DOCFA per esatta rappresentazione grafica*. Si stima che il costo per la presentazione del suddetto DOCFA è pari a circa € 500,00 che sarà decurtato per la determinazione del prezzo a base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

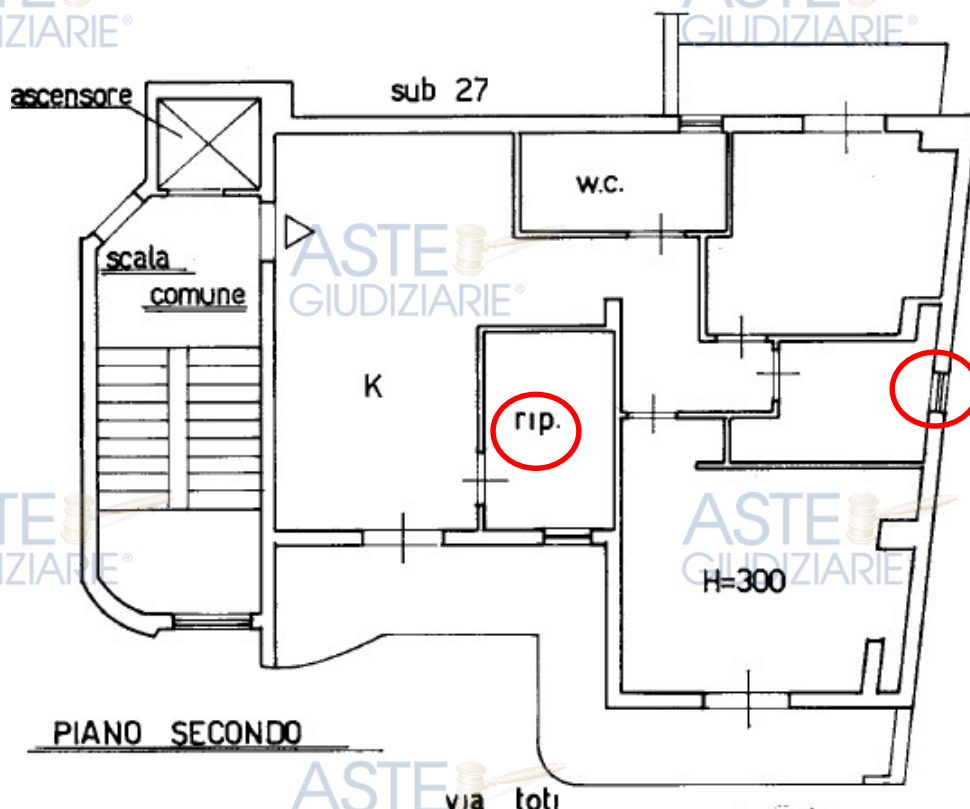


ASTE
GIUDIZIARIE®

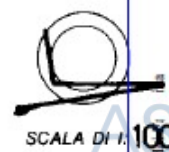
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ORIENTAMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetrie catastali in atti - NCEU foglio 4, p.lla 5017, sub 28, piano 2-S1

Appartamento piano secondo e box auto piano seminterrato

INDICAZIONE DELL'ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

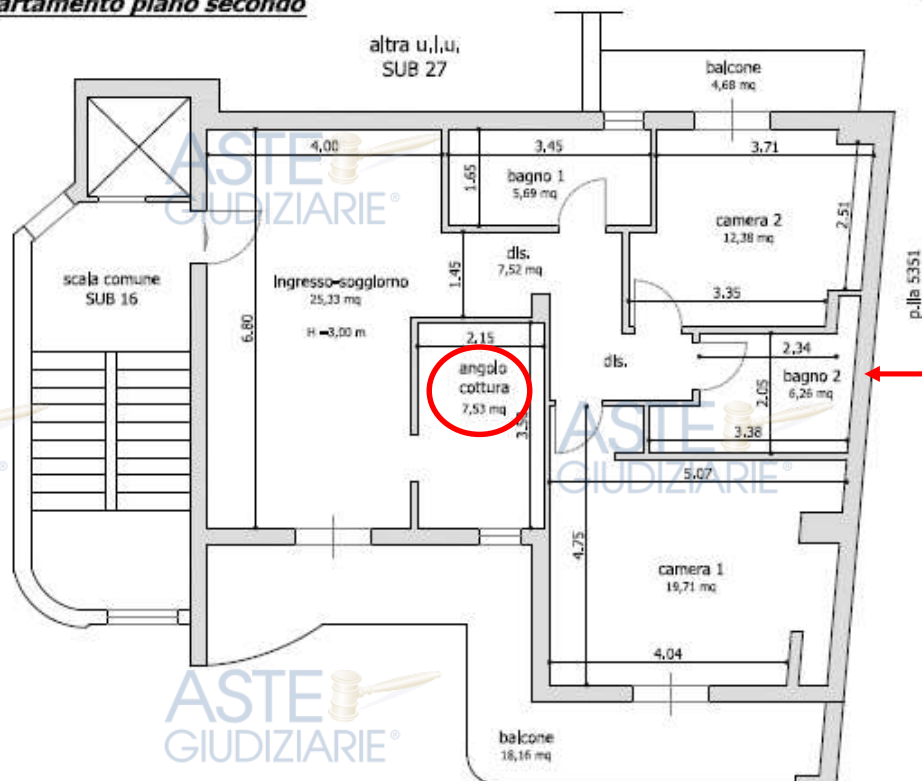
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

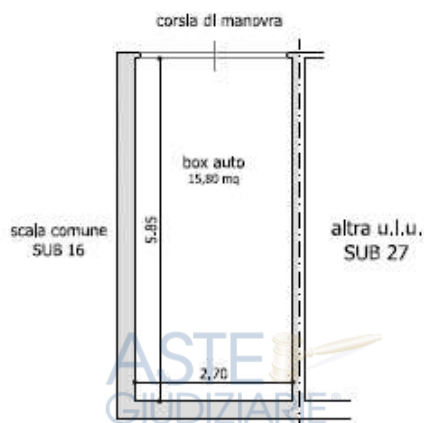
ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento piano secondo



Box auto piano seminterrato

VIA ENRICO TOTI



Stato dei luoghi immobile foglio 4, p.lla 5017, sub. 28, piano 2-S1

Indicazione dell'angolo cottura in luogo del ripostiglio e nel bagno 2 non è presente la finestra rappresentata nella planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, costituita da appartamento a destinazione residenziale al piano secondo e box auto in autorimessa comune al piano seminterrato, sito nel Comune di Recale (CE) alla Via E. Toti n. 20.

L'appartamento, posto al piano secondo è accessibile dal cortile e scala comune (identificati dal sub. 16), presenta un'altezza interna di 3,00 m, una superficie utile calpestabile pari a circa 84,00 mq ed è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni di cui uno non finestrato, oltre i balconi che si sviluppano lungo i prospetti est ed ovest con affaccio anche sulla Via Enrico Toti rispettivamente di 18,00 e 5,00 mq. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione a meno di diffuse macchie di condensa e umidità sui soffitti e sulle pareti presenti soprattutto in corrispondenza dei terrazzi dell'immobile del piano terzo. Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno e infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle oscuranti.

L'impianto termico, con tubazioni sottotraccia e radiatori su pareti interne allo stato non è utilizzato in quanto non risulta installata la caldaia. La cucina è alimentata a metano e la produzione di acqua calda è garantita dallo scaldacqua a metano installato sul balcone. È presente, inoltre, l'impianto citofonico e l'impianto tv digitale centralizzato. L'impianto elettrico risale all'epoca di realizzazione del fabbricato (circa 1999). Completa l'immobile il box auto al piano seminterrato in autorimessa comune avente consistenza pari a circa 16,00 mq e altezza pari a 2,75 m.

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato negli anni in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

1. **Concessione Edilizia n. 54 del 1987** rilasciata in data 11.12.1987;
2. **Concessione Edilizia n. 28 del 1990** (C.E. in variante alla n. 54/87 con cambio di destinazione d'uso) rilasciata in data 12.03.1990;
3. **Concessione Edilizia n. 2 del 1991** (C.E. in variante alla n. 54/87 e alla n. 28/90) rilasciata in data 01.02.1991;
4. **Concessione Edilizia n. 2 del 1996** (per completamento e cambio di destinazione d'uso) rilasciata in data 26.01.1996.

La superficie commerciale del lotto unico, costituito da appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato, è pari a 112,00 mq.

I confini dell'appartamento e del box auto sono così individuati:

L'appartamento al piano secondo confina:

1. A sud con vano scala comune sub. 16;
2. A est con Via E. Toti;
3. A ovest con unità immobiliare sub. 27;

Il box auto al piano seminterrato confina:

4. A nord con box auto sub. 27;
5. A sud con vano scala comune sub. 16;
6. A ovest con corsia di manovra.

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Recale (CE) al:

- ✓ **Foglio 4, p.la 5017, sub. 28, piano 2-S1.**

Il descritto stato dei luoghi:

- **è conforme alla planimetria catastale in atti a meno di una errata rappresentazione grafica** in quanto in luogo del ripostiglio vi è l'angolo cottura e non è presente nel bagno 2 la finestra rappresentata nella planimetria catastale. Andrebbe pertanto presentato un DOCFA all'ufficio Catasto per esatta rappresentazione grafica. Si stima che il costo per la presentazione del *DOCFA per esatta rappresentazione grafica* è pari a € 500,00;
- **NON è conforme** ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato Concessione Edilizia n. 2/96 per una diversa distribuzione degli spazi interni e lievi modifiche di prospetto. Per sanare le difformità, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. è necessario presentare all'Ufficio Tecnico competente SCIA in SANATORIA il cui costo si stima pari a circa € 5.000,00.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il costo per la redazione dello stesso si stima pari a circa 250,00 €.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08. Il costo per l'adeguamento degli stessi e per il rilascio delle necessarie certificazioni si stima pari a circa € 1.500,00.

L'immobile NON è dotato di certificato di agibilità.

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 93.000,00

Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti

reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

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

Risposta al quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà

I passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento del **11.01.2024** risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono (cfr. allegato n. 5):

- **Atto di compravendita** per Notaio Dott. Raffaele Orsi del **16.02.2007** rep. n. 85928 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 21.02.2007 ai nn. 13243 del registro generale e 6306 del registro particolare, con il quale i signori OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale acquistavano, dal signor OMISSIS, nato a OMISSIS in regime di separazione di beni, per i diritti pari ad un terzo di proprietà e due terzi di nuda proprietà e dalla signora OMISSIS, nata a OMISSIS, per i diritti pari a due terzi di usufrutto, il bene oggetto di esecuzione identificato al NCEU del Comune di Recale al foglio 4, p.lla 5017, sub. 28, ciascuno per il diritto di 1/2 in regime di comunione legali dei beni (il sub. 28 deriva dalla soppressione dei sub 22 e 23 del foglio 4, p.lla 5017).

➤ **Alla Sig.ra OMISSIS** nata a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a

OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, i diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Recale, distinta al Catasto Urbano al **foglio 4 particella 30 sub. 9, particella 30 sub. 10, particella 30 sub. 11, particella 30 sub. 12 e particella 30 sub. 13**, sono pervenuti tra gli altri immobili omissis, dal signor OMISSIS nato a OMISSIS, deceduto in data 27/8/1994 (**denuncia di successione** n. 89/622 dell'Ufficio del Registro di Caserta del 24/2/1995, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 28/8/1999 ai nn. 21970 registro generale e 16956 registro particolare). **Eredità devoluta a favore del coniuge OMISSIS per i diritti pari ad un sesto di proprietà e dei figli OMISSIS, per i diritti pari a 2/36 di proprietà ciascuno;**

- Ai coniugi OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, i quali acquistano in regime di comunione legale, l'intero fabbricato di vecchissima costruzione e semicadente posto in Recale alla Via Enrico Toti n. 10, composto complessivamente di otto vani catastali, oltre spallucce, distinto nel N.C.E.U. al foglio 4 particella 30 sub. 3 categoria A/5 di 1 vano, particella 30 sub. 4 categoria A/5 di 1 vano, particella 30 sub. 5 categoria C/6 di mq. 6, particella 30 sub. 7 categoria A/5 di 1 vano, particella 34 sub. 2 categoria C/7 di mq. 28, particella 34 sub. 2 categoria C/7 di mq. 28 e particella 30 sub. 1 categoria A/4 di 4,5 vani ed il giardinetto edificatorio, retrostante a detto fabbricato, avente accesso solo dal medesimo, esteso catastalmente mq. 936, distinto nel N.C.T. al foglio 4 particella 656 sub. b di are 5.33 e particella 620 sub. a di are 4.03, sono pervenuti dai signori OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero e per la piena proprietà, con l'atto di **compravendita** per notar Luigi Ronza **del 12/01/1985** repertorio n. 13318, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 18/01/1985 ai nn. 1394 registro generale e 1274 registro particolare.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in

formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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.

Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica

Al fine di verificare **la regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di esecuzione**, facente parte del lotto unico individuato, costituito da **appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato** facente parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Recale (CE) alla via E. Toti n. 20, **identificato al NCEU del Comune di Recale (CE) al foglio 4, p.lla 5017, sub. 28**, sono state effettuate dalla scrivente ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recale (CE).

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, è stato realizzato negli anni in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

- 1. Concessione Edilizia n. 54 del 1987** rilasciata in data 11.12.1987;
- 2. Concessione Edilizia n. 28 del 1990** (C.E. in variante alla n. 54/87 con cambio di destinazione d'uso) rilasciata in data 12.03.1990;
- 3. Concessione Edilizia n. 2 del 1991** (C.E. in variante alla n. 54/87 e alla n. 28/90) rilasciata in data 01.02.1991;
- 4. Concessione Edilizia n. 2 del 1996** (per completamento e cambio di destinazione d'uso) rilasciata in data 26.01.1996.

Non risultano agli atti del Comune titoli edilizi successivi a quello di cui al punto n. 4 e non vi è agli atti nessuna comunicazione di fine lavori e/o consegna del collaudo delle opere realizzate. Da tutta la documentazione reperita è noto, oltre i titoli sopra richiamati, **da cui si rilevano difformità in termini di diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato dei luoghi**, che il fabbricato nella sua interezza, con l'individuazione dei subalterni come ad oggi identificati, è stato oggetto di variazione catastale in data 12.07.1999.

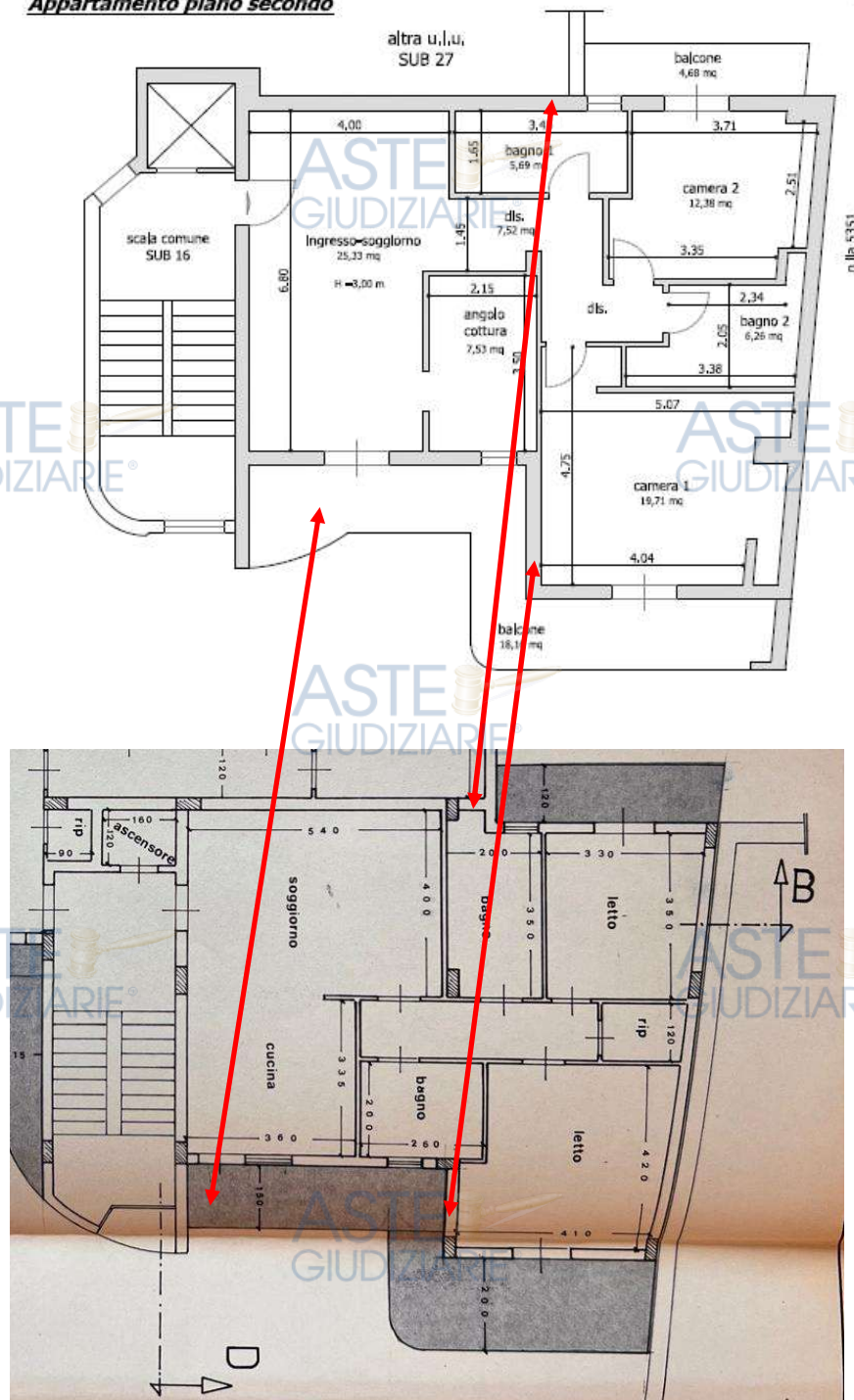
Non risulta agli atti del Comune alcun certificato di agibilità relativo al fabbricato né all'unità immobiliare identificata dal foglio 4, p.lla 5017, sub. 28 oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio C.E. n. 2/96, con riferimento all'immobile oggetto di esecuzione, si rileva che:

- Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni tra lo stato dei luoghi e il grafico autorizzato;
- Vi è una lieve variazione in termini di sagoma e superficie coperta ma che ai sensi dell'art. 34bis, comma 1-bis, lettera d) rientra nel limite del 5% tale da poter essere considerata una tolleranza costruttiva;
- Vi è allo stato dei luoghi una riduzione della superficie non residenziale relativamente ad entrambi i balconi, sebbene il balcone lato est presenti una sagoma differente;
- Il box auto allo stato dei luoghi presenta una superficie utile pari a 15,80 mq (2,70 m x 5,85 m) rispetto a quanto autorizzato pari a 13,50 mq (2,70 m x 5,00 m);

Si riportano nel seguito il confronto tra il grafico corrispondente allo stato dei luoghi e il grafico di cui alla C.E. n. 2/96 relativo al piano secondo e al piano seminterrato con indicazione delle difformità/tolleranze costruttive.

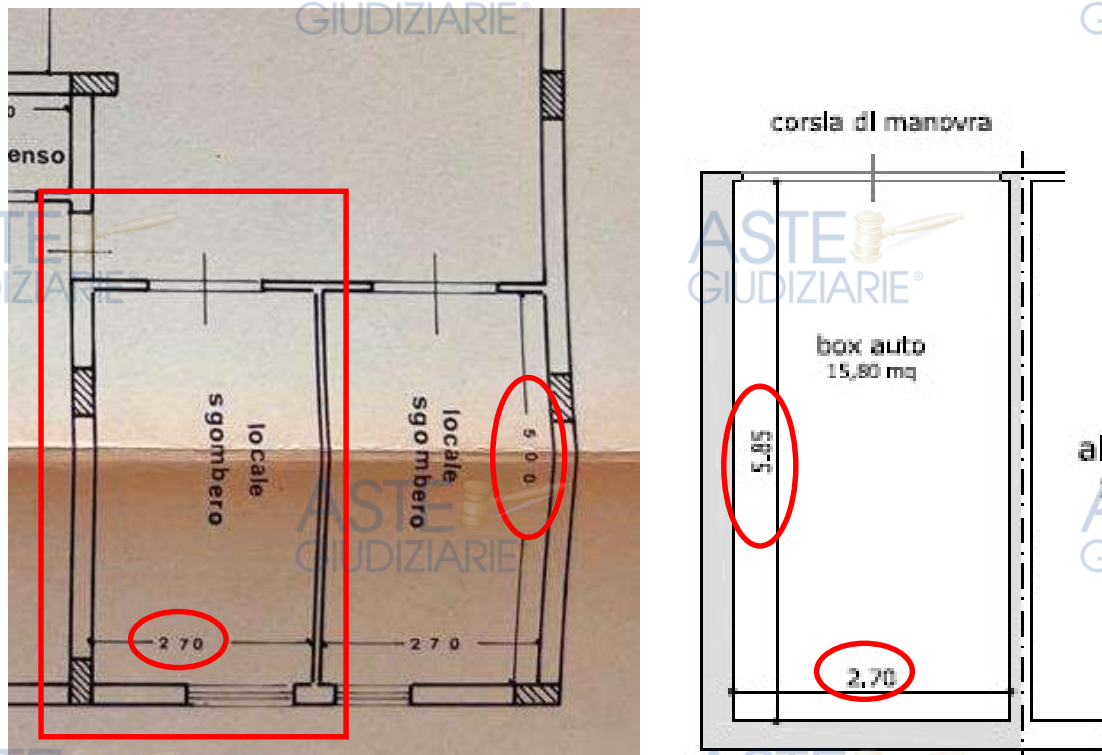
ASTE GIUDIZIARIE®



Elaborato grafico piano secondo confronto tra stato dei luoghi e il grafico C.E. n. 2/96

Dal confronto tra il grafico relativo allo stato dei luoghi (sopra) e quello di cui alla C.E. n. 2/96 (sotto) è evidente la diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche in termini di sagoma/superficie coperta come indicato e descritto ai precedenti punti.

Relativamente al piano seminterrato:



dal confronto tra il grafico di cui alla C.E. n. 2/96 (a sinistra) e lo stato dei luoghi (a destra) relativamente al box auto si riscontra la difformità in termini di incremento di superficie non residenziale.

Esistono in definitiva delle difformità e delle tolleranze costruttive che dovranno essere sanate ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. il cui costo si stima pari a € 5.000,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria all'Ufficio Tecnico competente. Il suddetto costo sarà decurtato per la determinazione del prezzo a base d'asta.

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.).

Risposta al quesito n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento, unità immobiliare costituita da appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato in autorimessa comune, facente parte del lotto unico individuato, **allo stato è occupato dai proprietari debitori esecutati**.

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle verifiche effettuate è risultato che:

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

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature: **NESSUNO.**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA.**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni: propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: **NESSUNO.**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**
6. Esistenza **regolamento di condominio** che si allega (cfr. allegato n. 9). Il suddetto regolamento non risulta trascritto.

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

1. Iscrizioni Ipotecarie: **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 13244 registro particolare n. 5105 del 21/2/2007 di euro 180.000,00 a favore di Sanpaolo Banco

di Napoli S.p.A. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli presso la propria sede, contro OMISSIS nato a OMISSIS e, in qualità di terza datrice di ipoteca, OMISSIS nata a OMISSIS in virtù di atto per notar Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 16/2/2007 repertorio n. 85929. Mutuo fondiario di euro 90.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Recale, alla Via Enrico Toti n. 20, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 5017 sub. 28 natura A2 di 5 vani al piano 2-S1, di cui i signori OMISSIS e OMISSIS risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni;

2. Pignoramenti: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 35904 registro particolare n. 28175 del 26/10/2018 a favore di OMISSIS con sede in Milano codice fiscale OMISSIS, contro OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 24/7/2018 repertorio n. 9803/2018. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Recale, alla Via Enrico Toti n. 20, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 5017 sub. 28 natura A2 di 5 vani al piano 2-S1, di cui i signori OMISSIS risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni (**procedura iscritta a ruolo del Tribunale di SMCV al n. RGE 334/2018 dichiarata estinta con provvedimento del 24.04.2020 – cfr. allegato n. 8)**)

1. Pignoramenti: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 1826 registro particolare n. 1611 dell'11/1/2024 a favore OMISSIS. con sede in Conegliano codice fiscale OMISSIS, contro OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 18/12/2023 repertorio n. 8680. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Recale, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 5017 sub. 28 natura A2 di 5 vani, di cui i signori OMISSIS risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni (**pignoramento riferito alla seguente procedura**);

2. **Difformità urbanistico-edilizie: SI. L'immobile oggetto di esecuzione presenta difformità urbanistiche ed edilizie** che possono essere sanate ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii il tutto come meglio descritto in risposta al quesito n. 6. Si stima che **il costo per sanare** le difformità urbanistico-edilizie sia pari a **€ 5.000,00**. Il suddetto costo sarà decurtato nella determinazione del prezzo a base d'asta.
3. **Difformità catastali:** l'immobile oggetto di esecuzione identificato al NCEU del Comune di Recale al foglio 4, p.lla 5017, sub. 28 **è conforme alla planimetria catastale a meno di una errata rappresentazione grafica**. Sarebbe opportuno **presentare all'Ufficio Catasto un DOCFA per esatta rappresentazione grafica il cui costo**, che sarà decurtato nella determinazione del prezzo a base d'asta, **si stima pari a € 500,00**.

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.

Risposta al quesito n. 9: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del lotto unico individuato, costituito da appartamento piano secondo e box auto piano seminterrato, sito nel Comune di Recale (CE) Via E. Toti n. 20, identificato al NCEU del Comune di Recale al foglio 4, p.lla 5017, sub. 28, 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 **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna

menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sulla scorta delle indagini effettuate presso i competenti uffici il bene pignorato **NON è gravato da censo, livello o uso civico.**

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Risposta al quesito n. 11: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso

Verificato lo stato dei luoghi e sulla scorta delle informazioni acquisite risulta che sul fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione risulta istituito il Condominio e che:

1. **l'importo annuo** delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ammonta a: **424,80 €** (35,40 €/mese);
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ammontano a: **0,00 € - si specifica che ad oggi risultano deliberati dei lavori per le parti esterne condominiali ma gli stessi non sono stati ancora preventivati** (cfr. allegato n. 9);

3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a: 850,00 € (cfr. allegato n. 9)

- Anno 2024 € 425,00;
- Anno 2023 € 425,00;

Risultano inoltre non pagate le seguenti quote ordinarie:

- Anno 2022 € 425,00;
- Anno 2020 € 532,00;
- Anno 2019 € 264,14;
- Anno 2018 € 32,00.

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato ammontano a: 0,00 €.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione del bene

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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene

Le procedure ed i metodi di valutazione di un immobile mirano a presentare il modo in cui si conduce una operazione estimativa e rappresentano lo strumento attraverso il quale è possibile giungere al risultato finale della valutazione. I metodi proposti dagli standards di valutazione internazionali e dal codice delle valutazioni di tecno borsa sono principalmente tre: metodo della stima sintetico – comparativa, metodo finanziario e metodo dei costi.

Considerato che **il bene da stimare è un'unità immobiliare, costituita da appartamento ad uso residenziale al piano secondo e box auto al piano**

seminterrato, di un fabbricato del tipo condominiale si esclude sia l'applicazione del metodo finanziario, poiché il bene non risulterebbe appetibile per le sue potenzialità di erogare un reddito annuo e sia il metodo dei costi, non trovandoci in presenza di immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato.

Si procederà, pertanto, alla stima del bene con **il metodo della stima sintetico-comparativa**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per la zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, vetustà per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Per questo metodo si farà riferimento agli indici di mercato desunti, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al primo semestre 2024 (cfr. allegato n. 11) e agli annunci immobiliari di beni analoghi e nella medesima zona eventualmente il tutto confrontato con i prezzi di compravendita.

La superficie commerciale rispetto alla quale sarà determinato il valore dell'immobile, come determinata in risposta al quesito n. 2, **è pari a 112,00 mq.**

Con riferimento alla **tabella** della banca data dell'**OMI** dell'Agenzia delle Entrate **primo semestre anno 2024 relativa alla zona Centrale/Centro abitato, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale** si hanno le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	780	L	2,2	3,1	L

Per le abitazioni civili con stato conservativo normale si ha che il valore di mercato in €/mq oscilla tra un valore minimo di €/mq 780,00 e un valore massimo di €/mq 1.150,00.

Considerato lo stato di conservazione e manutenzione tanto dell'immobile oggetto di esecuzione quanto dell'intero fabbricato in cui lo stesso è inserito, nonché il contesto di ubicazione, soprattutto alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte relativamente alla presenza di infiltrazioni/condensa è congruo considerare come possibile valore di riferimento e di partenza il valore medio di cui alla banca data OMI che è pari a 990,00 €/mq.

La scelta di considerare quale utile riferimento il suddetto valore medio è altresì avvalorata dal confronto con i prezzi di vendita reperiti da immobiliare.it per beni analoghi e ubicati nella medesima zona, dove si riscontra un prezzo a mq pari a circa 1.127,00 €/mq:

ANNUNCI VENDITA IMMOBILI ANALOGHI DAL SITO IMMOBILIARE.IT			
Ubicazione	Prezzo	Sup. commerciale	Prezzo/mq
Immobile Via E. Toti n. 16	118.000,00 €	90,00 mq	1.311,00 €/mq
Immobile Via Marconi	118.000,00 €	115,00 mq	1.026,00 €/mq
Immobile Vico Diaz	105.000,00 €	115,00 mq	913,00 €/mq
VALORE MEDIO PREZZO/mq (arrotondato)			1.083,00 €/mq

A parere della scrivente CTU, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si può in definitiva considerare **coerente con il mercato** e con i valori proposti dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle entrate, **il valore corrispondente alla media del valore** degli annunci immobiliari e quello della banca dati OMI pari a **1.036,50 €/mq**.

Al valore di riferimento, considerato per la base della stima, saranno poi applicati i principali coefficienti di merito di cui al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato:

➤ Piano secondo con ascensore	0,97
➤ Discreto stato di manutenzione	0,90
➤ Luminoso	1,05
➤ Esposizione e vista: mista	1,00
➤ Edificio di 20-40 anni stato normale	1,00
➤ Riscaldamento autonomo	1,05

Da cui si ottiene che il **coefficiente di merito** da applicare alla stima in esame è pari a **0,96**.

Con riferimento alla **superficie commerciale di 112,00 mq** si stima che il valore del **LOTTO UNICO** individuato, **unità immobiliare costituita da appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato**, sito nel Comune di Recale (CE) alla Via E. Toti n. 20, identificato al NCEU del Comune di Recale al foglio 4, p.lla 5017, sub 28 è pari a:



$$V_m = 1.036,50 \text{ €/mq} \times 112,00 \text{ mq} \times 0,96 = \mathbf{111.444,48 \text{ €}}$$

Valore totale del bene facente parte del Lotto Unico: 111.444,48 €

Detrazioni da effettuare:

- | | |
|--|------------|
| 1. Redazione APE | 250,00 € |
| 2. Costo adeguamento e certificazione impianti DM 37/08 | 1.500,00 € |
| 3. Costo presentazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica | 500,00 € |
| 4. Costo per sanare le difformità urbanistiche | 5.000,00 € |

Totale costi da detrarre 7.250,00 €



Valore del lotto unico al netto delle detrazioni: 104.194,48 €

Per tener conto, infine, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata si applica una **riduzione del 10 %** al valore precedentemente determinato ottenendo un valore di mercato per il lotto unico individuato pari a 93.775,03 € arrotondato a **93.000,00 €**.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 93.000,00 €

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.



OMISSIS



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**.

Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale

Si allegano (cfr. allegato n. 10):

- **Certificato di residenza storica dei debitori esecutati** da cui risulta che sono entrambi residenti nel Comune di Recale alla Via E. Toti n. 20;
- **Certificato stato civile ed estratto di matrimonio con annotazioni a margine:** da cui risulta che i debitori esecutati sono coniugati dal 13.05.1999 in regime di comunione dei beni.



Conclusioni – Scheda sintetica

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, costituita da appartamento a destinazione residenziale al piano secondo e box auto in autorimessa comune al piano seminterrato, sito nel Comune di Recale (CE) alla Via E. Toti n. 20.

L'appartamento, posto al piano secondo è accessibile dal cortile e scala comune (identificati dal sub. 16), presenta un'altezza interna di 3,00 m, una superficie utile calpestabile pari a circa 84,00 mq ed è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni di cui uno non finestrato, oltre i balconi che si sviluppano lungo i prospetti est ed ovest con affaccio anche sulla Via Enrico Toti rispettivamente di 18,00 e 5,00 mq. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione a meno di diffuse macchie di condensa e umidità sui soffitti e sulle pareti presenti soprattutto in corrispondenza dei terrazzi dell'immobile del piano terzo. Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno e infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle oscuranti.

L'impianto termico, con tubazioni sottotraccia e radiatori su pareti interne allo stato non è utilizzato in quanto non risulta installata la caldaia. La cucina è alimentata a metano e la produzione di acqua calda è garantita dallo scaldacqua a metano installato sul balcone. È presente, inoltre, l'impianto citofonico e l'impianto tv digitale centralizzato.

L'impianto elettrico risale all'epoca di realizzazione del fabbricato (circa 1999).

Completa l'immobile il box auto al piano seminterrato in autorimessa comune avente consistenza pari a circa 16,00 mq e altezza pari a 2,75 m.

Il bene pignorato è stato realizzato negli anni in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

1. **Concessione Edilizia n. 54 del 1987** rilasciata in data 11.12.1987;
2. **Concessione Edilizia n. 28 del 1990** (C.E. in variante alla n. 54/87 con cambio di destinazione d'uso) rilasciata in data 12.03.1990;
3. **Concessione Edilizia n. 2 del 1991** (C.E. in variante alla n. 54/87 e alla n. 28/90) rilasciata in data 01.02.1991;
4. **Concessione Edilizia n. 2 del 1996** (per completamento e cambio di destinazione d'uso) rilasciata in data 26.01.1996.



OMISSIS



La superficie commerciale del lotto unico, costituito da appartamento al piano secondo e box auto al piano seminterrato, è pari a 112,00 mq.

I confini dell'appartamento e del box auto sono così individuati:

L'appartamento al piano secondo confina:

7. A sud con vano scala comune sub. 16;
8. A est con Via E. Toti;
9. A ovest con unità immobiliare sub. 27;

Il box auto al piano seminterrato confina:

10. A nord con box auto sub. 27;
11. A sud con vano scala comune sub. 16;
12. A ovest con corsia di manovra.

Il bene è identificato al **NCEU del Comune di Recale** (CE) al:

- ✓ **Foglio 4, p.lla 5017, sub. 28, piano 2-S1.**

Il descritto stato dei luoghi:

- **è conforme alla planimetria catastale in atti a meno di una errata rappresentazione grafica** in quanto in luogo del ripostiglio vi è l'angolo cottura e non è presente nel bagno 2 la finestra rappresentata nella planimetria catastale, andrebbe pertanto presentato un DOCFA all'ufficio Catasto per esatta rappresentazione grafica. Si stima che il costo per la presentazione del *DOCFA per esatta rappresentazione grafica* è pari a € 500,00;
- **NON è conforme** ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato Concessione Edilizia n. 2/96 per una diversa distribuzione degli spazi interni e lievi modifiche di prospetto. Per sanare le difformità, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. è necessario presentare all'Ufficio Tecnico competente SCIA in SANATORIA il cui costo si stima pari a circa € 5.000,00.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il costo per la redazione dello stesso si stima pari a circa 250,00 €.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08. Il costo per l'adeguamento degli stessi e per il rilascio delle necessarie certificazioni si stima pari a circa € 1.500,00.

L'immobile NON è dotato di certificato di agibilità.

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 93.000,00

La sottoscritta OMISSIS ritiene di aver adempiuto, con la stesura della presente relazione, al mandato conferitole con serena obiettività. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione del Tribunale per eventuali chiarimenti.

Maddaloni, 25.02.2025

Il Consulente Esperto
OMISSIS



ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Verbale di sopralluogo

Allegato n. 2 - Foto Satellitari e Rilievo fotografico

Allegato n. 3 - Elaborato grafico stato dei luoghi

Allegato n. 4 - Visure e planimetrie catastali

- ✓ Estratto di mappa foglio 4, p.la 5017;
- ✓ Elaborato planimetrico foglio 4, p.la 5017;
- ✓ Planimetria catastale NCEU foglio 4, p.la 5017, sub 28;
- ✓ Visura storica NCEU foglio 4, p.la 5017, sub 28;
- ✓ Visura storica NCEU foglio 4, p.la 5017, sub 22;
- ✓ Visura storica NCEU foglio 4, p.la 5017, sub 23;

Allegato n. 5 – Titoli di provenienza

- ✓ Atto di compravendita del 16.02.2007 rep. n. 85928/48151

Allegato n. 6 – Documentazione urbanistica

- ✓ Concessione Edilizia n. 54/87
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 28/90
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 2/91
- ✓ Concessione Edilizia in variante di completamento n. 2/96

Allegato n. 7 – Ispezione ipotecaria

Allegato n. 8 – Provvedimento estinzione pignoramento precedente

Allegato n. 9 – Regolamento Condominio e Riscontro amministratore p.t.

Allegato n. 10 – Certificati residenza storica, stato civile, estratto di matrimonio

Allegato n. 11 – Quotazioni immobiliari OMI AdE e annunci immobiliare.it

Allegato n. 12 – Comunicazioni invio copia alle parti



OMISSIS

