Flavio Toscano
INGEGNERE
www.flaviotoscano.it
Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 244/2022 – G.E. dott.ssa Linda Catagna

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

DEUTSCHE BANK S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 23/11/2023)

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

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Linda Catagna** nella procedura in oggetto, in data 1 febbraio 2023 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione

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

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

LOTTO UNICO

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

stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

LOTTO UNICO

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

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.

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

LOTTO UNICO

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

ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
A questo riguardo, l'esperto:

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

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.

LOTTO UNICO

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

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

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

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;

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
    i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
    ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
    iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

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

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.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri

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

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.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; 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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

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

natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Primo accesso. In data 24 Febbraio 2023 alle ore 09.30 si teneva il primo accesso, in uno al Custode Giudiziario dott. Francesco Raucci, presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n. 79, censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16.

In tale occasione, attesa l'assenza della debitrice esecutata, si provvedeva a raggiungere la stessa presso la sua residenza in Marcianise (CE) alla Via Foggia n. 2, al fine di concordare la data di un nuovo accesso ai luoghi.

Secondo accesso. In data 15/03/2023 alle ore 09.30, si teneva, in uno al Custode Giudiziario, il secondo accesso presso l'immobile staggito.

In tale occasione, risultava presente la debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX, la quale riferiva che l'immobile staggito era nel possesso del proprio nucleo familiare.

Lo scrivente procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto

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

della presente procedura esecutiva, rilevando altresì lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili, al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditor procedente anziché produrre a documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato,atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto.
Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà

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

essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.
Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del file dell'atto trasmesso telepaticamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:
"CONTROLLO DOCUMENTAZIOE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;
"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo.
In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.
A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E. dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato: l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; 'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)"

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza di una prima **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Marco Sormani, notaio in Milano (MI), depositata in data 19/12/2022.

In particolare, dal preliminare studio della documentazione depositata dal Creditore Procedente, e quindi della detta certificazione notarile sostitutiva, si aveva modo di rilevare che, tale certificazione risultava essere incompleta in quanto risalente, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, ad un titolo *mortis causa*, ed in particolare ad una Successione Testamentaria in morte della sig.ra XXXXXXXXX, nata a Casapulla (CE) il XXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX, ed ivi

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

deceduta in data XXXXXXXXX(Testamento per notaio Di Caprio del 06/08/1986 – registrato a Caserta il 28/05/1992 al n. 3937).

La relativa denuncia di successione risulta registrata a Caserta in data 04/05/1995 al n. 15/562 e trascritta il 14/10/1995 ai nn. 21432/17648.

Oltre ciò, non si rilevava la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte del sig. XXXXXXXXX nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXX.

Pertanto, successivamente al deposito del preliminare modulo di controllo della documentazione elaborato dallo scrivente, in data 24/02/2023 l'On. G.E. emetteva provvedimento da cui tanto si rileva:

…OMISSIS…" Letti gli atti della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al R.G.Es. 244 2022;

Letta l'istanza di vendita depositata dal procedente;

Letta la relazione dell'esperto stimatore da cui risulta che:

Non si rileva, la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte del sig. XXXXXXXXX nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il XXXXXXXXX XXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXX. La relativa denuncia di successione risulta registrata a Caserta in data 04/05/1995 al n. 15/562 e trascritta il 14/10/1995 ai nn. 21432/17648

Ritenuto, in linea con l'insegnamento della Suprema Corte, che la denunzia di successione, pur se trascritta –come nella specie-, non vale quale accettazione tacita dell'eredità né come tale vale il pagamento della relativa imposta, trattandosi di adempimenti di contenuto prevalentemente fiscale, che non denotano in maniera univoca la volontà di accettare l'eredità (cfr. Cass., 29 luglio 2004 n.14395; Cass., 8 novembre 2002 n.15716; Cass., 4 maggio 1999 n.4414; Cass., 12 gennaio 1996 n.178);

Ritenuto che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità –che importa acquisto dei diritti enunciati nell'art.2643, nn.1,2 e 4, c.c.- prescritta, per quanto qui interessa, ai fini della continuità delle trascrizioni ex art.2648 c.c. è presupposto

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

indefettibile per disporre la vendita forzata, dacchè, in difetto, l'eventuale acquisto da parte dell'aggiudicatario sarebbe in opponibile ai terzi risultando interrotta la catena dei passaggi immobiliari;

Ritenuto, nella specie, che la trascrizione della denuncia di successione alla de cuius non vale ad assicurare il rispetto della regola della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;

Considerato che – in accordo con la prevalente giurisprudenza – la trascrizione dell'acquisto a causa di morte in favore del debitore esecutato e/o dei suoi danti causa può essere eseguita anche dopo la trascrizione del pignoramento, sanando ex post la continuità delle trascrizioni, e che lo stesso creditore può curare la trascrizione del titolo, ai sensi dell'art.2666 c.c.;

Ritenuto pertanto che può esser convenientemente concesso al creditore pignorante il termine di 120 giorni di cui all'art.567, terzo comma, c.p.c., perché provveda a trascrivere, ai sensi degli artt.2648, terzo comma, e 2666 c.c., un qualsivoglia atto pubblico ovvero una qualsivoglia scrittura privata con sottoscrizione autenticata o giudizialmente accertata, contenenti dichiarazione del debitore esecutato che importi accettazione dell'eredità a lui devoluta ex lege e di cui alla trascritta denuncia di successione sopra indicata;

Considerato che, ove a tanto il creditore ritenga di provvedere, occorre che conseguentemente vengano integrati i certificati ipotecari (o la certificazione notarile sostitutiva) fino alla eseguenda formalità, oltre che notificati gli avvisi ex art.498 c.p.c. agli eventuali ulteriori creditori iscritti (cfr. art. 2829 c.c.);

Ritenuto quindi che nel medesimo termine il creditore pignorante alleghi documentazione catastale o certificato notarile nei confronti della de cuius :::::::, onde verificare se ai sensi dell'art. 2829 c.c., relativamente al cespite pignorato, sono state iscritte ipoteche contro la stessa;

visto l'art. 567, comma terzo, c.p.c.

ACCORDA

al creditore pignorante termine di giorni centoventi a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento ai fini della allegazione di:

1) Estratti del catasto con riferimento a tutti gli immobili pignorati;

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

2) Nota comprovante l'avvenuta trascrizione, ai sensi dell'art.2648, terzo comma, e 2666 c.c., di un qualsivoglia atto pubblico ovvero di una qualsivoglia scrittura privata con sottoscrizione autenticata o giudizialmente accertata, contenenti dichiarazione del debitore esecutato che importi accettazione dell'eredità a lui devoluta ex lege e di cui alla trascritta denunzia di successione;

3) Documentazione ipocatastale o certificato notarile attestante, relativamente al cespite pignorato, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei confronti del de cuius;"…OMISSIS…

Successivamente, in data 12/05/2023, il Creditore Procedente ha provveduto a depositare una integrazione della relazione notarile, precedentemente depositata, nonché nota di trascrizione del 23/03/2023 nn. 11741/9194 relativa all'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX ed a favore degli eredi del sig. XXXXXXXXX.

In particolare, alla sezione D della detta nota di trascrizione tanto si rileva:

…OMISSIS…"XXXXXXXXX: DE CUIUS – A SEGUITO DEL DECESSO DEL SIGNOR XXXXXXXXX IN DATA XXXXXXXXX SI È TRASMESSO EX ART. 479 C.C. IL SUO DIRITTO DI ACCETTARE L'EREDITÀ DELLA SIGNORA XXXXXXXXX AI SIGNORI XXXXXXXXX. IL TITOLO TROVASI ALLEGATO ALLA NOTA PRESENTATA IN DATA 12/1/2007 AI N.RI 2469/1566."…OMISSIS…

Oltre ciò, risultano essere state depositate le seguenti note di trascrizione:

- Nota di trascrizione del 04/03/2019 nn. 7653/5981 relativa ad accettazione tacita di eredità del 21/02/2019 rep. 9432/7639 a favore della sig.ra XXXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/2 del bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 14, bene estraneo alla procedura che occupa;
- Nota di trascrizione del 10/01/2012 nn. 1060/921 relativa ad accettazione tacita di eredità del 19/12/2011 rep. 1385/880 a favore dei sig.ri XXXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno, e

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

contro la sig.ra XXXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/1 del bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 19, bene estraneo alla procedura che occupa.

Procedendo, quindi, con un'analisi dettagliata di tutta la documentazione depositata dal Creditore Procedente, ed alla luce della completa acquisizione della documentazione di interesse, si rilevano le seguenti criticità.

CRITICITÀ

La certificazione notarile integrativa depositata risulta essere ancora incompleta in quanto risale ad un titolo *mortis causa*, ed in particolare alla Successione Testamentaria in morte della sig.ra XXXXXXXXX, nata a Casapulla (CE) il XXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX, ed ivi deceduta in data XXXXXXXXX (Testamento per notaio Di Caprio del 06/08/1986 – registrato a Caserta il 28/05/1992 al n. 3937).

La relativa denuncia di successione risulta registrata a Caserta in data 04/05/1995 al n. 15/562 e trascritta il 14/10/1995 ai nn. 21432/17648.

Risulta, come detto, nota di trascrizione del 23/03/2023 nn. 11741/9194 relativa all'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX ed a favore degli eredi del sig. XXXXXXXXX.

Oltre ciò, per quanto attiene la denuncia di successione in morte del detto sig. XXXXXXXXX (nato il XXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXX) – atto del 15/12/2005 rep. 59/13, trascritta il 18/08/2006 nn. 51835/26257, relativamente ai beni censiti al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 1 ed ex sub 6 (attualmente sub 16, oggetto di pignoramento), si rappresenta che, nella relativa nota di trascrizione viene erroneamente indicata la particella catastale.

Più nello specifico, viene riportata la seguente dicitura:

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

Immobile n. 2 Comune B935 - CASAPULLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 **Particella 4064**/6 Subalterno (attuale sub 16 oggetto di pignoramento) - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 3.5 vani, in luogo della corretta **Particella 5064.**

Ulteriore criticità risulta afferire alla nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato sig. XXXXXXXXX, salvo diverso parere dell'On. Giudice.

In particolare, dalla lettura della nota di trascrizione del 04/03/2019 nn. 7653/5981 di cui all'atto di accettazione tacita di eredità del 21/02/2019 rep. 9432/7639, si rileva che, viene trascritta accettazione di eredità da parte della sig.ra XXXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/2 del bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 14 (bene estraneo alla presente procedura esecutiva), a lei pervenuto, preliminarmente, per successione in morte del germano sig. XXXXXXXXX, e successivamente per atto di divisione del 16/12/2006 a rogito del Notaio Concetta Palermiti rep. 224164, trascritto il 12/01/2007 nn. 2469/1566.

Pertanto, sembrerebbe mancare accettazione tacita di eredità da parte della sig.ra XXXXXXXXX, in morte del *de cuius* XXXXXXXXX, alla quale il bene oggetto di pignoramento, precedentemente censito con il subalterno 6 mappale 5064 del Foglio 4, era pervenuto, preliminarmente, per successione testamentaria del XXXXXXXXX in quota parte con i germani XXXXXXXXX, e successivamente attribuitole per atto di divisione del 16/12/2006 a rogito del Notaio Concetta Palermiti rep. 224164, trascritto il 12/01/2007 nn. 2469/1566.

Pertanto, tale ultimo atto potrebbe valere quale accettazione tacita di eredità, ma evidentemente da effettuarne opportuna trascrizione, fatto salvo l'errore originario di indicazione della particella catastale oggetto di esecuzione, in quanto erroneamente riportata nella trascrizione della denuncia di successione testamentaria in morte del sig. XXXXXXXXX, eventualmente da sanare.

Proseguendo, in data 14/07/2009 avveniva il decesso della sig.ra XXXXXXXXX (denuncia di successione del 31/03/2010 rep. 72/9990/10 trascritta il 07/04/2010 nn. 13346/8835), la quale

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

lasciava a sé superstiti i tre figli sig.ri XXXXXXXXX, ai quali lasciava, tra gli altri beni, la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile staggito censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, con rinuncia all'eredità del coniuge superstite sig. XXXXXXXXX in data 11/09/2009 con atto a rogito del notaio Ettore Sarluca rep. 18638/racc. 4037, registrato a Santa Maria Capua Vetere in data 30/09/2009 al n. 6717 serie 1T.

Anche in tal caso, risulta esservi accettazione tacita di eredità da parte dei sig.ri XXXXXXXXX, relativamente alla eredità loro pervenuta per successione in morte della di loro madre XXXXXXXXX, ma la detta accettazione risulta afferire ad un bene non rientrante nella presente procedura esecutiva.

In dettaglio, con accettazione tacita di eredità del 19/12/2011 rep. 1385/880 Notaio Polizio Elvira, trascritta il 10/01/2012 nn. 1060/921, i sig.ri XXXXXXXXX procedono ad accettare l'eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX, esclusivamente per quanto attiene il bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 19, estraneo alla procedura esecutiva che occupa.

Pertanto, anche in tal caso, salvo diverso parere dell'On. Giudice, sembrerebbe mancare accettazione tacita di eredità da parte degli eredi della sig.ra XXXXXXXXX, estesa anche al bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, successivamente dagli stessi alienato alla debitrice esecutata con atto di compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/62908 a rogito del Notaio Raffaele Orsi, trascritto il 23/02/2011 nn. 6044/4368.

Al fine di garantire una più agevole disamina di quanto sopra esposto, risulta opportuno riportare di seguito schemi sinottici riepilogativi afferenti la ricostruzione della provenienza del bene staggito, antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

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

RGE 244/2022							
COMUNE DI CASAPULLA (CE) - LOTTO UNICO							
NCEU FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16 EX SUB 6 1 (EX P.LLA 248 SUB 6)							
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO						
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE	
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA			
1	XXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXX	1/1	SUCCESSIONE DEL 04/05/1995 REP. 15/562 IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXX (Testamento per notaio Di Caprio del 06/08/1986 – registrato a Caserta il 28/05/1992 al n. 3937) - TRASCRITTA IL 14/10/1995 AI NN. 21432/17648 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 23/03/2023 NN. 11741/9194 DA PARTE DEGLI EREDI DEL SIG.XXXXXX	UNITA' NEGOZIALE 1 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 1 - SUB 6 UNITA' NEGOZIALE 2 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 2 - SUB 7 UNITA' NEGOZIALE 3 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 4 UNITA' NEGOZIALE 4 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 5	
	XXXXXXXXX	1/1		1/1			
	XXXXXXXXX	1/1		1/1			
	XXXXXXXXX	1/1		1/1			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			
2	XXXXXXXXX	1/5	XXXXXXXX	1/1	SUCCESSIONE DEL 15/12/2005 REP. 59/13 IN MORTE DEL SIG. XXXXXXXXX - TRASCRITTA IL 18/08/2006 AI NN. 51835/26257 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 04/03/2019 NN. 9432/7639 DA PARTE DELLA SIG.RA XXXXXXXXX RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DEL BENE CENSITO AL NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 14 (EX SUB 1), ESTRAENO ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, A LEI PERVENUTO CON ATTO DI DIVISIONE DEL 16/12/2006 A ROGITO DEL NOTAIO CONCETTA PALERMITI PERTANTO, SEMBREREBBE MANCARE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DA PARTE DELLA SIG.RA XXXXXXX, IN MORTE DEL DE CUIUS XXXXXXX, ALLA QUALE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, PRECEDENTEMENTE CENSITO CON IL SUBALTERNO 6 MAPPALE 5064 DEL FOGLIO 4, ERA PERVENUTO, PRELIMINARMENTE, PER SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 15/09/2003 IN QUOTA PARTE CON I GERMANI XXXXXXXXXXXX, E SUCCESSIVAMENTE ATTRIBUITOLE PER ATTO DI DIVISIONE DEL 16/12/2006 A ROGITO DEL NOTAIO CONCETTA PALERMITI REP. 224164, TRASCRITTO IL 12/01/2007 NN. 2469/1566.	UNITA' NEGOZIALE 1 NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 1 **NCEU FOGLIO 4 P.LLA 4064 SUB 6** NCT FOGLIO 4 P.LLA 85 CRITICITA': SI PRECISA CHE, VIENE ERRONEAMENTE INDICATA LA PARTICELLA CATASTALE DEL BENE QUALE SUBALTERNO 6. IN PARTICOLARE, VIENE RIPORTATA "P.LLA 4064" IN LUOGO DELLA CORRETTA "P.LLA 5064".	
	XXXXXXXXX	1/5					
	XXXXXXXXX	1/5					
	XXXXXXXXX	1/5					
	XXXXXXXXX	1/5					
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1			
3	XXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXX	1/5	ATTO DI DIVISIONE DEL 16/12/2006 REP. 224164 ROGATO DAL NOTAIO CONCETTA PALERMITI - TRASCRITTO IL 12/01/2007 AI NN. 2469/1566	U.N. 1: NCT FOGLIO 4 P.LLA 5529 - 85/A U.N. 2: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 13-16 U.N. 3: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 14 U.N. 4: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 12-17 U.N. 5: NCT FOGLIO P.LL 5530-85/B U.N. 6: NCT FOGLIO P.LL 5531-85/C	
	XXXXXXXXX	U.N. 2 - 1/1 U.N. 3 - 1/2	XXXXXXXX	1/5			
	XXXXXXXXX	U.N. 3 - 1/2 U.N. 4 - 1/1	XXXXXXXX	1/5			
	XXXXXXXXX	U.N. 5 - 1/1	XXXXXXXX	1/5			
	XXXXXXXXX	U.N. 6 - 1/1	XXXXXXXX	1/5			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			
4	XXXXXXXXX	U.N. 1 - 1/3	XXXXXXXX	U.N. 1: 1/1	SUCCESSIONE DEL 31/03/2010 REP. 72/9990/10 IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXXXXXX - TRASCRITTA IL 07/04/2010 AI NN. 13346/8835 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 19/12/2011 REP. 1385/880 NOTAIO POLIZIO ELVIRA, TRASCRITTA IL 10/01/2012 NN. 1060/921 CON LA QUALE I SIG.RI XXXXXXXX PROCEDONO AD ACCETTARE L'EREDITÀ IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXXXX, ESCLUSIVAMENTE PER QUANTO ATTIENE IL BENE CENSITO AL NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 19 (EX SUB 3), ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA CHE OCCUPA.	U.N. 1: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 13-16-3 NCT FOGLIO 4 P.LLA 790 U.N.2: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 14	
	XXXXXXXXX	U.N. 1 - 1/3					
	XXXXXXXXX	U.N. 1 - 1/3					
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			
5	XXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXX	1/3	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/02/2011 REP. 103128/RACC. 62908 A ROGITO DEL NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 23/02/2011 NN. 6044/4368	NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16	
			XXXXXXXX	1/3			
			XXXXXXXX	1/3			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1			

Prospetto 1 - Ricostruzione provenienze ultraventennale

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

SCHEMA SINOTTICO DELLE PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI

TITOLO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/01/1937 REP. 868, ROGATO DAL NOTAIO DI CAPRIO VINCENZO FU ONOFRIO, TRASCRITTO IL 19/01/1937 N. 1487

…OMISSIS…"un appezzamento di terreno sito in tenimento di Casapulla […] della superficie di passi quattordici e passitelli ventinove, pari ad are sedici e centiare dieci con tutti i fabbricati di nuova costruzione ivi esistenti e cioè due vani terranei due capannoni, accessori con fornace per lavori laterizi, pertinenze e comprendimenti tutti, niente escluso, il tutto confinante con la via che da Casapulla mena a Caturano ad est, a sud Via Appia; ad ovest beni [redacted] e a nord beni [redacted]; in catasto alla partita 19 e 2249 dei fabbricati di nuova costruzione in periodo di esecuzione in testa ad esso [redacted]"…OMISSIS…

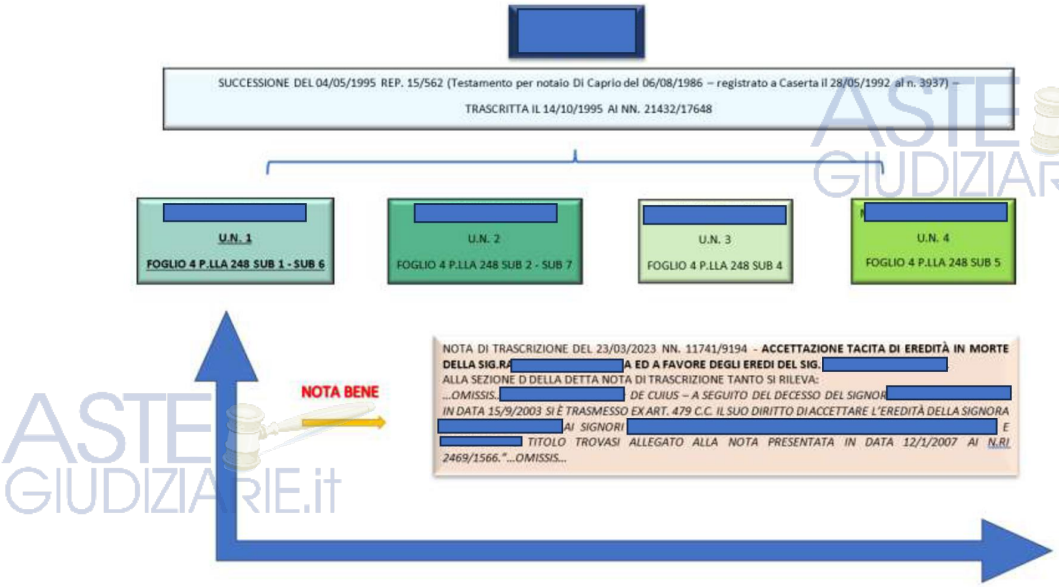
A FAVORE

[redacted]

CONTRO

[redacted]

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

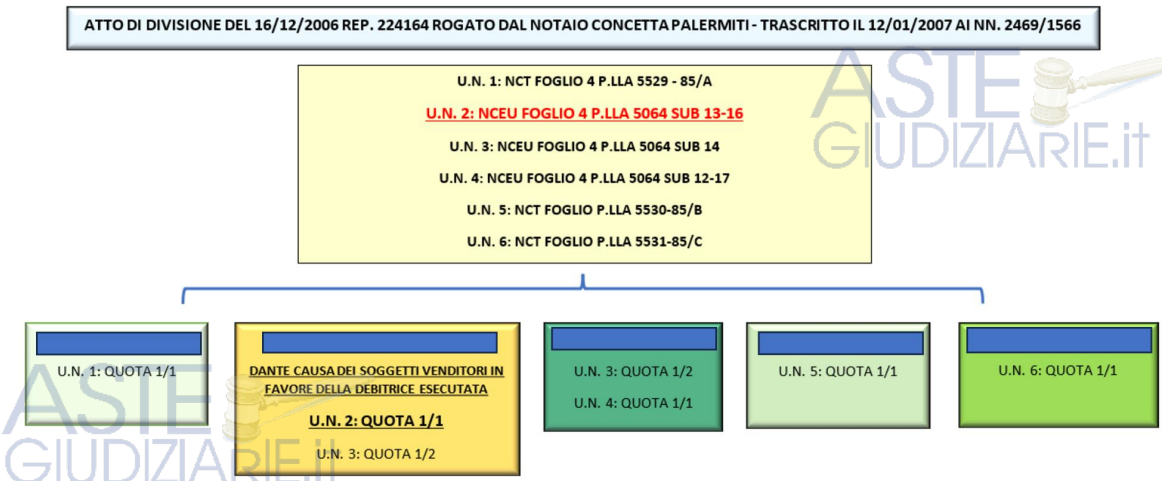


LOTTO UNICO

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

LOTTO UNICO

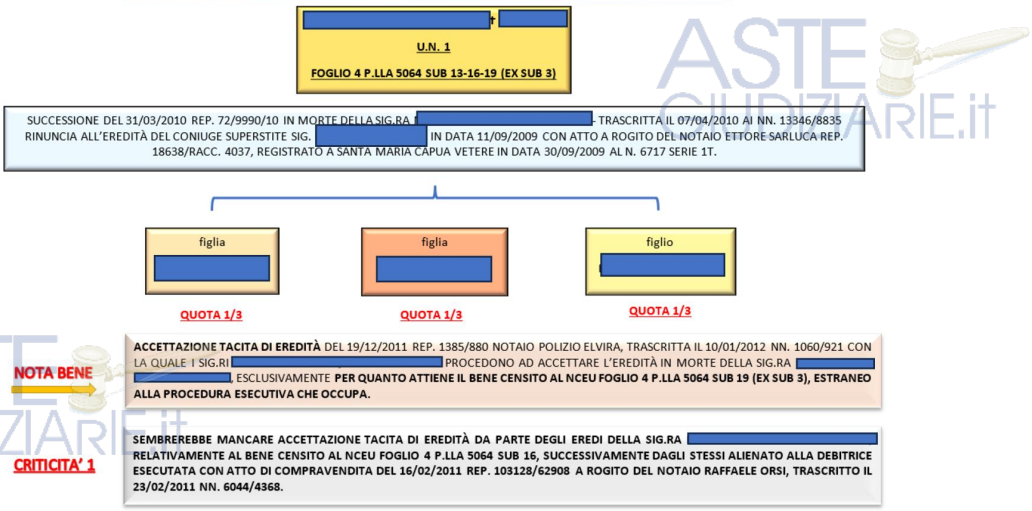
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO

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

QUOTA 1/1 - FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 13-SUB 16-SUB 19 (EX SUB 3)

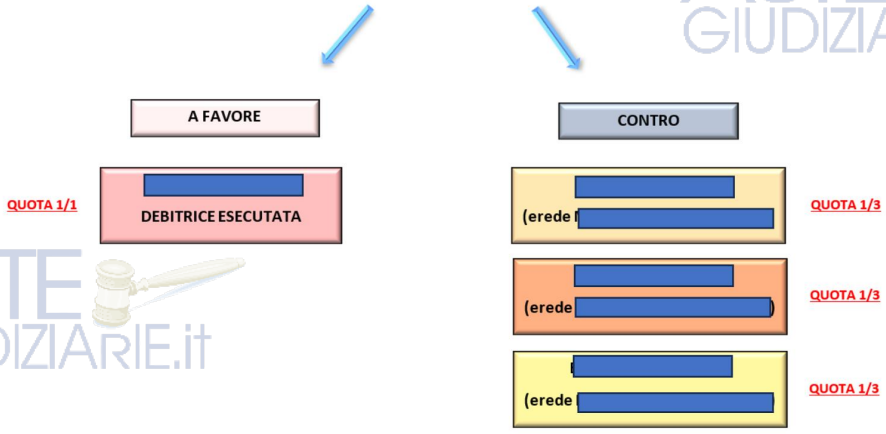


LOTTO UNICO

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

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/02/2011 REP. 103128/RACC. 62908 A ROGITO DEL NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 23/02/2011 NN. 6044/4368

QUOTA 1/1 - FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16



LOTTO UNICO

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

Oltre ciò, il Creditore Procedente ha provveduto a depositare la seguente ulteriore documentazione:

- Certificato di residenza della debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX;
- Certificato di stato civile della debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX;
- Avviso ai Creditori Iscritti ex art. 498 c.p.c., quali:

- **sig.ra XXXXXXXXX**, nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) in data XXXXXXXXX, in virtù di pignoramento immobiliare Nota di trascrizione del 04/08/2014 Registro generale n. 31419 Registro particolare n. 19404 Presentazione n. 21 – Atto Giudiziario del 19/05/2014 rep. 4931, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva di cui al NCEU del Comune di Casapulla al Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, a favore della sig.ra XXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Codice fiscale XXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, e contro l'attuale debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX.

  Relativamente al detto atto di pignoramento (procedura esecutiva recante numero RGE 319/2014), antecedente a quello da cui la presente procedura esecutiva, a seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che, con provvedimento dell'On. G.E. emesso in data 04/02/2020, veniva dichiarata la liberazione dell'immobile dal vincolo del pignoramento e per l'effetto ordinato al Conservatore dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 04/08/2014 ai nn. 31419/19404.

- **Sig. XXXXXXXXX**, nato a Caserta (CE) il XXXXXXXXX in qualità di erede del sig. XXXXXXXXX, nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) in data XXXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXXX a Casapulla (CE), in virtù di Domanda Giudiziale trascritta in data

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

16/02/2011 ai nn. 5134/3726 – (risoluzione di contratto di divisione per Notaio Palermiti del 16/12/2006 trascritto il 12/01/2007 ai nn. 2469/1566) emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 14/01/2011 a favore del sig. XXXXXXXXX e contro le sig.re XXXXXXXXX. Si evidenzia che, lo scrivente ha provveduto ad effettuare verifiche presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, da cui è emerso che ad oggi non risulterebbe pendente alcun giudizio riportante quali parti quelle della trascrizione in oggetto, il tutto salvo se diverso. Resta evidente che, se l'on. Giudice riterrà opportuno, si potrà procedere con l'acquisizione di eventuali attestazioni o certificazioni da parte della Cancelleria.

Infine, dallo studio della documentazione in atti, si evince che, il titolo esecutivo di cui alla presente procedura risulta essere quello relativo ad un DECRETO INGIUNTIVO N. 2061/2021 emesso il 09/07/2021 dal Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato il 22/07/2021, dichiarato esecutivo con provvedimento ex art. 647 c.p.c. il 13/10/2021 e munito di formula esecutiva in data 02/11/2022.

Si precisa che, il detto titolo esecutivo non risulterebbe essere stato oggetto di opposizione da parte dei debitori ingiunti. Tanto si evidenzia al fine di eventuali valutazioni alla luce della Sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9479 del 06/04/2023.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, del 06/10/2022 rep. 7983, trascritto ai nn. 41464/32777 in data 07/11/2022 …. *OMISSIS..."la Deutsche Bank s.p.a. intende procedere ad esecuzione forzata sui beni immobili del Sig. XXXXXXXXX, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori.*

[…]

Tanto premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ho sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di cui il creditore pignorante mi fornisce la seguente

LOTTO UNICO

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

descrizione:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXX, e situati nel Comune di CASAPULLA (CE), Via Appia Antica 79, e composti dalle seguenti unità immobiliari:

Foglio 4, Particella 5064, sub. 16, cat. A/4, Cl. 3, Cons. 3,5, Piano 1, per la quota di piena proprietà di 1/1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."…OMISSIS…

Si precisa che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è pervenuto alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX, per la quota di piena proprietà per 1000/1000 in regime di stato libero, in virtù di **Atto di Compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/racc. 62908, rogato dal Notaio Raffaele Orsi,** trascritto il 23/02/2011 ai nn. 6044/4368, da potere dei sig.ri XXXXXXXXX.

Ai detti venditori, il bene era pervenuto in virtù di successione in morte della madre sig.ra XXXXXXXXX, nata a Santa Maria Capua Vetere il XXXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXXX (denuncia di successione del 31/03/2010 rep. 72/9990/10 trascritta il 07/04/2010 nn. 13346/8835).

In particolare, la sig.ra XXXXXXXXX lasciava ai tre figli sig.ri XXXXXXXXX, la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile staggito censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, oltre ulteriori beni estranei alla presente procedura, con rinuncia all'eredità del coniuge superstite sig. XXXXXXXXX in data 11/09/2009 con atto a rogito del notaio Ettore Sarluca rep. 18638/racc. 4037, registrato a Santa Maria Capua Vetere in data 30/09/2009 al n. 6717 serie 1T.

CRITICITÀ: Accettazione tacita di eredità del 19/12/2011 rep. 1385/880 Notaio Polizio Elvira, trascritta il 10/01/2012 nn. 1060/921, con la quale i sig.ri XXXXXXXXX procedono ad accettare l'eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX, esclusivamente per quanto attiene il bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 19, estraneo alla procedura esecutiva che occupa.

Pertanto, sembrerebbe mancare accettazione tacita di eredità da parte degli eredi della sig.ra

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

XXXXXXXXX, relativamente al bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, successivamente dagli stessi alienato alla debitrice esecutata con atto di compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/62908 a rogito del Notaio Raffaele Orsi, trascritto il 23/02/2011 nn. 6044/4368.

Alla *de cuius* sig.ra XXXXXXXXX il bene staggito era pervenuto in virtù di atto di divisione del 16/12/2006 a rogito del Notaio Concetta Palermiti rep. 224164, trascritto il 12/01/2007 nn. 2469/1566, con il quale i sig.ri XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX procedevano alla divisione e quindi all'assegnazione tra loro dei beni caduti nella successione del *de cuius* XXXXXXXXX (Denuncia di successione in morte del detto sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXX – atto del 15/12/2005 rep. 59/13, trascritta il 18/08/2006 nn. 51835/26257, relativamente ai beni censiti al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 1 ed ex sub 6, quest'ultimo attuale sub 16, oggetto di pignoramento).

CRITICITÀ: Nella relativa nota di trascrizione della successione in morte del sig. XXXXXXXXX, viene erroneamente indicata la particella catastale.

Più nello specifico, viene riportata la seguente dicitura:

Immobile n. 2 Comune B935 - CASAPULLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 4064/6 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 3.5 vani, in luogo della corretta Particella 5064.

Oltre ciò, in data 04/03/2019 viene trascritta ai nn. 7653/5981 atto di accettazione tacita di eredità del 21/02/2019 rep. 9432/7639, da parte della sig.ra XXXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/2 del bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 14 (bene estraneo alla presente procedura esecutiva), a lei pervenuto, preliminarmente, per successione in morte del germano sig. XXXXXXXXX, e successivamente per atto di divisione del 16/12/2006 a rogito del Notaio Concetta Palermiti rep. 224164, trascritto il 12/01/2007 nn. 2469/1566.

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

Pertanto, sembrerebbe mancare accettazione tacita di eredità da parte della sig.ra XXXXXXXXX, in morte del *de cuius* XXXXXXXXX.

Infine, si rappresenta che, al predetto sig. XXXXXXXXX il bene oggetto di pignoramento risulta essere pervenuto in virtù di successione testamentaria in morte della sig.ra XXXXXXXXX nata a Casapulla (CE) il XXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX, ed ivi deceduta in data XXXXXXXXX (Testamento per notaio Di Caprio del 06/08/1986 – registrato a Caserta il 28/05/1992 al n. 3937).

La relativa denuncia di successione risulta registrata a Caserta in data 04/05/1995 al n. 15/562 e trascritta il 14/10/1995 ai nn. 21432/17648.

Risulta, come detto, nota di trascrizione del 23/03/2023 nn. 11741/9194 relativa all'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX ed a favore degli eredi del sig. XXXXXXXXX.

In particolare, alla sezione D della detta nota di trascrizione tanto si rileva:

…OMISSIS…"XXXXXXXXX: DE CUIUS – A SEGUITO DEL DECESSO DEL SIGNOR XXXXXXXXX IN DATA XXXXXXXXX SI È TRASMESSO EX ART. 479 C.C. IL SUO DIRITTO DI ACCETTARE L'EREDITÀ DELLA SIGNORA XXXXXXXXX AI SIGNORI XXXXXXXXX. IL TITOLO TROVASI ALLEGATO ALLA NOTA PRESENTATA IN DATA 12/1/2007 AI N.RI 2469/1566."…OMISSIS…

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, tenuto conto però delle criticità sopra evidenziate.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel **catasto del Comune di Casapulla (CE),** Via Appia Antica 79, e precisamente:

- **Foglio 4, Particella 5064, sub. 16, cat. A/4, Cl. 3, Cons. 3,5, Piano 1, per la quota di**

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

piena proprietà di 1/1.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 02/02/2023, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I dati di identificazione catastale sono corretti;
- La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- La consistenza catastale è omogenea e non difforme, rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano le seguenti **difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**.

FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per una modesta traslazione dei vani porta, nonché una traslazione rigida della tramezzatura posta tra il vano cucina ed il vano w.c. con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.

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

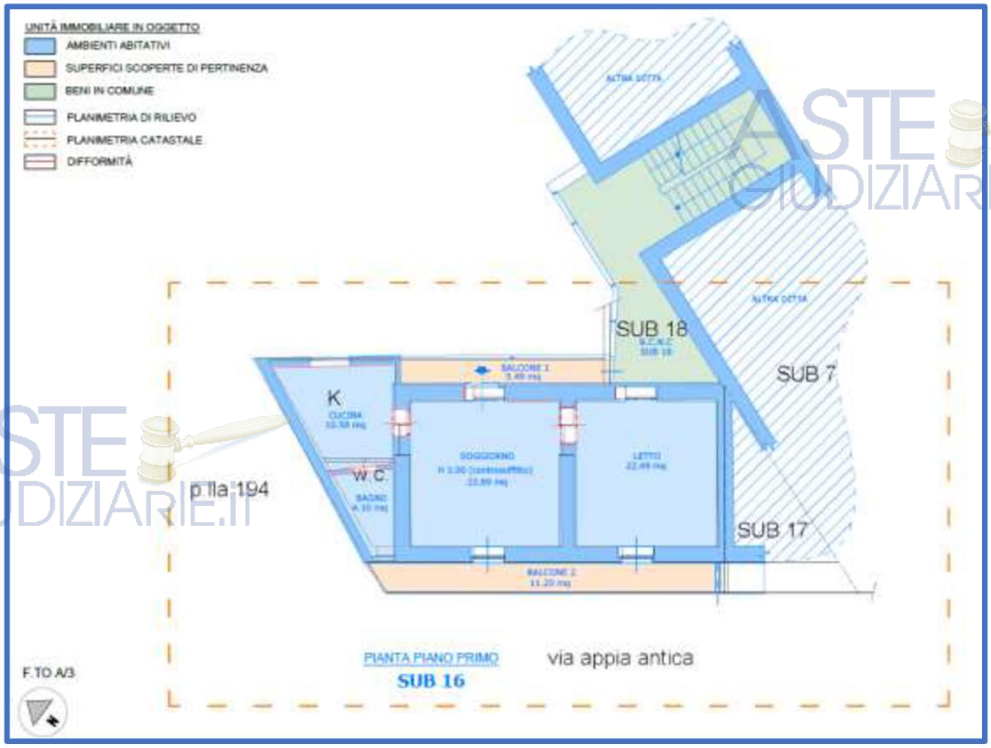


Figura 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.**

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

Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità trascritte,** pertanto non è stato necessario acquisire alcuna documentazione presso gli Uffici competenti.

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di un unico lotto per la vendita.**

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare costituente il presente lotto oggetto della presente relazione di stima, i confini:

LOTTO UNICO

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

	COMUNE DI CASAPULLA - LOTTO UNICO			
	NCEU FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16			
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16	ALTRA DITTA	FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 18 - 7 - 17	VIA APPIA ANTICA	FOG. 4 P.LLA 194

Tabella 1

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Via Appia Antica.

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.

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

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.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare sita in Casapulla (CE), alla Via Appia Antica n. 79, avente accesso dalla via medesima. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Casapulla:**

- NCEU Fog. 4 - P.lla 5064 - Sub 16 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale Totale 85 mq –Via Appia Antica n. 79, Piano 1.

La detta unità immobiliare risulta costituita da: un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno e due balconi.

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

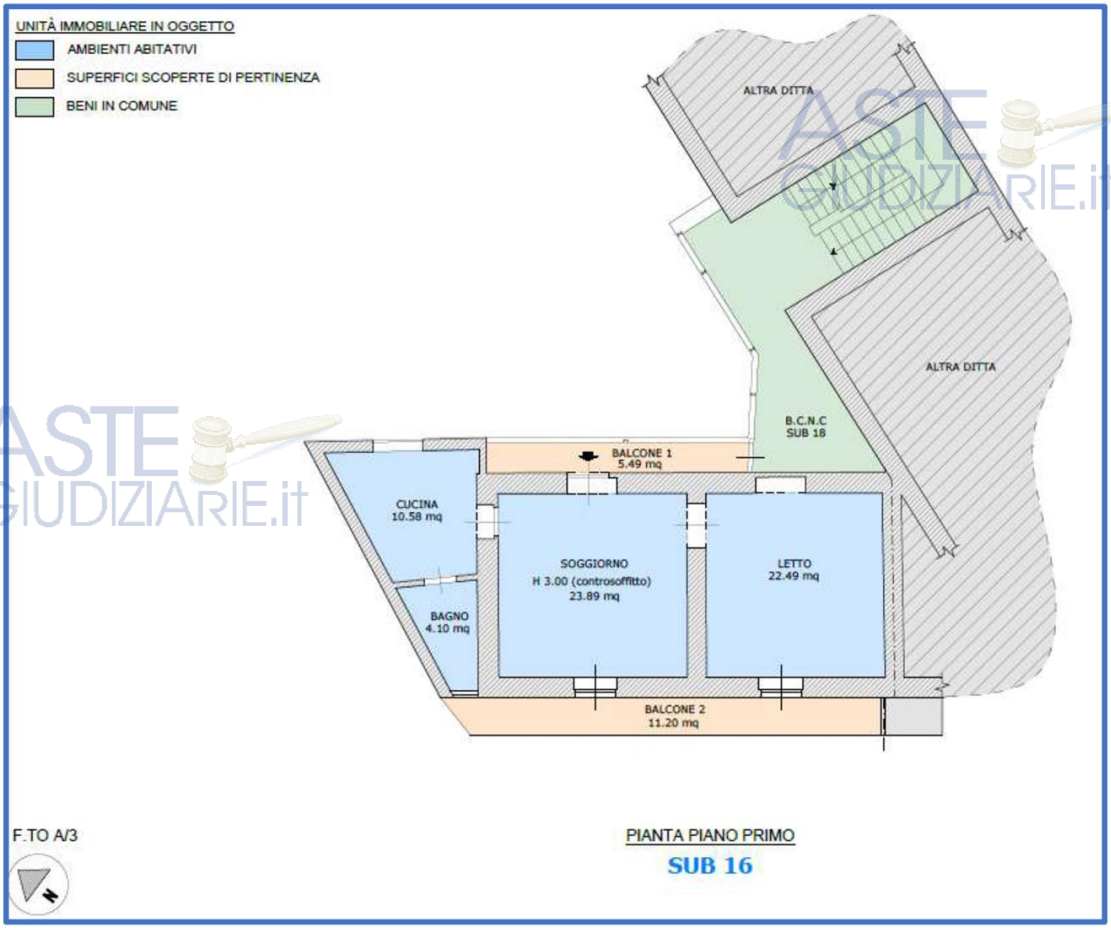


Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1** a **Foto 16.**

Foto 1

Foto 2

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

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

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

Foto 9

Foto 10

Foto 11

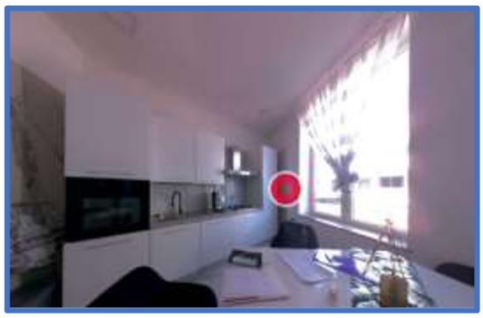


Foto 12

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

Foto 13

Foto 14

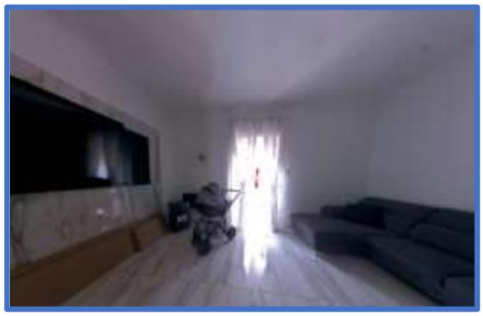


Foto 15

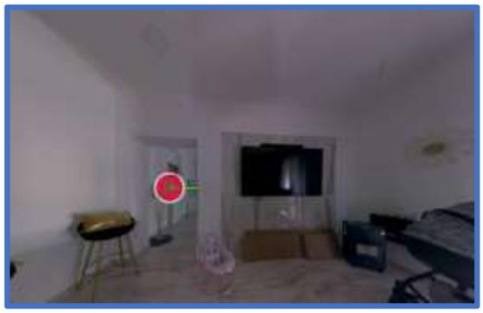


Foto 16

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalla planimetria catastale e quanto riportato nel titolo di provenienza.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. In particolare, dalla lettura dell'atto di **Compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/racc. 62908, rogato dal Notaio Raffaele Orsi,** trascritto il 23/02/2011 ai nn. 6044/4368, si evince che … *OMISSIS … "ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù*

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

attive e comprende la comproprietà alle parti comuni del fabbricato, il tutto come meglio precisato nel titolo di provenienza a dirsi, al quale le parti fanno espresso riferimento.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere tra gli alienanti ed il signor XXXXXXXXX; ed a tale uopo la parte alienante si assume ogni eventuale onere e responsabilità nascente da tale giudizio, ivi compreso l'eventuale risarcimento del danno nei confronti della parte acquirente in caso di soccombenza.

Le parti precisano altresì che:

- *è esclusa dalla vendita la grotta interrata avente accesso dalla scala comune;*
- *è esclusa dalla vendita l'attuale scala di collegamento tra il primo piano ed il secondo piano.*

Le parti dichiarano di essere edotte dell'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di certificazione energetica a norma di legge."…OMISSIS…

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Appia Antica, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni non garantisce una buona esposizione. La posizione non rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Casapulla

- **in treno:** Stazione ferroviaria **Caserta**, Stazione ferroviaria **Santa Maria Capua Vetere;**
- **in auto:**
  - ✓ *da Nord*, Prendere SP112 in direzione di Via Casilina/SS6. Continuare su Via Casilina/SS6. Prendere **Autostrada A1 – E45** in direzione di Via Nazionale Appia/SS7 verso Casapulla;

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

- ✓ *da Sud*, prendere A1/E45 in direzione di Via Caduti sul Lavoro a Casagiove. Prendere l'uscita verso Caserta Nord da A1/E45. Procedere in direzione di Via Nazionale Appia/SS7 verso Casapulla;

- **in autobus:** Linee **SCAM** (Società Concessione Autolinee Mataluna;
- **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

La città di Casapulla è un comune italiano della Provincia di Caserta di circa 8'272 abitanti (ISTAT 31/03/2022), posta ad un'altitudine di 46 m.s.l.m., con una superficie di 2,9 km2.

Centro di pianura, sorto nel Medioevo in un territorio popolato fin dall'antichità; la sua economia, basata principalmente sul terziario, si avvale anche del contributo dell'industria e delle tradizionali attività rurali.

CASAPULLA è situata nella Terra di Lavoro, alla sinistra del fiume Volturno, dista 2 chilometri sia dalla strada statale n. 87 Sannitica, arteria di rilievo interregionale che collega le conurbazioni di Napoli e Caserta a Campobasso, nel Molise, sia dallo scalo ferroviario di riferimento sulle linee Roma-Cassino-Caserta, Caserta-Aversa, Caserta-Cancello e Caserta-Benevento-Foggia; soltanto 3 chilometri, inoltre, la separano dal casello di Caserta Nord dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). L'aeroporto di riferimento e quello intercontinentale di Roma/Fiumicino distano rispettivamente 27 e 212 chilometri; il porto commerciale, il più importante del basso Tirreno, dista 33 chilometri. Per le questioni di carattere burocratico-amministrativo si rivolge a Santa Maria Capua Vetere; Caserta, invece, che si trova a brevissima distanza, soddisfa le necessità della popolazione locale relative ai consumi.

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

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3** e **Tabella 4,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
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
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

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

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
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%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4

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

LOTTO UNICO
NCEU Casapulla (CE) Fog. 4 - P.lla 5064 - Sub 16
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CASAPULLA (CE) FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	SOGGIORNO	23,89	1,000	23,89
	CUCINA	10,58	1,000	10,58
	BAGNO	4,10	1,000	4,10
	LETTO	22,49	1,000	22,49
	BALCONE 1	5,49	0,250	1,37
	BALCONE 2	11,20	0,250	2,80
		77,75		65,23

Tabella 5

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI CASAPULLA (CE) FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	UNITA' ABITATIVA	83,18	1,000	83,18
	BALCONE 1	5,49	0,250	1,37
	BALCONE 2	11,20	0,250	2,80
		99,87		87,35

Tabella 6

- Superficie calpestabile: **77.75 mq;**
- Superficie commerciale: **65.23 mq;**
- Superficie Lorda: **99.87 mq;**
- Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **87.35 mq.**

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

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

- **Caratteristiche Strutturali**
  - ***Strutture verticali***: in muratura in discrete condizioni.
- **Componenti Edilizie**
  - *Infissi esterni:* anta a battente, in alluminio, in uno stato di manutenzione discreto;
  - *Infissi interni:* anta a battente, in legno, in discreto stato di manutenzione;
  - *Pareti esterne:* in muratura;
  - *Pavimentazione interna:* pavimento in piastrelle di colore chiaro;
  - *Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colore chiaro, in alcuni ambienti, mentre in altri si rilevano rivestimenti ceramici di colore scuro, il tutto in stato di manutenzione discreto;
  - *Tramezzature interne:* blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

- **Caratteristiche Impianti**
  - *Antenna TV:* presente;
  - *Citofonico:* presente, da verificarne il funzionamento;
  - *Elettrico:* presente, sottotraccia da verificare il funzionamento;
  - *Idrico:* presente, sottotraccia da verificare il funzionamento;;

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
- **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo

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

adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 873,50.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 200,00.**

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale dell'immobile e dei singoli ambienti di cui lo stesso risulta costituito, riscontrando, in via generale, uno stato di manutenzione discreto. In particolare, dal rilievo fotografico precedentemente riportato, si può rilevare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è munita di impianto idrico ed elettrico di tipo sottotraccia.

Oltre ciò, gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è realizzata in piastrelle di colore chiaro, così come i rivestimenti ceramici, ad eccezione del rivestimento nel vano bagno che risulta essere di colore scuro.

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:

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

- 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.

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare sita in Casapulla (CE), alla Via Appia Antica n. 79, avente accesso dalla via medesima. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Casapulla:**

- NCEU Fog. 4 - P.lla 5064 - Sub 16 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale Totale 85 mq –Via Appia Antica n. 79, Piano 1.

	COMUNE DI CASAPULLA - LOTTO UNICO			
	NCEU FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16	ALTRA DITTA	FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 18 - 7 - 17	VIA APPIA ANTICA	FOG. 4 P.LLA 194

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per il bene pignorato, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la storia catastale del detto bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui gli immobili sono stati edificati.

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

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

CATASTO FABBRICATI

Comune di CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 16 CATASTO FABBRICATI					
dal 14/10/1996 al 14/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	6	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 14/10/1996 in atti dal 02/12/1996 SOPP. DEL M.LE 248 E SOST.CON IL M.LE 5064 PER COLL. MAPPA NCT-NCEU (n. 3863/B/1996)	VIA APPIA ANTICA n. 79 Piano 1
dal 14/02/2006 al 03/04/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	16	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	DIVISIONE del 14/02/2006 Pratica n. CE0042662 in atti dal 14/02/2006 DIVISIONE (n. 2407.1/2006)	VIA APPIA ANTICA n. 79 Piano 1 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 03/04/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	16	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. CE0101109 in atti dal 03/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5407.1/2006)	VIA APPIA ANTICA n. 79 Piano 1 Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	16	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani Totale: 85 m2 Totale escluse aree scoperte : 80 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/02/2006, prot. n. CE0042662	VIA APPIA ANTICA n. 79 Piano 1

Tabella 8

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

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di CASAPULLA (B935)(CE) Foglio 4 Particella 5064 Sub. 6		
dal 14/10/1996 al 15/09/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXX	VARIAZIONE del 14/10/1996 in atti dal 02/12/1996 SOPP. DEL M.LE 248 E SOST.CON IL M.LE 5064 PER COLL. MAPPA NCT-NCEU (n. 3863/B/1996)	Proprieta'
dal 15/09/2003 al 14/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/09/2003 - UU Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Registrazione Volume 13 n. 59 registrato in data 15/12/2005 - SUCCESSIONE DI XXXXXXXXX Voltura n. 31683.1/2005 - Pratica n. CE0319210 in atti dal 21/12/2005	Proprieta' per 1/5
XXXXXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXXXXX		Proprieta' per 1/5

Tabella 9

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

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di CASAPULLA (B935)(CE) Foglio 4 Particella 5064 Sub. 16		
dal 14/02/2006 al 16/12/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DIVISIONE del 14/02/2006 Pratica n. CE0042662 in atti dal 14/02/2006 DIVISIONE (n. 2407.1/2006)	Proprieta' per 1/5
XXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXX		Proprieta' per 1/5
dal 16/12/2006 al 14/07/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Atto del 16/12/2006 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 224164 - DIVISIONE Trascrizione n. 1566.2/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 15/01/2007	Proprieta' per 1/1
dal 14/07/2009 al 16/02/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/2009 - UU Sede CORTEOLONA (PV) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 18/03/2010 - MORTE DI XXXXXXXXXXX Voltura n. 5447.1/2010 - Pratica n. CE0147074 in atti dal 06/04/2010	Proprieta' per 1/3
XXXXXX		Proprieta' per 1/3
XXXXXX		Proprieta' per 1/3
dal 16/02/2011		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Atto del 16/02/2011 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 103128 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4368.2/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/02/2011	Proprieta' per 1/1

Tabella 10

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

CATASTO FABBRICATI – ORIGINARI IDENTIFICATIVI

Comune di CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 Particella 5064 EX Subalterno 6 CATASTO FABBRICATI					
dal 14/10/1996 al 14/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	6	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 14/10/1996 in atti dal 02/12/1996 SOPP. DEL M.LE 248 E SOST.CON IL M.LE 5064 PER COLL. MAPPA NCT-NCEU (n. 3863/B/1996)	VIA APPIA ANTICA n. 79 Piano 1 Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 Particella 248 Subalterno 1 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 2 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 3 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 6 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 7 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 8 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 9 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 10 Foglio 4 Particella 248 Subalterno 11
dal 14/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	6	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	Variazione in soppressione del 14/02/2006, pratica n. CE0042662, in atti dal 14/02/2006 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.2407.1/2006)	VIA APPIA ANTICA n. 79 Piano 1 La dichiarazione di Divisione ha: Comune: CASAPULLA (B935) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 18, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 17, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 16 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 6

Tabella 11

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

INTESTATI - Comune di CASAPULLA (B935)(CE) Foglio 4 Particella 5064 Sub. 6		
dal 14/10/1996 al 15/09/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 14/10/1996 in atti dal 02/12/1996 SOPP. DEL M.LE 248 E SOST.CON IL M.LE 5064 PER COLL. MAPPA NCT-NCEU (n. 3863/B/1996)	Proprieta'
dal 15/09/2003 al 14/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/09/2003 - UU Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Registrazione Volume 13 n. 59 registrato in data 15/12/2005 - SUCCESSIONE DI XXXXXXXX Voltura n. 31683.1/2005 - Pratica n. CE0319210 in atti dal 21/12/2005	Proprieta' per 1/5
XXXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXXX		Proprieta' per 1/5
XXXXXXX		Proprieta' per 1/5

Tabella 12

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

Comune di CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 EX Particella 248 Subalterno 6 CATASTO FABBRICATI					
dal 23/07/1992 al 23/07/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	248	6	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	CLASSAMENTO del 23/07/1992 in atti dal 31/05/1996 GIUSTA ISTANZA N.8543/1445/96 (n. 1601/B.2/1992)	VIA NAZIONALE APPIA ANTICA n. 79 Piano 1
dal 23/07/1992 al 14/10/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	248	6	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 23/07/1992 in atti dal 31/05/1996 ANPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO (n. 1601/B.1/1992)	VIA NAZIONALE APPIA ANTICA n. 79 Piano 1
dal 14/10/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	248	6	Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	Variazione in soppressione del 14/10/1996, in atti dal 02/12/1996 - VARIAZIONE - SOPP. DEL M.LE 248 E SOST.CON IL M.LE 5064 PER COLL. MAPPA NCT-NCEU(n.3863/B./1996)	VIA NAZIONALE APPIA ANTICA n. 79 Piano 1 La dichiarazione di Variazione ha: Comune: CASAPULLA (B935) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 11, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 10, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 9, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 8, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 7, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 6, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 1 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 248 Subalterno 11, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 10, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 9, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 8, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 7, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 6, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 1

Tabella 13

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

INTESTATI - Comune di CASAPULLA (B935)(CE) Foglio 4 Particella 248 Sub. 6		
dal 22/05/1992 al 14/10/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	TESTAMENTO PUBBLICO del 22/05/1992 Pubblico ufficiale V. DI CAPRIO Repertorio n. 90422 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 3937 registrato in data 28/05/1992 - SUCC. Voltura n. 651.1/1993 in atti dal 29/11/1996	Proprieta'
dal 23/07/1992 al 22/05/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	VARIAZIONE del 23/07/1992 in atti dal 31/05/1996 ANPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO (n. 1601/ B.1/1992)	-

Tabella 14

Comune di CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 EX Particella 248 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	248	-	Categoria A/6a), Classe 2, Consistenza 5 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA APPIA n. 79 Piano T - 1
dal 01/01/1992 al 23/07/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	248	-	Categoria A/6a), Classe 2, Consistenza 5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA APPIA n. 79 Piano T - 1
dal 23/07/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	248	-	-	Variazione in soppressione del 23/07/1992, in atti dal 31/05/1996 - VARIAZIONE - ANPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO(n.1601/B.1/1992)	La dichiarazione di Variazione ha: Comune: CASAPULLA (B935) (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 248 Subalterno 7, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 6, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 5, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 4, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 248 Subalterno 1 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 248

INTESTATI - Comune di CASAPULLA (B935)(CE) Foglio 4 Particella 248		
dall'impianto al 23/07/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta'

Tabella 15

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

CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è l'ex mappale 147, attualmente 5064 del Foglio 4 del Comune di Casapulla (B935).

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il NCT ed il NCEU.

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di Casapulla (CE) dell'attuale mappale 5064.

NCT Comune di Caserta (CE)
Fog. 4 – P.lla 5064 ex P.lla 147
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 Particella 5064 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 02/10/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	147	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.590 m2	Impianto meccanografico del 26/03/1985	
dal 12/07/1996 al 02/10/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	147	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.590 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/07/1996 in atti dal 12/07/1996 (n. 1.1/1996)	Annotazione di immobile: variata graficamente per tm n.66619 del 23/07/92
dal 02/10/1996 al 20/07/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.590 m2	TIPO MAPPALE del 02/10/1996 in atti dal 02/10/1996 ATTO IN DEROGA (n. 7271.1/1996)	-
dal 20/07/2016 al 05/03/2019					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.590 m2	Tipo Mappale del 20/07/2016 Pratica n. CE0126159 in atti dal 20/07/2016 presentato il 20/07/2016 (n. 126159.1/2016)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 Particella 513
dal 05/03/2019					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
4	5064	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.590 m2	Tipo Mappale del 05/03/2019 Pratica n. CE0027795 in atti dal 05/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 27795.1/2019)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CASAPULLA (B935) (CE) Foglio 4 Particella 513

Tabella 16

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

Corrispondenza formale dati catastali -
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento del 06/10/2022 rep. 7983;
- ✓ Nota di trascrizione del 07/11/2022 - Presentazione n. 51 di cui ai nn. 41464/32777;
- ✓ Atto di Compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/racc. 62908, rogato dal Notaio Raffaele Orsi, trascritto il 23/02/2011 ai nn. 6044/4368;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'**immobile pignorato, sito nel Comune di Casapulla (CE), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 4 - P.lla 5064 - Sub. 16.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 06/10/2022 ed il 07/11/2022.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso in **Figura 4**. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per una modesta traslazione dei vani porta, nonché una

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

traslazione rigida della tramezzatura posta tra il vano cucina ed il vano w.c. con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.

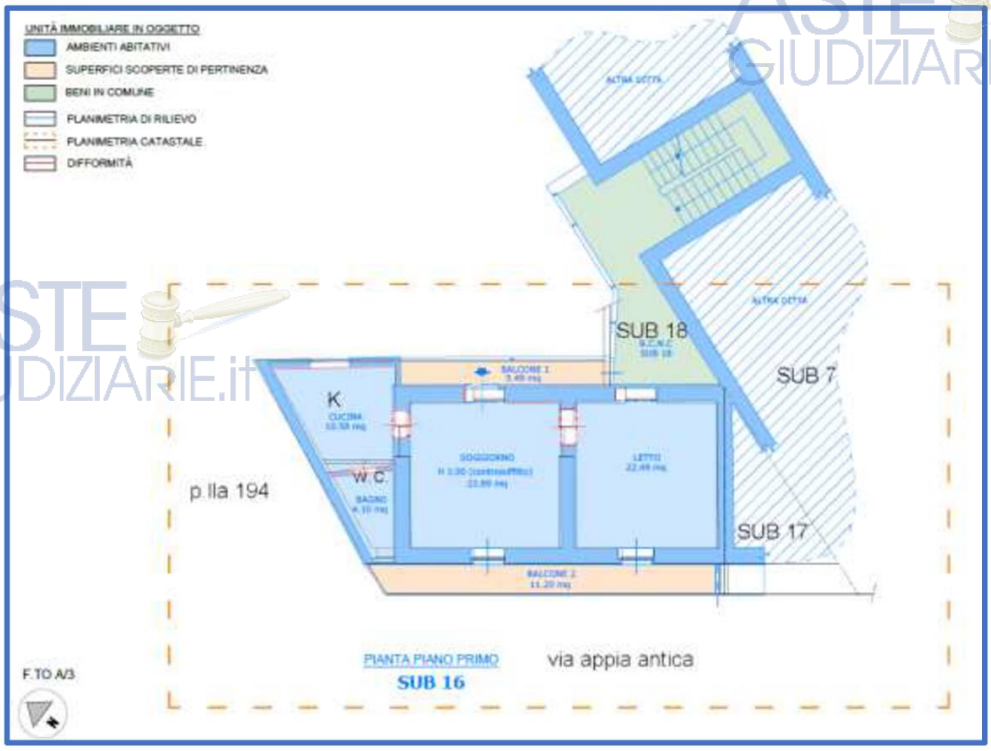


Figura 4

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile complessivo di **€ 500,00.** Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

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

LOTTO UNICO

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

corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n. 79, piano 1; è composto da: un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno e due balconi; confina con altra ditta a nord, con Foglio 4 P.lla 5064 sub 18-7-17 ad est, con Via Appia Antica a sud, con Foglio 4 P.lla 194 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Casapulla (CE)** al **foglio 4**, **p.lla 5064**, **sub 16**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per una modesta traslazione dei vani porta, nonché una traslazione rigida della tramezzatura posta tra il vano cucina ed il vano w.c. con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.
Si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 02 del 17/01/1996 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Variante alla C.E. n. 55/93 per la costruzione di un fabbricato da realizzare in sostituzione a quello esistente a Via Fornaci ed afferente immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva; Permesso di Costruire n. 51 del 03/08/2006 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Cambio di Destinazione d'uso da residenziale a terziario relativamente ai locali posti al piano terra identificati attualmente con i subalterni 12 e 13, e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva; CILA prot. 4462 del 11/04/2014 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Interventi di demolizione parte abusiva in seguito all' Ordinanza n. 68 del 03/08/2012; SCIA prot. 6171 del 22/05/2014 (eseguita copia fotografica integrale): Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; CILA prot. 7162 del 09/05/2018 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Fusione di due unità immobiliari site al piano primo del compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, ma afferente ad altra unità immobiliare quale l'attuale sub 20; SCIA prot. 9377 del 18/06/2018 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Frazionamento dei locali commerciali al piano terra del fabbricato ubicato in Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n.9 attualmente con i subalterni 12 e 13 e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva; CILA prot. 7796 del 03/05/2022 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): afferente ai locali posti al piano terra identificati attualmente con i subalterni 12 e 13, e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva.
L'unica pratica edilizia rilevata ed afferente anche i beni staggiti, risulta essere la SCIA prot. 6171 del 22/05/2014, ma, in riferimento a questa, nel fascicolo presente presso l'UTC del Comune di Casapulla, è emerso un provvedimento prot. 6997 del 10/06/2014, con cui l'Ufficio diffidava l'inizio dei lavori, da cui è emerso che, lo stato dei luoghi non corrisponde con lo stato di fatto e di progetto rappresentato graficamente in allegato alla SCIA di cui trattasi, per traslazione rigida dei vani porta, realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del vano cucina, oltre ad una traslazione della tramezzatura tra il vano cucina ed il bagno con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.
a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova

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

distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. salvo sempre diritti di terzi.
Non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 63'000,00

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

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

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

atto *mortis causa* (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
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.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 51 del 07/11/2022 - di cui ai nn. 41464/32777, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta pervenuto alla debitrice esecutata sig.ra

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

XXXXXXXXX per la quota di piena proprietà per 1000/1000 in regime di stato libero, in virtù di **Atto di Compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/racc. 62908, rogato dal Notaio Raffaele Orsi,** trascritto il 23/02/2011 ai nn. 6044/4368, da potere dei sig.ri XXXXXXXXX:*…OMISSIS…"ARTICOLO 1 – CONSENSO ED OGGETTO: Con il presente atto, con ogni garanzia di legge, i signori XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX, quest'ultimo come innanzi rappresentato, vendono e trasferiscono in favore della costituita XXXXXXXXX, che accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n. 19 angolo via delle Fornaci, e precisamente:*

[…]

- *piena proprietà dell'appartamento al primo piano, composto da tre vani e mezzo catastali, con soprastante copertura in proprietà esclusiva confinante con unità sub 17, con ballatoio della scala, con detta via, con cortile comune;*

riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 4, particella 5064, sub 16, piano 1, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.C. euro 177,14.

[…]

ARTICOLO 2 – DICHIARAZIONI PER LA LEGGE URBANISTICA: La parte alienante, in ossequio alla normativa urbanistica edilizia attualmente vigente, da me Notaio edotta circa la responsabilità penale prevista in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la sua personale responsabilità, mi dichiara:

- *che l'immobile in oggetto è stato edificato in parte in data antecedente al 1° settembre 1967;*
- *che relativamente ad esso non sono state apportate modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quanto altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero pagamento di somme qualsiasi genere e natura e che non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere.*

ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente

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

si trova ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e comprende la comproprietà alle parti comuni del fabbricato, il tutto come meglio precisato nel titolo di provenienza a dirsi, al quale le parti fanno espresso riferimento.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere tra gli alienanti ed il signor XXXXXXXXX; ed a tale uopo la parte alienante si assume ogni eventuale onere e responsabilità nascente da tale giudizio, ivi compreso l'eventuale risarcimento del danno nei confronti della parte acquirente in caso di soccombenza.

Le parti precisano altresì che:

- ***è esclusa dalla vendita la grotta interrata avente accesso dalla scala comune;***
- ***è esclusa dalla vendita l'attuale scala di collegamento tra il primo piano ed il secondo piano.***

Le parti dichiarano di essere edotte dell'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di certificazione energetica a norma di legge.

[…]

ARTICOLO 5 – GARANZIE – PROVENIENZE:

La parte alienante garantisce per l'evizione ed i vizi quanto alienato e dichiara che su di esso non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale o personale. Essa dichiara, altresì, che quanto alienato è alla stessa pervenuto in virtù di successione legittima a XXXXXXXXX (nata a Santa Maria Capua Vetere l'1.05.1937) apertasi in Copiano (PV) in data 14.07.2009, registrata a Corteolona il 18.03.2010 e classificata al n. 721 del vol. 9990, trascritta a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 7.04.2010 ai nn. 13346/8835, nonché atto di rinuncia ad eredità del genitore signor XXXXXXXXX ai rogiti del notaio Ettore Sarluca dell'11.09.2009, rep. N. 18638, registrata a Santa Maria Capua Vetere il 30.09.2009 al n. 6717,

alla de cuius l'immobile era pervenuto in virtù di atto di divisione per notar Concetta Palermiti del 16.12.2006, rep.

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

N. 224164, trascritto a S. Maria C.V. il 12.01.2007 ai nn. 52469/1566."…OMISSIS…

Ai detti venditori, il bene era pervenuto in virtù di successione in morte della madre sig.ra XXXXXXXXX, nata a Santa Maria Capua Vetere il XXXXXXX e deceduta il XXXXXXX (denuncia di successione del 31/03/2010 rep. 72/9990/10 trascritta il 07/04/2010 nn. 13346/8835).

In particolare, la sig.ra XXXXXXXXX lasciava ai tre figli sig.ri XXXXXXXXX, la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile staggito censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, oltre ulteriori beni estranei alla presente procedura, con rinuncia all'eredità del coniuge superstite sig. XXXXXXXXX in data 11/09/2009 con atto a rogito del notaio Ettore Sarluca rep. 18638/racc. 4037, registrato a Santa Maria Capua Vetere in data 30/09/2009 al n. 6717 serie 1T.

CRITICITÀ: Accettazione tacita di eredità del 19/12/2011 rep. 1385/880 Notaio Polizio Elvira, trascritta il 10/01/2012 nn. 1060/921, con la quale i sig.ri XXXXXXXXX procedono ad accettare l'eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX, esclusivamente per quanto attiene il bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 19, estraneo alla procedura esecutiva che occupa.

Pertanto, sembrerebbe mancare accettazione tacita di eredità da parte degli eredi della sig.ra XXXXXXXXX, relativamente al bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, successivamente dagli stessi alienato alla debitrice esecutata con atto di compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/62908 a rogito del Notaio Raffaele Orsi, trascritto il 23/02/2011 nn. 6044/4368.

Alla *de cuius* sig.ra XXXXXXXXX il bene staggito era pervenuto in virtù di atto di divisione del 16/12/2006 a rogito del Notaio Concetta Palermiti rep. 224164, trascritto il 12/01/2007 nn. 2469/1566, con il quale i sig.ri XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX procedevano alla divisione e quindi all'assegnazione tra loro dei beni caduti nella successione del *de cuius* XXXXXXXXX (Denuncia di successione in morte del detto sig.

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

XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXX – atto del 15/12/2005 rep. 59/13, trascritta il 18/08/2006 nn. 51835/26257, relativamente ai beni censiti al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 1 ed ex sub 6, quest'ultimo attuale sub 16, oggetto di pignoramento).

CRITICITÀ: Nella relativa nota di trascrizione della successione in morte del sig. XXXXXXXXX, viene erroneamente indicata la particella catastale.

Più nello specifico, viene riportata la seguente dicitura:

Immobile n. 2 Comune B935 - CASAPULLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 4064/6 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 3.5 vani, in luogo della corretta Particella 5064.

Oltre ciò, in data 04/03/2019 viene trascritta ai nn. 7653/5981 atto di accettazione tacita di eredità del 21/02/2019 rep. 9432/7639, da parte della sig.ra XXXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/2 del bene censito al NCEU Foglio 4 P.lla 5064 sub 14 (bene estraneo alla presente procedura esecutiva), a lei pervenuto, preliminarmente, per successione in morte del germano sig. XXXXXXXXX, e successivamente per atto di divisione del 16/12/2006 a rogito del Notaio Concetta Palermiti rep. 224164, trascritto il 12/01/2007 nn. 2469/1566.

Pertanto, sembrerebbe mancare accettazione tacita di eredità da parte della sig.ra XXXXXXXXX, in morte del *de cuius* XXXXXXXXX.

Infine, si rappresenta che, al predetto sig. XXXXXXXXX il bene oggetto di pignoramento risulta essere pervenuto in virtù di successione testamentaria in morte della sig.ra XXXXXXXXX nata a Casapulla (CE) il XXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX, ed ivi deceduta in data XXXXXXXXX (Testamento per notaio Di Caprio del 06/08/1986 – registrato a Caserta il 28/05/1992 al n. 3937).

La relativa denuncia di successione risulta registrata a Caserta in data 04/05/1995 al n. 15/562 e trascritta il 14/10/1995 ai nn. 21432/17648.

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

Risulta, come detto, nota di trascrizione del 23/03/2023 nn. 11741/9194 relativa all'accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXX ed a favore degli eredi del sig. XXXXXXXXX.

In particolare, alla sezione D della detta nota di trascrizione tanto si rileva:

…OMISSIS…"XXXXXXXXX: DE CUIUS – A SEGUITO DEL DECESSO DEL SIGNOR XXXXXXXXX IN DATA XXXXXXXXX SI È TRASMESSO EX ART. 479 C.C. IL SUO DIRITTO DI ACCETTARE L'EREDITÀ DELLA SIGNORA XXXXXXXXX AI SIGNORI XXXXXXXXX. IL TITOLO TROVASI ALLEGATO ALLA NOTA PRESENTATA IN DATA 12/1/2007 AI N.RI 2469/1566."…OMISSIS…

Si rappresenta che, a seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-Santa Maria C.V., successivamente all'acquisizione del certificato di paternità relativamente alla sig.ra XXXXXXX, attività indispensabile tanto al fine di poter estendere le ricerche del titolo ultraventennale, è stato possibile individuare il seguente titolo di provenienza:

- **Atto di Compravendita del 18/01/1937 rep. 868**, rogato dal Notaio Di Caprio Vincenzo fu Onofrio, trascritto il 19/01/1937 n. 1487, a favore della sig.ra XXXXXXX e contro il sig. XXXXXXX, avente ad oggetto la compravendita di:…*OMISSIS…"un appezzamento di terreno sito in tenimento di Casapulla […] della superficie di passi quattordici e passitelli ventinove, pari ad are sedici e centiare dieci con tutti i fabbricati di nuova costruzione ivi esistenti e cioè due vani terranei due capannoni, accessori con fornace per lavori laterizi, pertinenze e comprendimenti tutti, niente escluso, il tutto confinante con la via che da Casapulla mena a Caturano ad est, a sud Via Appia; ad ovest beni XXXXXXX e a nord beni XXXXXXX; in catasto alla partita 19 e 2249 dei fabbricati di nuova costruzione in periodo di esecuzione in testa ad esso XXXXXXX;"…OMISSIS…*

Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, tenuto conto però delle criticità sopra evidenziate.

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

RGE 244/2022						
COMUNE DI CASAPULLA (CE) - LOTTO UNICO						
NCEU FOG. 4 P.LLA 5064 SUB 16 EX SUB 6 1 (EX P.LLA 248 SUB 6)						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXX	1/1	SUCCESSIONE DEL 04/05/1995 REP. 15/562 IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXX (Testamento per notaio Di Caprio del 06/08/1986 – registrato a Caserta il 28/05/1992 al n. 3937) - TRASCRITTA IL 14/10/1995 AI NN. 21432/17648 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 23/03/2023 NN. 11741/9194 DA PARTE DEGLI EREDI DEL SIG.XXXXXX	UNITA' NEGOZIALE 1 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 1 - SUB 6 UNITA' NEGOZIALE 2 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 2 - SUB 7 UNITA' NEGOZIALE 3 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 4 UNITA' NEGOZIALE 4 - FOGLIO 4 P.LLA 248 SUB 5
	XXXXXXXXX	1/1		1/1		
	XXXXXXXXX	1/1		1/1		
	XXXXXXXXX	1/1		1/1		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXXXXXX	1/5	XXXXXXXX	1/1	SUCCESSIONE DEL 15/12/2005 REP. 59/13 IN MORTE DEL SIG. XXXXXXXX - TRASCRITTA IL 18/08/2006 AI NN. 51835/26257 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IL 04/03/2019 NN. 9432/7639 DA PARTE DELLA SIG.RA XXXXXXXXX RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DEL BENE CENSITO AL NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 14 (EX SUB 1), ESTRANEO ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, A LEI PERVENUTO CON ATTO DI DIVISIONE DEL 16/12/2006 A ROGITO DEL NOTAIO CONCETTA PALERMITI PERTANTO, SEMBREREBBE MANCARE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DA PARTE DELLA SIG.RA XXXXXX, IN MORTE DEL DE CUIUS XXXXXX, ALLA QUALE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, PRECEDENTEMENTE CENSITO CON IL SUBALTERNO 6 MAPPALE 5064 DEL FOGLIO 4, ERA PERVENUTO, PREUMINARMENTE, PER SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DEL 15/09/2003 IN QUOTA PARTE CON I GERMANI XXXXXXXXXXXX, E SUCCESSIVAMENTE ATTRIBUITOLE PER ATTO DI DIVISIONE DEL 16/12/2006 A ROGITO DEL NOTAIO CONCETTA PALERMITI REP. 224164, TRASCRITTO IL 12/01/2007 NN. 2469/1566.	UNITA' NEGOZIALE 1 NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 1 NCEU FOGLIO 4 P.LLA 4064 SUB 6 NCT FOGLIO 4 P.LLA 85 CRITICITA': SI PRECISA CHE, VIENE ERRONEAMENTE INDICATA LA PARTICELLA CATASTALE DEL BENE QUALE SUBALTERNO 6. IN PARTICOLARE, VIENE RIPORTATA "P.LLA 4064" IN LUOGO DELLA CORRETTA "P.LLA 5064".
	XXXXXXXXX	1/5				
	XXXXXXXXX	1/5				
	XXXXXXXXX	1/5				
	XXXXXXXXX	1/5				
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
3	XXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXX	1/5	ATTO DI DIVISIONE DEL 16/12/2006 REP. 224164 ROGATO DAL NOTAIO CONCETTA PALERMITI - TRASCRITTO IL 12/01/2007 AI NN. 2469/1566	U.N. 1: NCT FOGLIO 4 P.LLA 5529 - 85/A U.N. 2: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 13-16 U.N. 3: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 14 U.N. 4: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 12-17 U.N. 5: NCT FOGLIO P.LL 5530-85/B U.N. 6: NCT FOGLIO P.LL 5531-85/C
	XXXXXXXXX	U.N. 2 - 1/1 U.N. 3 - 1/2	XXXXXXXX	1/5		
	XXXXXXXXX	U.N. 3 - 1/2 U.N. 4 - 1/1	XXXXXXXX	1/5		
	XXXXXXXXX	U.N. 5 - 1/1	XXXXXXXX	1/5		
	XXXXXXXXX	U.N. 6 - 1/1	XXXXXXXX	1/5		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
4	XXXXXXXXX	U.N. 1 - 1/3	XXXXXXXX	U.N. 1: 1/1	SUCCESSIONE DEL 31/03/2010 REP. 72/9990/10 IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXXXXX - TRASCRITTA IL 07/04/2010 AI NN. 13346/8835 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 19/12/2011 REP. 1385/880 NOTAIO POLIZIO ELVIRA, TRASCRITTA IL 10/01/2012 NN. 1060/921 CON LA QUALE I SIG.RI XXXXXXXXX PROCEDONO AD ACCETTARE L'EREDITÀ IN MORTE DELLA SIG.RA XXXXXXXXX, ESCLUSIVAMENTE PER QUANTO ATTIENE IL BENE CENSITO AL NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 19 (EX SUB 3), ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA CHE OCCUPA.	U.N. 1: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 13-16-3 NCT FOGLIO 4 P.LLA 790 U.N.2: NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 14
	XXXXXXXXX	U.N. 1 - 1/3				
	XXXXXXXXX	U.N. 1 - 1/3				
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
5	XXXXXXXXX	1/1	XXXXXXXX	1/3	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/02/2011 REP. 103128/RACC. 62908 A ROGITO DEL NOTAIO RAFFAELE ORSI TRASCRITTO IL 23/02/2011 NN. 6044/4368	NCEU FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16
			XXXXXXXX	1/3		
			XXXXXXXX	1/3		
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Prospetto 2 - Ricostruzione provenienze ultraventennale

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

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricade l'immobile pignorato.

Figura 5 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

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

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

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);

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

- 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:
  iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  v. **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);
  vi. **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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla (CE), relativamente ai beni pignorati, all'esecutata e suoi aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica.

LOTTO UNICO

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

A seguito dell'istanza inoltrata all'UTC del Comune di Casapulla, il Responsabile del detto Ufficio consegnava allo scrivente la seguente documentazione (CFR: Allegato Attestazione urbanistica):

- **Concessione Edilizia n. 02 del 17/01/1996 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Variante alla C.E. n. 55/93 per la costruzione di un fabbricato da realizzare in sostituzione a quello esistente a Via Fornaci ed afferente immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva;**
- **Permesso di Costruire n. 51 del 03/08/2006 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Cambio di Destinazione d'uso da residenziale a terziario relativamente ai locali posti al piano terra identificati attualmente con i subalterni 12 e 13, e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva;**
- **CILA prot. 4462 del 11/04/2014 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Interventi di demolizione parte abusiva in seguito all' Ordinanza n. 68 del 03/08/2012;**
- **SCIA prot. 6171 del 22/05/2014 (eseguita copia fotografica integrale): Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, riferita anche ai beni staggiti;**
- **CILA prot. 7162 del 09/05/2018 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Fusione di due unità immobiliari site al piano primo del compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, ma afferente ad altra unità immobiliare quale l'attuale sub 20;**
- **SCIA prot. 9377 del 18/06/2018 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Frazionamento dei locali commerciali al piano terra del fabbricato ubicato in Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n.9 attualmente con i subalterni 12 e 13 e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva;**

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

- **CILA prot. 7796 del 03/05/2022 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): afferente ai locali posti al piano terra identificati attualmente con i subalterni 12 e 13, e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva.**

In riferimento, quindi, alla documentazione esaminata, emerge che, l'unica pratica edilizia rilevata e di interesse risulta essere la SCIA prot. 6171 del 22/05/2014, ma, in riferimento a questa, nel fascicolo presente presso l'UTC del Comune di Casapulla, è emerso un provvedimento prot. 6997 del 10/06/2014, con cui l'Ufficio diffidava l'inizio dei lavori indicati nella detta SCIA per i seguenti motivi:

In dettaglio si è riscontrato quanto di seguito descritto:

1. la nuova distribuzione interna ed il nuovo impianto di scarico, dalla documentazione prodotta, risultano non sono conformi rispettivamente a quanto previsto dall'art. 74 e dall'art. 92 del Regolamento Edilizio Comunale;
2. carenza della dichiarazione, del committente o del responsabile dei lavori, relativa alla verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell' impresa esecutrice;
3. carenza della documentazione circa le operazioni di smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 20 del 09.12.2013;
4. carenza del titolo di proprietà;
5. carenza della documentazione fotografica a colori delle zone oggetto di interventi.

Pertanto si diffida dal proseguire l'attività e a conformarla alla normativa vigente entro 30 giorni dal ricevimento della presente.

Da quanto è emerso nel corso delle operazioni di rilievo, lo stato dei luoghi non corrisponde con lo stato di fatto e di progetto rappresentato graficamente in allegato alla SCIA di cui trattasi, per traslazione rigida dei vani porta, realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del vano cucina, oltre ad una traslazione della tramezzatura tra il vano cucina ed il bagno con lieve modifica di consistenza dei detti due vani, da cui quindi emerge che, i lavori eseguiti non risultano essere stati assentiti in quanto la detta pratica risulta essere stata sospesa con diffida all'inizio dei lavori, ed in particolare l'apertura del vano finestra realizzato nell'ambiente cucina non risulta essere stato neanche previsto nella detta pratica edilizia benché sospesa.

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

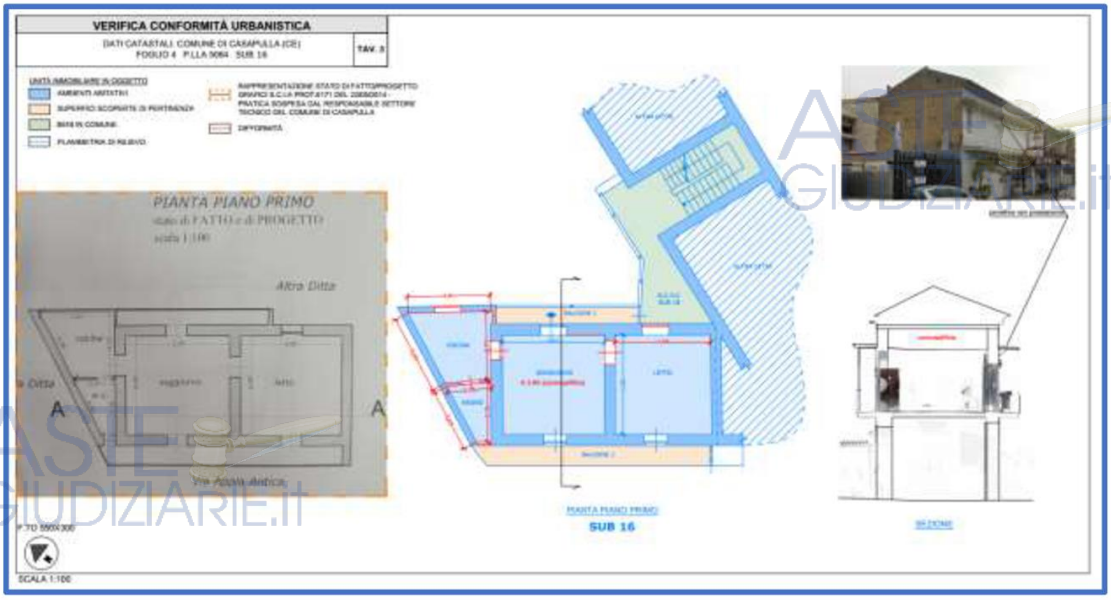


Figura 6

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **DECRETO INGIUNTIVO N. 2061/2021** emesso il 09/07/2021 dal Giudice

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

del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato il 22/07/2021, dichiarato esecutivo con provvedimento ex art. 647 c.p.c. il 13/10/2021 e munito di formula esecutiva in data 02/11/2022.

Si precisa che, il detto titolo esecutivo non risulterebbe essere stato oggetto di opposizione da parte dei debitori ingiunti.

Tanto si evidenzia al fine di eventuali valutazioni alla luce della Sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9479 del 06/04/2023.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta essere successiva al 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Per quanto attiene le difformità sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 quali ad esempio l'apertura del vano finestra nel locale cucina, atteso che, l'immobile pignorato rientra in un compendio edilizio costituito da plurime unità immobiliari, l'eventuale richiesta di sanatoria potrebbe trovare contrasto rispetto ai diritti di terzi.

Relativamente ad ulteriori eventuali difformità, di cui non è stato possibile individuarne pedissequamente la loro esistenza, considerando, dapprima, la non disponibilità di documentazione di riferimento, nonché la circostanza, già rappresentata, consistente nella configurazione strutturale del compendio immobiliare in cui ricadono anche i beni staggiti, e che ha determinato l'impossibilità dello scrivente a poter effettuare una verifica puntuale sulla legittimità o meno dal punto di vista urbanistico dei beni oggetto di stima, in quanto le ulteriori unità immobiliari non potevano essere rilevate, al fine di tener conto della detta incertezza, si ritiene considerare, ai fini estimativi, una riduzione del valore di stima, alla luce di quanto relazionato, pari al **5%.**

Si rappresenta, altresì, che non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione relativamente all'immobile staggito.

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

Infine, si rappresenta che, dalla certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casapulla (CE) al prot. 16056 del 04/09/2023 tanto si rileva:

…OMISSIS…"In merito all'unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato sito in Casapulla (Ce) alla via Appia Antica n. 79, riportata in catasto al foglio 4 particella 5064 sub 16:

Che non è interessata da procedimenti per abusi edilizi;

Che l'area su cui ricade il fabbricato nell'ambito del quale è ubicata, non è gravata da censi, livelli, usi civici e non è demaniale;

Che non è riconosciuta di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico;

Che l'area su cui ricade il fabbricato nell'ambito del quale è ubicata, rientra in area di tutela archeologica ai sensi dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. adottato."…OMISSIS…

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:

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

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.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere occupato dalla famiglia XXXXXXX composta da XXXXXXX, XXXXXXX e da una neonata XXXXXXX, tutti residenti e senza alcun titolo.

Oltre ciò, in data 09/03/2023, si è provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Caserta tanto al fine di conoscere l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione in essere relativamente ai beni oggetto di pignoramento, richiesta protocollata ENTRATE.AGEDP-CE.REGISTRO UFFICIALE.63602.09-03-2023-I, ma, ad oggi, non si è ricevuta alcuna comunicazione, pertanto, ci si riserva eventualmente di produrla qualora venisse trasmessa.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazione di tipo civile,** nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

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

LOTTO UNICO
NCEU Casapulla (CE) Fog. 4 - P.lla 5064 - Sub 16
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CASAPULLA (CE) FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	SOGGIORNO	23,89	1,000	23,89
	CUCINA	10,58	1,000	10,58
	BAGNO	4,10	1,000	4,10
	LETTO	22,49	1,000	22,49
	BALCONE 1	5,49	0,250	1,37
	BALCONE 2	11,20	0,250	2,80
		77,75		65,23

Tabella 17

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI CASAPULLA (CE) FOGLIO 4 P.LLA 5064 SUB 16		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	UNITA' ABITATIVA	83,18	1,000	83,18
	BALCONE 1	5,49	0,250	1,37
	BALCONE 2	11,20	0,250	2,80
		99,87		87,35

Tabella 18

- Superficie calpestabile: **77.75 mq;**
- Superficie commerciale: **65.23 mq;**
- Superficie Lorda: **99.87 mq;**
- Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **87.35 mq.**

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

Figura 7 – OMI Prezzo €/mq

Figura 8 – OMI Reddito €/mq*mese

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

Valori Borsino Immobiliare Caserta

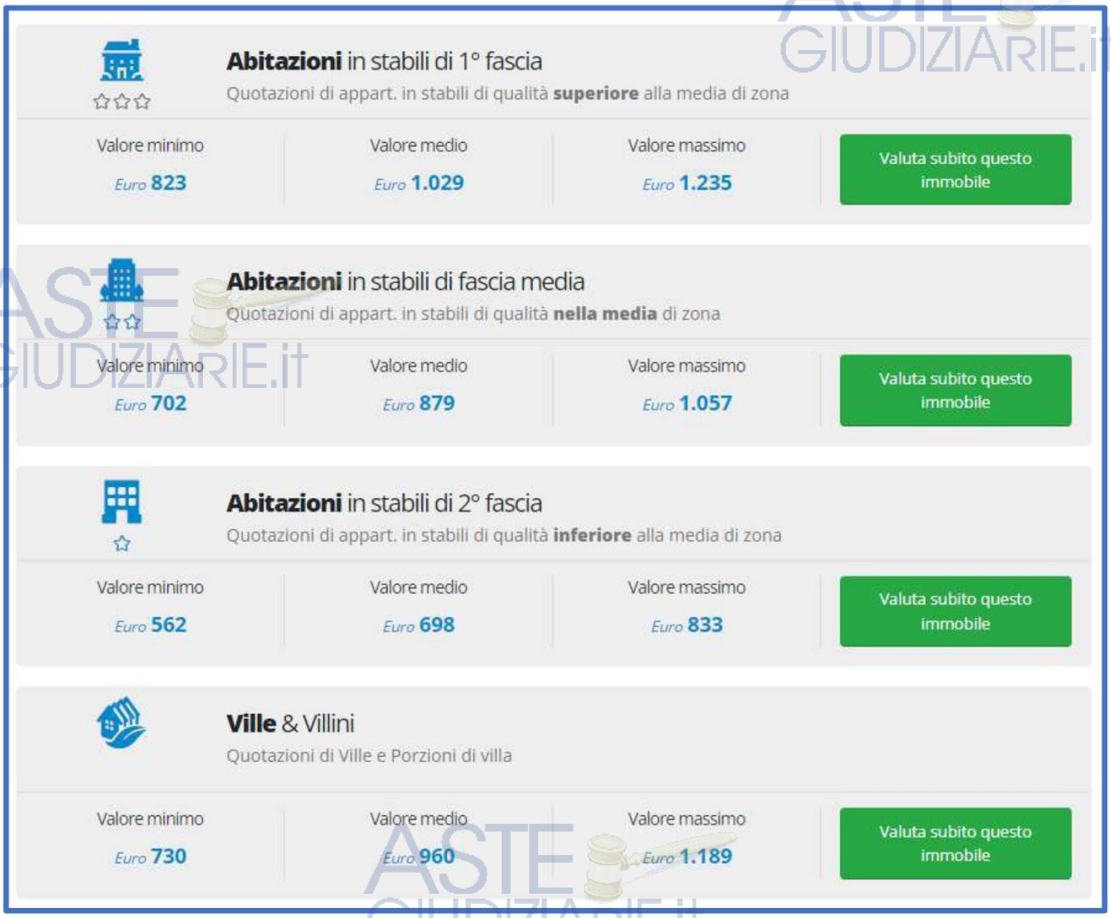


Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita

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

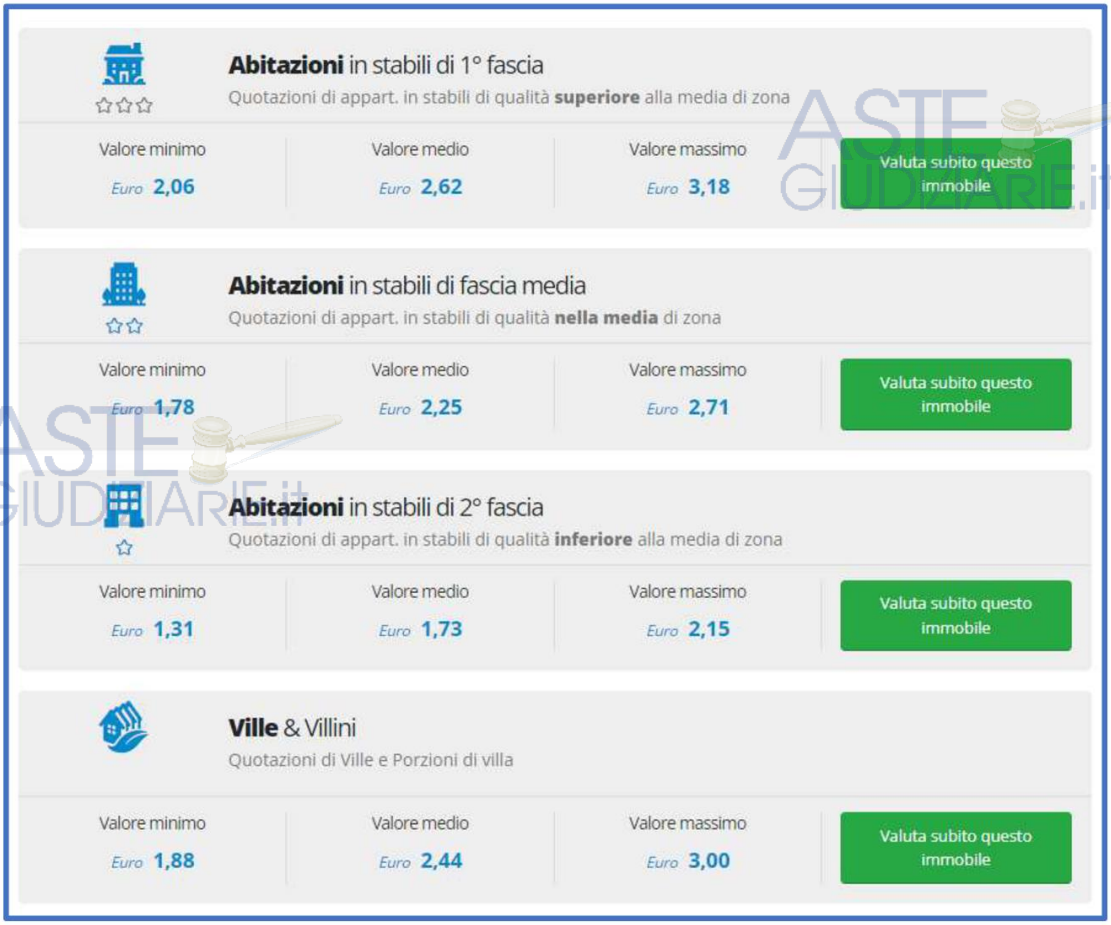


Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto

COMUNE DÌ CASAPULLA (CE) - VIA APPIA ANTICA												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	850	1200	1025	702	1057	879,50	2,2	3,2	2,7	1,78	2,71	2,25

Tabella 19

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

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **155.48 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 279.52 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **217.50 €/mese**.

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		1,78		87,35	**155,48**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		3,2		87,35	**€ 279,52**
C med					Importo max [€/mese]
					217,50

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI CASAPULLA								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
4	5064	16	A/4	3	85 MQ	€ 155,48	€ 279,52	€ 217,50

Tabella 20

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;

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

- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI CASAPULLA										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
4	5064	16	A/4	3	85 MQ	€ 155,48	€ 279,52	€ 217,50	€ 195,75	€ 196,00

Tabella 21

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

a) **Presenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti: **Nota di trascrizione del 04/08/2014 Registro generale n. 31419 Registro particolare n. 19404 Presentazione n. 21 – Atto Giudiziario del 19/05/2014 rep. 4931, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva di cui al NCEU del Comune di Casapulla al Foglio 4 P.lla 5064 sub 16, a favore della sig.ra XXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Codice fiscale XXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, e contro l'attuale debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il**

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

XXXXXXXXX. Relativamente al detto atto di pignoramento (procedura esecutiva recante numero RGE 319/2014), antecedente a quello da cui la presente procedura esecutiva, a seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che, con provvedimento dell'On. G.E. emesso in data 04/02/2020, veniva dichiarata la liberazione dell'immobile dal vincolo del pignoramento e per l'effetto ordinato al Conservatore dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 04/08/2014 ai nn. 31419/19404.

b) **Presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili: **Nota di trascrizione del 16/02/2011 nn. 5134/3726 relativa ad una Domanda Giudiziale del 14/01/2011 rep. 1 volta a vedere caducato e risolto ex tunc il contratto di divisione tra le parti contraenti per notaio Palermiti del 16/12/2006 trascritto il 12/01/2007 reg. gen. 2469 reg. part. 1566, a favore del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX a Santa Maria Capua Vetere (CE) e contro la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Casapulla (CE) e la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Capua (CE), gravante sugli immobili censiti al NCEU Casapulla Foglio 4 P.lla 5064 sub 13-16-14;**

c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) **assenza** di regolamento condominiale;

f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: **Nota di trascrizione del 16/02/2011 nn. 5134/3726 relativa ad una Domanda Giudiziale del 14/01/2011 rep. 1 volta a vedere caducato e risolto ex tunc il contratto di divisione tra le parti contraenti per notaio Palermiti del 16/12/2006 trascritto il 12/01/2007 reg. gen. 2469 reg. part. 1566, a favore del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX a Santa Maria Capua Vetere (CE) e contro la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Casapulla (CE) e la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Capua (CE), gravante sugli immobili censiti al NCEU Casapulla Foglio 4 P.lla 5064 sub 13-16-14;**

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***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.***

SEZIONE B

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

1) **Iscrizioni ipotecarie**

Non si è rilevata la presenza di iscrizioni ipotecarie a carico dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

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

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	**PRES. Nr**	**TIPO**		**RP**	**RG**	**PUBBLICO UFFICIALE**	**DESCRIZIONE**
16/02/2011	86	Trascrizione	DOMANDA GIUDIZIALE	3726	5134	DOMANDA GIUDIZIALE Data 14/01/2011 Numero di repertorio 1 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 525 RISOLUZIONE DI CONTRATTO TRATTASI DI DOMANDA GIUDIZIALE VOLTA A VEDERE CADUCATO E RISOLTO EX TUNC IL CONTRATTO DI DIVISIONE TRA LE PARTI CONTRAENTI PER NOTAIO PALERMITI DEL 16/12/2006 TRASCRITTO IL 12/01/2007 REG. GEN. 2469 REG. PART. 1566.
04/08/2014	21	Trascrizione	ATTO GIUDIZIARIO	19404	31419	ATTO GIUDIZIARIO Data 19/05/2014 Numero di repertorio 4931 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **PROVVEDIMENTO DEL G.E. IN DATA 04/02/2020 VENIVA DICHIARATA LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DAL VINCOLO DEL PIGNORAMENTO ED ORDINATA LA CANCELLAZIONE**
07/11/2022	51	Trascrizione	ATTO GIUDIZIARIO	32777	41464	ATTO GIUDIZIARIO Data 06/10/2022 Numero di repertorio 7983 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIB. DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Codice fiscale 800 116 90619 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 22

LOTTO UNICO

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	**DESCRIZIONE**	**IMPORTO TOTALE**	**A FAVORE DI**	**CONTRO**	**Immobili**
5134/3726	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 525 RISOLUZIONE DI CONTRATTO TRATTASI DI DOMANDA GIUDIZIALE VOLTA A VEDERE CADUCATO E RISOLTO EX TUNC IL CONTRATTO DI DIVISIONE TRA LE PARTI CONTRAENTI PER NOTAIO PALERMITI DEL 16/12/2006 TRASCRITTO IL 12/01/2007 REG. GEN. 2469 REG. PART. 1566.	-	XXXXXXXX	XXXXXXX	**UNITA' NEGOZIALE 1** **B935 - CASAPULLA (CE)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 13-16** UNITA' NEGOZIALE 2 B935 - CASAPULLA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 14
31419/19404	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **PROVVEDIMENTO DEL G.E. IN DATA 04/02/2020 VENIVA DICHIARATA LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DAL VINCOLO DEL PIGNORAMENTO ED ORDINATA LA CANCELLAZIONE**	-	XXXXXXXX	XXXXXXX	**B935 - CASAPULLA (CE)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 16**
41464/32777	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	XXXXXXXX	XXXXXXX	**B935 - CASAPULLA (CE)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 4 Particella 5064 Subalterno 16**

Tabella 23

LOTTO UNICO

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

Domanda giudiziale

Si è riscontrata la **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II: **Nota di trascrizione del 16/02/2011 nn. 5134/3726 relativa ad una Domanda Giudiziale del 14/01/2011 rep. 1 volta a vedere caducato e risolto ex tunc il contratto di divisione tra le parti contraenti per notaio Palermiti del 16/12/2006 trascritto il 12/01/2007 reg. gen. 2469 reg. part. 1566, a favore del sig. XXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX a Santa Maria Capua Vetere (CE) e contro la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Casapulla (CE) e la sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Capua (CE), gravante sugli immobili censiti al NCEU Casapulla Foglio 4 P.lla 5064 sub 13-16-14.**

3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

In riferimento, quindi, alla documentazione esaminata, emerge che, l'unica pratica edilizia rilevata e di interesse risulta essere la SCIA prot. 6171 del 22/05/2014, ma, in riferimento a questa, nel fascicolo presente presso l'UTC del Comune di Casapulla, è emerso un provvedimento prot. 6997 del 10/06/2014, con cui l'Ufficio diffidava l'inizio dei lavori indicati nella detta SCIA per i seguenti motivi:

In dettaglio si è riscontrato quanto di seguito descritto:

1. la nuova distribuzione interna ed il nuovo impianto di scarico, dalla documentazione prodotta, risultano non sono conformi rispettivamente a quanto previsto dall'art. 74 e dall'art. 92 del Regolamento Edilizio Comunale;
2. carenza della dichiarazione, del committente o del responsabile dei lavori, relativa alla verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell' impresa esecutrice;
3. carenza della documentazione circa le operazioni di smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 20 del 09.12.2013;
4. carenza del titolo di proprietà;
5. carenza della documentazione fotografica a colori delle zone oggetto di interventi.

Pertanto si diffida dal proseguire l'attività e a conformarla alla normativa vigente entro 30 giorni dal ricevimento della presente.

Da quanto è emerso nel corso delle operazioni di rilievo, lo stato dei luoghi non corrisponde con lo stato di fatto e di progetto rappresentato graficamente in allegato alla SCIA di cui trattasi, per

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

traslazione rigida dei vani porta, realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del vano cucina, oltre ad una traslazione della tramezzatura tra il vano cucina ed il bagno con lieve modifica di consistenza dei detti due vani, da cui quindi emerge che, i lavori eseguiti non risultano essere stati assentiti in quanto la detta pratica risulta essere stata sospesa con diffida all'inizio dei lavori, ed in particolare l'apertura del vano finestra realizzato nell'ambiente cucina non risulta essere stato neanche previsto nella detta pratica edilizia benché sospesa.

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **DECRETO INGIUNTIVO N. 2061/2021** emesso il 09/07/2021 dal Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato il 22/07/2021, dichiarato esecutivo con provvedimento ex art. 647 c.p.c. il 13/10/2021 e munito di formula esecutiva in data 02/11/2022.

Si precisa che, il detto titolo esecutivo non risulterebbe essere stato oggetto di opposizione da parte dei debitori ingiunti.

Tanto si evidenzia al fine di eventuali valutazioni alla luce della Sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9479 del 06/04/2023.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta essere successiva al 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Per quanto attiene le difformità sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 quali ad esempio l'apertura del vano finestra nel locale cucina, atteso che, l'immobile pignorato rientra in un compendio edilizio costituito da plurime unità immobiliari, l'eventuale richiesta di sanatoria potrebbe trovare contrasto rispetto ai diritti di terzi.

Relativamente ad ulteriori eventuali difformità, di cui non è stato possibile individuarne pedissequamente la loro esistenza, considerando, dapprima, la non disponibilità di documentazione di riferimento, nonché la circostanza, già rappresentata, consistente nella configurazione strutturale

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

del compendio immobiliare in cui ricadono anche i beni staggiti, e che ha determinato l'impossibilità dello scrivente a poter effettuare una verifica puntuale sulla legittimità o meno dal punto di vista urbanistico dei beni oggetto di stima, in quanto le ulteriori unità immobiliari non potevano essere rilevate, al fine di tener conto della detta incertezza, si ritiene considerare, ai fini estimativi, una riduzione del valore di stima, alla luce di quanto relazionato, pari al **5%.**

Si rappresenta, altresì, che non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione relativamente all'immobile staggito.

4) **Difformità Catastali:**

FOG. 500 P.LLA 5155 SUB 1

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per una modesta traslazione dei vani porta, nonché una traslazione rigida della tramezzatura posta tra il vano cucina ed il vano w.c. con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Casapulla (CE), è emerso che i beni pignorati non ricadono 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

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

vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Casapulla, è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (CFR: Certificato allegato).

Infine, si rappresenta che, dalla certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casapulla (CE) al prot. 16056 del 04/09/2023 è emerso che:

…OMISSIS…"[…]Che l'area su cui ricade il fabbricato nell'ambito del quale è ubicata, rientra in area di tutela archeologica ai sensi dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. adottato."…OMISSIS…

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.

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Casapulla (CE) ed ivi censito non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

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

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni.

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

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale…). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

1) La posizione;

2) Tipologia;

3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);

4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica…), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

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

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La

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

definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- ***Il metodo del costo*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al

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

quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore

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

dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione, dei quali sono state individuate le compravendite i cui valori rientravano tra quelli medi riportati nei siti di rilevazione dei valori immobiliari tanto da condurre all'individuazione di un risultato di stima con differenziale inferiore al 5%.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, e sulla base dei criteri sopra esposti, si sono rilevate compravendite recenti, ovvero quelle che di seguito si riportano:

1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 07/04/2022 rep. 6188/racc. 5156, rogato dal notaio Antonio Rondino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 4 P.lla 5439 sub 8;
2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 12/04/2022 rep. 8836/racc. 7008, rogato dal notaio Oreste de Nicola, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 4 P.lla 5383 SUB 6-8-9.

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

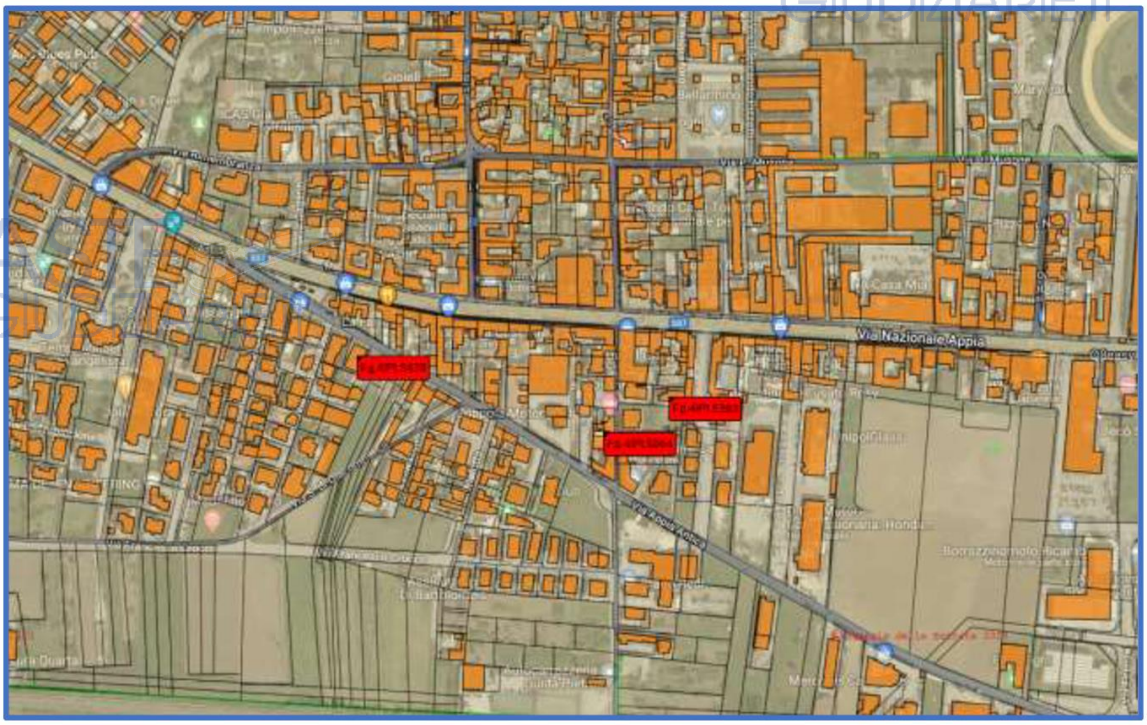


Figura 11 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili

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

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.
Unità di misura: m²;
• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	80.000,00	120.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	07/04/2022	12/04/2022		24/10/2023
Superficie commerciale (SUP) m²	102,0	136,6		85,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3		3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

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

Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 16.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_i = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 80.000,00*1,00/102,00 = 784,31 €/m²

p_B(S1) = 120.000,00*1,00/136,55 = 878,80 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 878,80 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 784,31 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(DAT) = 80.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
p_B(DAT) = 120.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUP) = 784,31*1,00 = 784,31
p_B(SUP) = 784,31*1,00 = 784,31

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.
I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	16.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SMF) = 16.000,00 €
p_B(SMF) = 0,00 €

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

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	
Superficie commerciale (SUP)	784,31	784,31	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	16.000,00	0,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		80.000,00		120.000,00	
Data (DAT)	(0-18)	0,00	(0-18)	0,00	
Superficie commerciale (SUP)	(85,0-102,0)	-13.333,27	(85,0-136,6)	-40.431,18	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	16.000,00	(3-3)	0,00	
Prezzo corretto		**82.666,73**		**79.568,82**	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(82.666,73-79.568,82)*100]/79.568,82 = 3,89% < 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (82.666,73+79.568,82)/2=81.117,77 €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, considerato allo stato ultimato ed in condizioni normali, risulta pari ad **€ 81'117,77.**

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità dei beni.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili

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

(condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

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

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "II valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

II valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di

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

mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO**: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo

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

l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

- **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

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

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

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

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015.** Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO UNICO		
Descrizione	***Valore Immobile €***	
VALORE LOTTO UNICO	€	81.117,77
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€	12.167,67
RIDUZIONE VALORE PER ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PRESENZA DI ABUSI 5%	-€	4.055,89
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€	500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€	200,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€	873,50
TOTALE LOTTO	€	63.320,72
TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO	**€**	**63.000,00**

Tabella 24

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 63'000,00.

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).

LOTTO UNICO

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dei beni.

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**.

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza della sig.ra XXXXXXXXX, in Marcianise (CE), è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

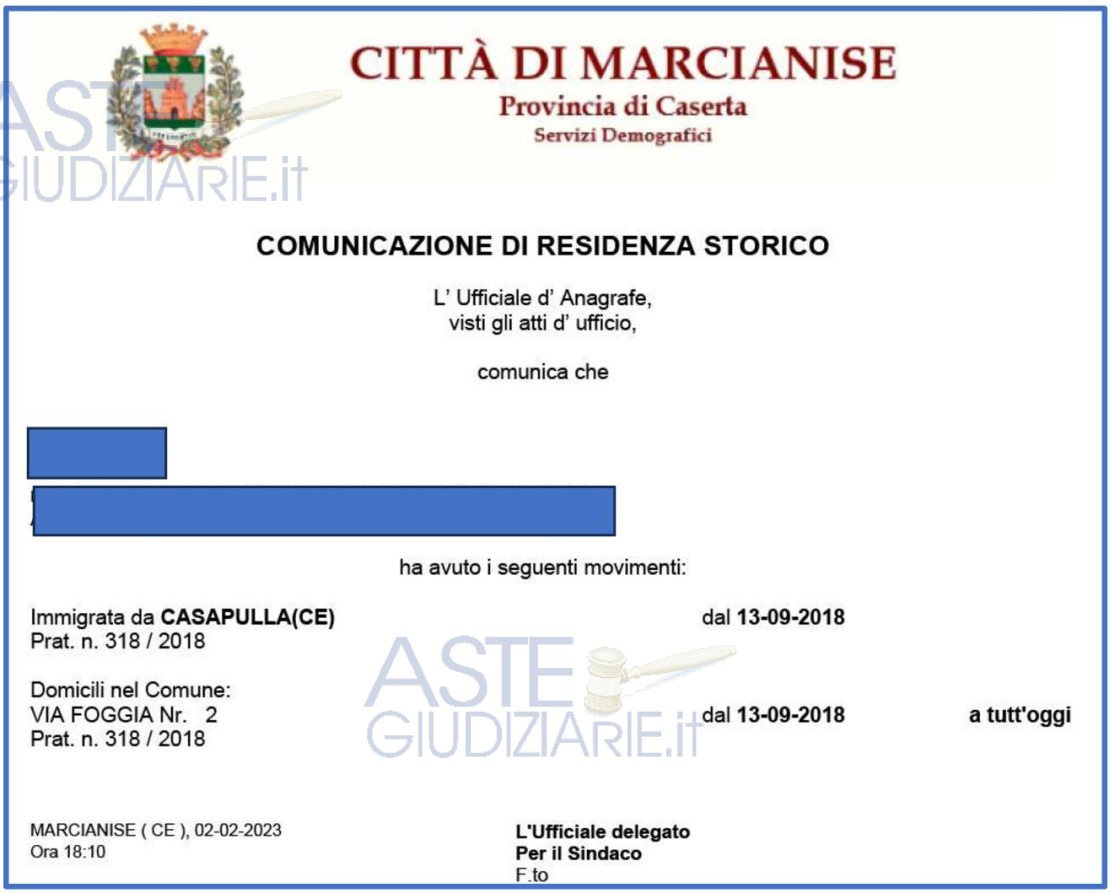
L'esecutata sig.ra XXXXXXXXX, nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il XXXXXXXXX, come da certificazione rilasciata dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Marcianise (CE) in data 02/02/2023, risulta essere di stato civile libero.

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

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presente relazione di stima.

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E STATO DI FAMIGLIA

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Marcianise (CE), in data 02/02/2023 certificava che, l'esecutata XXXXXXXXX ha avuto le seguenti vicende domiciliari:



CITTÀ DI MARCIANISE
Provincia di Caserta
Servizi Demografici

COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

comunica che

[redacted]

ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrata da **CASAPULLA(CE)** dal **13-09-2018**
Prat. n. 318 / 2018

Domicili nel Comune:
VIA FOGGIA Nr. 2 dal **13-09-2018** **a tutt'oggi**
Prat. n. 318 / 2018

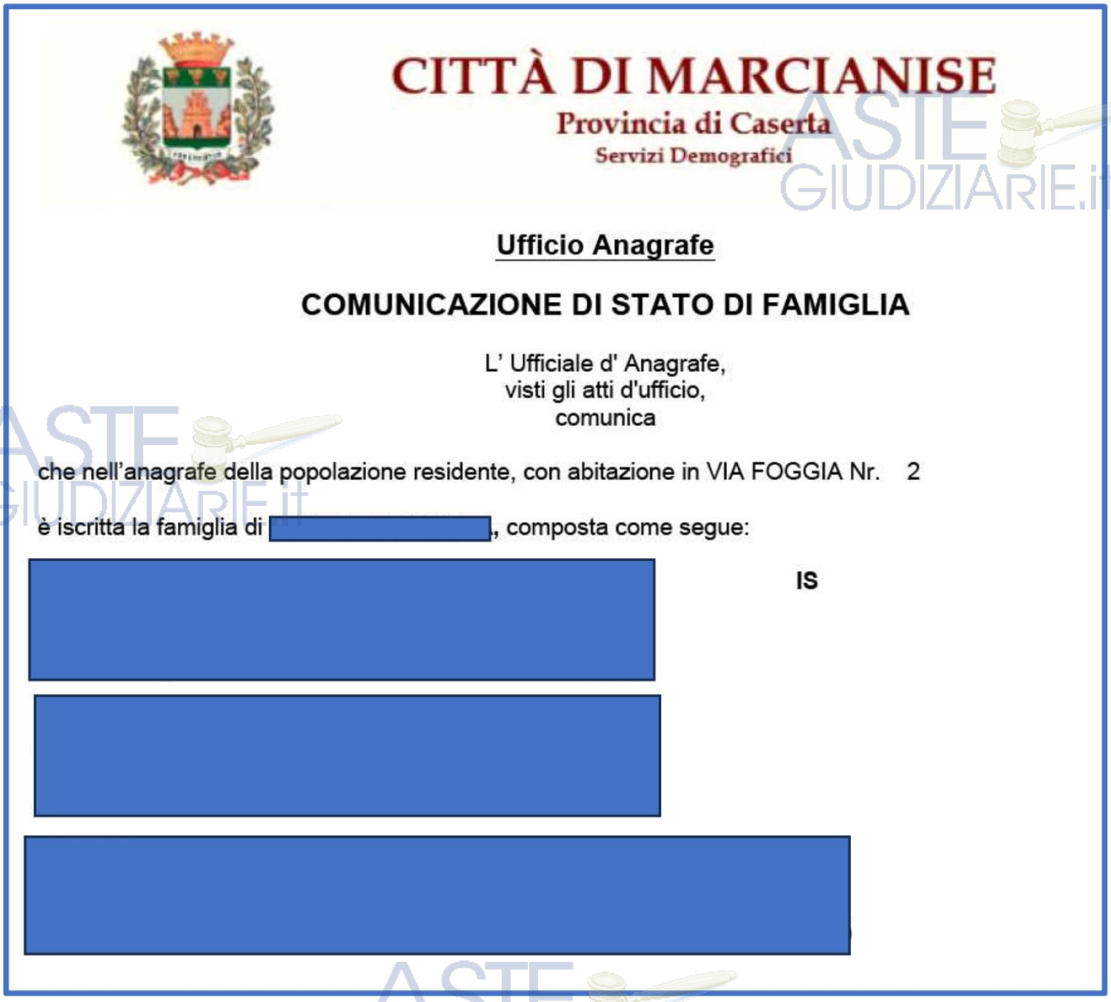
MARCIANISE (CE), 02-02-2023
Ora 18:10

L'Ufficiale delegato
Per il Sindaco
F.to

Figura 12

Sempre in data 02/02/2023, l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Marcianise (CE) certificava che la famiglia della sig.ra XXXXXXXXX risulta così costituita:

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



CITTÀ DI MARCIANISE
Provincia di Caserta
Servizi Demografici

Ufficio Anagrafe

COMUNICAZIONE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,
comunica

che nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in VIA FOGGIA Nr. 2

è iscritta la famiglia di [redacted], composta come segue:

[redacted] IS

[redacted]

[redacted]

Figura 13

Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione di stima.

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n. 79, piano 1; è composto da: un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno e due balconi; confina con altra ditta a nord, con Foglio 4 P.lla 5064 sub 18-7-17 ad est, con Via

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

Appia Antica a sud, con Foglio 4 P.lla 194 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Casapulla (CE)** al **foglio 4**, **p.lla 5064**, **sub 16**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per una modesta traslazione dei vani porta, nonché una traslazione rigida della tramezzatura posta tra il vano cucina ed il vano w.c. con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.
Si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 02 del 17/01/1996 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Variante alla C.E. n. 55/93 per la costruzione di un fabbricato da realizzare in sostituzione a quello esistente a Via Fornaci ed afferente immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva; Permesso di Costruire n. 51 del 03/08/2006 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Cambio di Destinazione d'uso da residenziale a terziario relativamente ai locali posti al piano terra identificati attualmente con i subalterni 12 e 13, e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva; CILA prot. 4462 del 11/04/2014 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Interventi di demolizione parte abusiva in seguito all' Ordinanza n. 68 del 03/08/2012; SCIA prot. 6171 del 22/05/2014 (eseguita copia fotografica integrale): Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; CILA prot. 7162 del 09/05/2018 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Fusione di due unità immobiliari site al piano primo del compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, ma afferente ad altra unità immobiliare quale l'attuale sub 20; SCIA prot. 9377 del 18/06/2018 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): Frazionamento dei locali commerciali al piano terra del fabbricato ubicato in Casapulla (CE) alla Via Appia Antica n.9 attualmente con i subalterni 12 e 13 e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva; CILA prot. 7796 del 03/05/2022 (eseguita copia fotografica del solo frontespizio): afferente ai locali posti al piano terra identificati attualmente con i subalterni 12 e 13, e pertanto, il detto titolo edilizio risulta afferire ad immobile diverso da quello della presente procedura esecutiva.
L'unica pratica edilizia rilevata ed afferente anche i beni staggiti, risulta essere la SCIA prot. 6171 del 22/05/2014, ma, in riferimento a questa, nel fascicolo presente presso l'UTC del Comune di Casapulla, è emerso un provvedimento prot. 6997 del 10/06/2014, con cui l'Ufficio diffidava l'inizio dei lavori, da cui è emerso che, lo stato dei luoghi non corrisponde con lo stato di fatto e di progetto rappresentato graficamente in allegato alla SCIA di cui trattasi, per traslazione rigida dei vani porta, realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del vano cucina, oltre ad una traslazione della tramezzatura tra il vano cucina ed il bagno con lieve modifica di consistenza dei detti due vani.
a parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. salvo sempre diritti di terzi.
Non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 63'000,00

Teano lì 25/10/2023

L'Esperto Stimatore

* * * * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

LOTTO UNICO

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

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali:
5. Ispezioni ufficio RR.II:
6. Certificato di Stato di Famiglia e residenza storico;
7. Certificato di Stato civile;
8. Atto di Compravendita del 16/02/2011 rep. 103128/racc. 62908, rogato dal Notaio Raffaele Orsi, trascritto il 23/02/2011 ai nn. 6044/4368;
9. Atto di Compravendita del 18/01/1937 rep. 868, rogato dal Notaio Di Caprio Vincenzo fu Onofrio, trascritto il 19/01/1937 n. 1487;
10. Documentazione urbanistica ed Attestazione urbanistica UTC Casapulla;
11. Comparabili;
12. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.

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