

Prossima Udiienza 04/04/2019

TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n. 495/2017

UniCredit S.p.A.

contro

██████████ e ██████████

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data notifica pignoramento: 30/11/2017
Data trascrizione pignoramento: 23/02/2018 ai nn. 6764/5449
Data istanza di vendita: 27/12/2017

Immobile pignorato: fabbricato indipendente ubicato in
Maddaloni (CE) - via Calabricito n. 38
N.C.E.U.: Foglio 39 - p.lla 236 - sub 4 - cat. A/4
Foglio 39 - p.lla 236 - sub 3 - cat. C/2

Importo complessivo stimato: € 145.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'esperto stimatore
Ing. Giuseppe Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ELENCO ALLEGATI

- Richiesta liquidazione
- Documentazione fotografica
- Rilievo grafico dell'immobile pignorato
 - N. 7 visure storiche catastali
 - N. 2 planimetrie catastali
 - Stralcio di mappa catastale
 - Estratto dai registri catastali di Maddaloni
- Ispezione ipotecaria p.lla eseguita
- Copie di 2 atti notarili (compravendita e divisione) con note di trascrizione
- Copia di 2 atti notarili di mutuo
- Nota trascrizione denuncia di successione
- Nota trascrizione verbale di pignoramento
- Copia concessione edilizia in sanatoria n. 1018 del 08/08/2002, grafico progettuale assentito e relazione tecnica illustrativa
- Permesso di costruire n. 75 del 19/07/2004, grafico progettuale assentito, comunicazione di inizio e comunicazione di ultimazione lavori, determina dell'ufficio tecnico comunale, attestato di deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile, collaudo statico e relazione a struttura ultimata
- Certificato urbanistico
- Ricevuta di pagamento diritti di segreteria
- Estratto di matrimonio - Comune di San Marco Evangelista
- Certificati residenza, stato famiglia ed emigrazione di [REDACTED]
- Certificato stato famiglia e residenza di [REDACTED]
- OMI quotazioni immobiliari
- Nell'**invio telematico**, oltre alla relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e oscurata), vengono inviati, in formato PDF, istanza di liquidazione e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.



PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza depositato in Cancelleria in data 07/06/2018, il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**, con studio professionale in Caserta via S. Gennaro 29, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al n. 1603, veniva nominato esperto stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare **495/2017 R. G. E.**, promossa da **UniCredit S.p.A.** contro [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], e [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], e in data 08/06/2018 depositava telematicamente il dovuto giuramento con l'indicazione dei quesiti a lui posti dall'ill.mo Giudice, **dott.ssa Elmelinda Mercurio**.

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

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto, depositato presso la Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari, acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel **verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e

storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di **"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE"**.

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

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

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

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

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

In data 02/07/2018, il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione**, riportante, tra l'altro, il nominativo del creditore procedente (UniCredit - S.p.A.), il titolo esecutivo posseduto (*Contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria rogato in data 21/01/2010 dal notaio Francesco Dente - rep. 187.129 - racc. 25.476*), i nominativi dei debitori ([REDACTED] e [REDACTED]), i dati catastali (*N.C.E.U. del Comune di Maddaloni - F. 39, p.lla 236, sub 4, cat. A/4 e sub 3, cat. C/2*) e una sintetica descrizione dell'immobile pignorato (*unità immobiliare ubicata in Maddaloni alla via Calabricito n. 28, disposta al piano terra, primo e secondo, costituita da 7,5 vani catastali, con annesso un deposito al piano seminterrato*), le date di notifica del pignoramento (30/11/2017), della trascrizione del pignoramento (23/02/2018 ai nn. 6764/5449) e del deposito dell'istanza di vendita (27/12/2017), la data (07/11/2002) e la tipologia (*atto di compravendita*) del titolo di acquisizione della proprietà, i nominativi di tutti i proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

Si precisa, infine, che il creditore procedente non ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento, acquisita dallo scrivente ed allegata alla relazione.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si è, quindi, proceduto a fissare, in accordo con il **dott. Mario Pavone**, custode giudiziario nello stesso procedimento, la data per il primo sopralluogo, da effettuarsi per il giorno 03/10/2018, presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Maddaloni alla via Calabricito e riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 39 - p.lla 236 - subb 3 e 4.

Il giorno 03/10/2018 alle ore 16,20, il sottoscritto si recava nel Comune di Maddaloni presso l'immobile pignorato (individuato dal civico 38 di via Calabricito), per dare inizio alle operazioni peritali; sul posto aveva la presenza del dott. Mario Pavone e della sig.ra [REDACTED], regolarmente identificata dal custode giudiziario, a cui veniva resa ogni dovuta informazione circa la procedura di esecuzione, in particolare veniva comunicata la data (04/04/2019) dell'udienza di comparizione delle parti, in cui sarà autorizzata la vendita dell'immobile.

La sig.ra [REDACTED], fornendo la massima collaborazione allo svolgimento delle operazioni peritali, permetteva l'accesso all'immobile pignorato, dove il sottoscritto provvedeva ad effettuare un accurato rilievo planovolumetrico, prendendo note ed appunti su separato foglio, un preciso servizio fotografico sia all'interno che all'esterno e rilevava le caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla descrizione dell'immobile.

Al termine delle operazioni di rilievo, lo scrivente si riservava un ulteriore accesso a data da stabilirsi, nel caso si rendesse necessario, e ritirava alcuni documenti tecnici per facilitare le ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico comunale, restituendo il tutto in data 25/10/2018; il dott. Mario Pavone provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva sottoscritto, tra l'altro, dallo scrivente.

INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati

catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come integralmente trascritti nell'atto di pignoramento depositato dal procedente:

[...] pignoramento immobiliare nei confronti

- della sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente alla via [REDACTED] n. [REDACTED] (in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca);

- al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED] (in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca);

sulla seguente unità immobiliare e con riferimento ai diritti reali come analiticamente individuati:

- unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) Via Calabricito n. 28, costituita da piano terra, primo e secondo piano per complessivi sette vani e mezzo catastali, confinante nell'insieme con vicolo privato e proprietà [REDACTED] per due lati.

In catasto al fol. 39, p.lla 236 sub 4, cat. A/4, cl. 2, v. 7,5, R.C. euro 348,61.

- locale al piano seminterrato della superficie catastale di mq 17, confinante con passaggio privato e proprietà [REDACTED] per più lati.

In catasto al fol. 39, p.lla 236 sub 3, cat. C/2, cl. 3, mq 17, RC euro 30,73.

Come si evince dalla trascrizione testuale dei beni pignorati, i diritti di proprietà pignorati, anche se non espressi in modo esplicito, corrispondono alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare e coincidono con quanto indicato nella relativa nota di trascrizione del 23/02/2018, dove viene riportato, a favore del soggetto procedente (UniCredit S.p.A.), il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** e, contro i soggetti debitori ([REDACTED] e [REDACTED]), il diritto di proprietà per la **quota di 1/2 ciascuno**. Di conseguenza, possiamo ritenere che i **diritti reali pignorati** corrispondono a quelli in titolarità dei soggetti esegutati in forza dell'allegato atto notarile di compravendita del 07/11/2002 e della relativa nota di trascrizione del 08/11/2002 (allegati alla presente relazione).



Ai fini dell'individuazione catastale, lo scrivente provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, sia le visure storiche che le planimetrie catastali delle p.lle pignorate (allegate alla presente relazione). Dall'esame delle predette visure storiche catastali, è possibile dedurre i dati *identificativi e di classamento*, nonché gli *intestatari catastali* e l'*ubicazione* della p.lla:

Foglio 39 - p.lla 236 - sub 4 - Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 7,5 vani - Sup. cat. tot. 228 mq - Sup. cat. escl. aree scoperte 214 mq - Rend. € 348,61

Indirizzo: Via Calabricito n. 28 - piano T-1

Foglio 39 - p.lla 236 - sub 3 - Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. 17 mq - Sup. tot. 18 mq - Rend. Cat. € 30,73

Indirizzo: Via Calabricito n. 12 - piano S1

Entrambe intestate a:

██████████, nato in ██████████ il ██████████ - pr. per 1/2 in reg. di comunione dei beni
██████████, nata a ██████████ il ██████████ - pr. per 1/2 in reg. di comunione dei beni

La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento riporta stessi diritti e stessi dati anagrafici dei soggetti esecutati, nonché gli stessi identificativi catastali dei beni; situazione *formalmente* differente si riscontra nell'atto notarile di acquisizione del 07/11/2002 e nella relativa nota di trascrizione, dove vengono riportati il subalterno 1 (inerente ad un appartamento al piano terra) e il subalterno 2 (relativo ad un appartamento al piano primo); i due citati subalterni sono stati *soppressi* in data 29/08/2003 per *costituzione* dell'unico subalterno 4 (si veda risposta al terzo quesito).

L'immobile pignorato trattasi, dunque, di un **fabbricato indipendente** ubicato nel Comune di **Maddaloni (CE)** in **via Calabricito** ed individuato dal **civico 38**.

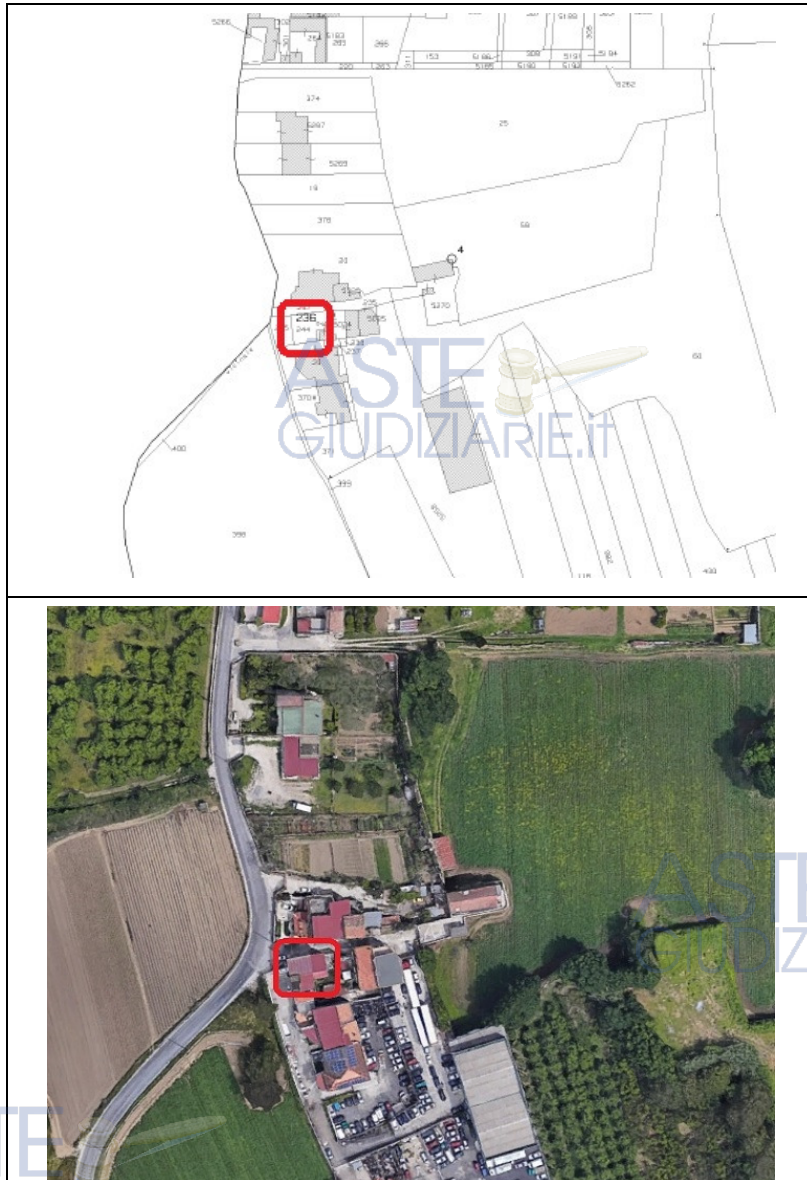
L'unità immobiliare è disposta su più livelli ed è costituita da:

- un locale adibito a deposito il cui piano di calpestio è posto al di sotto del livello strada;
- un locale adibito a cucina e tre locali comunicanti tra loro che, all'attualità, risultano in costruzione costituiscono il piano terra;
- un appartamento al piano primo, costituito da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto (di cui una posta nel piano ammezzato ad un livello leggermente inferiore), un bagno e un disimpegno centrale; completa la dotazione del piano un balcone a servizio del soggiorno e di una camera da letto;
- quattro locali che costituiscono il sottotetto del fabbricato e sono adibiti a deposito sono posti al piano secondo.

I vari livelli del fabbricato sono posti in comunicazione da una scala che, all'attualità, risulta in costruzione in quanto è priva di pavimentazione, pitturazione e ringhiera di protezione. Completa la dotazione dell'unità immobiliare un cortile esclusivo posto sulla parte anteriore del fabbricato.

Completa la dotazione del lotto costituito un piccolo locale adibito a deposito (nell'atto notarile di acquisizione è definito *grotta*), distinto con il subalterno 3, ubicato a pochi metri di distanza dal fabbricato descritto in precedenza in un piccolo vicolo leggermente declinante in comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato sono riportati l'estratto di mappa del Foglio 39 e la foto satellitare della zona in cui è ubicato il bene: sulle due riproduzioni è stato evidenziato in rosso il fabbricato oggetto di stima.



L'unità immobiliare pignorata è ubicata in una zona posta ai confini del territorio comunale, distante circa 3,5 km dal centro città; è chiaro quindi, che la zona è ben lontana dai servizi cittadini (scuole, municipio, banche, ecc.).

L'intera zona è scarsamente popolata, risultando presenti solo pochi fabbricati aventi una tipologia simile a quella dell'immobile pignorato; per tale motivo, nella zona sono presenti solo poche attività commerciali; la viabilità pedonale è poco agevole per la mancanza di marciapiedi, mentre la percorribilità carrabile è facilitata da un manto stradale in buone condizioni.

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.

L'immobile distinto con il subalterno 4, ubicato nel Comune di **Maddaloni** in **via Calabricito n. 38**, trattasi di un edificio indipendente adibito a residenza civile, distribuito su più livelli posti in comunicazione da una scala interna; completa la dotazione del subalterno un cortile esclusivo, ubicato sul davanti del fabbricato. Annesso alla descritta unità vi è un deposito (sub 3) ubicato a pochi metri di distanza.

L'accesso al subalterno 4 avviene direttamente da un vicolo privato di via Calabriticito, varcando due aperture, di cui una presenta un'ampiezza tale da permettere il passaggio carrabile; le due aperture consentono l'accesso nel citato cortile pertinenziale che presenta una superficie di circa mq 80,00.

Al piano terra, lungo il lato Sud, è presente un locale adattato a cucina, a cui si accede direttamente dal cortile antistante, che presenta una superficie interna di circa mq 18,50 con un'altezza interna di ml 2,10; si fa presente che l'altezza interna del detto locale è tale da non consentire un suo impiego come civile abitazione e, di conseguenza, ai fini del calcolo della superficie commerciale, verrà considerato come *vano accessorio a servizio indiretto dell'abitazione*. Sempre al piano terra sono presenti tre locali (di cui uno adibito a garage), oltre ad un bagno e ad un disimpegno, tutti non ultimati, risultando privi di pavimentazione, pitturazione e infissi, che presentano complessivamente una superficie interna di circa mq 64,00 con un'altezza interna di ml 3,10:

Sul lato Ovest del fabbricato, in posizione attigua al locale adattato a cucina, è presente la scala, con tipologia *a forbice*, che consente la comunicazione tra i vari livelli dell'edificio; l'intero vano scala risulta non ultimato, risultando privo di pavimentazione e pitturazione e la scala è sprovvista della necessaria ringhiera di protezione; si può accedere al vano scala sia direttamente dall'attigua cucina, sia da uno dei tre locali che, all'attualità, non sono ultimati.

Discendendo una rampa di scala, si accede in un locale adibito a deposito e il cui piano di calpestio è posto al di sotto del livello strada: la superficie interna di tale locale misura circa mq 17,50, mentre la sua altezza interna è di ml 2,60.

Il piano primo è costituito da un appartamento composto da un soggiorno con angolo cottura di mq 26,00, un disimpegno centrale di mq 8,00, una prima camera da letto di mq 14,50, una seconda camera da letto di mq 9,90 e un bagno di mq 6,10; una terza camera da letto, posta nel piano ammezzato ad un livello leggermente inferiore, presenta una superficie interna di mq 20,30; completa la dotazione del piano un balcone, di circa mq 12,50, che si affaccia sul sottostante cortile: all'attualità, il suddetto balcone non risulta ultimato, in quanto è privo, in alcune parti, della necessaria ringhiera di protezione. La superficie interna complessiva dei locali al piano primo e del locale posto nell'ammezzato risulta di circa mq 85,00.

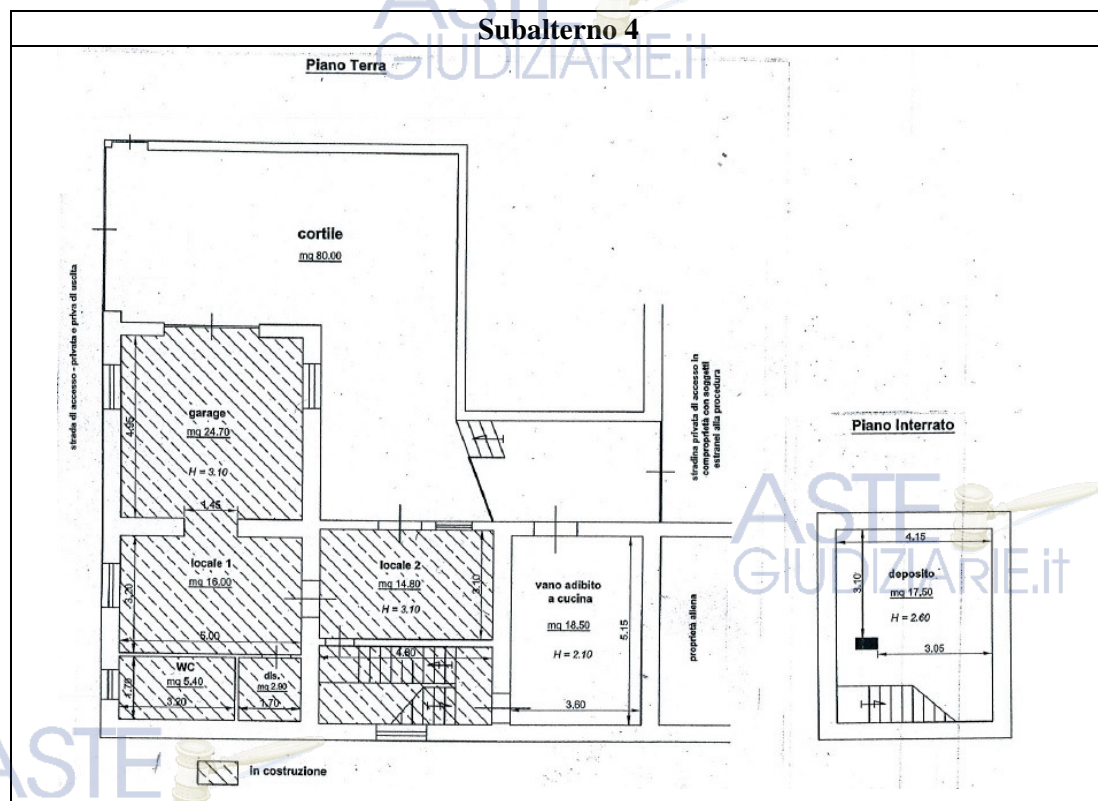


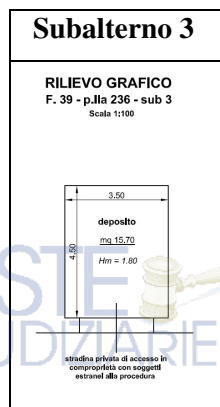
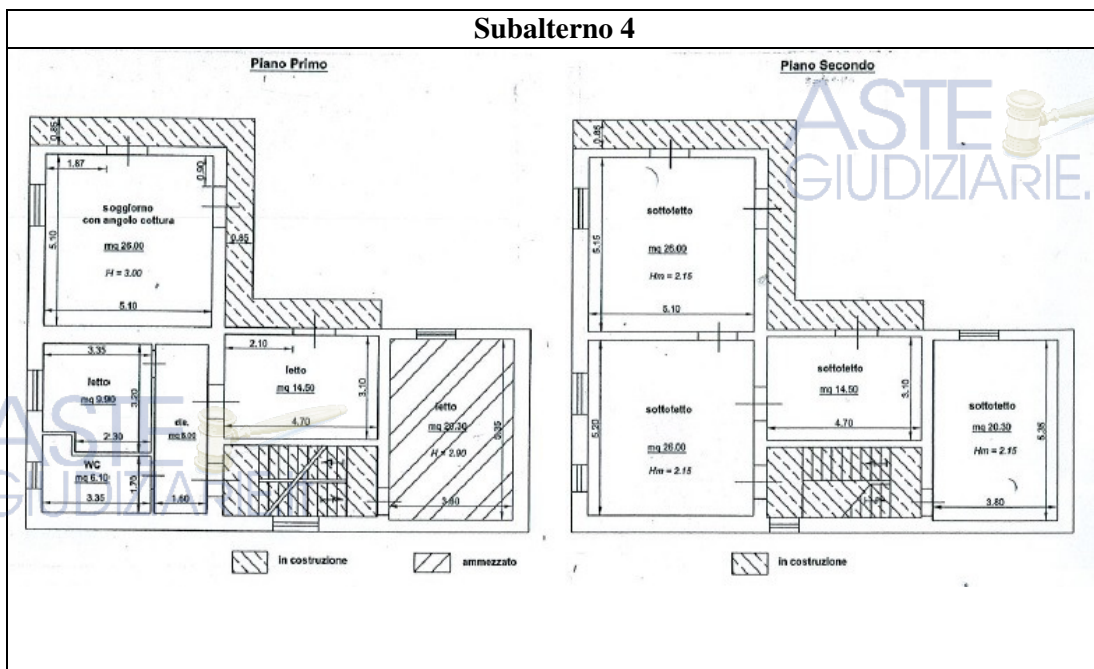
Il secondo piano è costituito da quattro sottotetti adibiti a depositi, che presentano complessivamente una superficie di circa mq 87,00 ed un'altezza interna media di ml 2,15; dei quattro depositi, tre sono comunicanti tra loro, mentre il quarto, ubicato in corrispondenza del sottostante ammezzato, è disposto ad un livello leggermente inferiore; completa la dotazione del piano un balcone di mq 12,50, anch'esso privo di ringhiera di protezione in alcuni parti.

Il descritto subalterno 4 **confina** a Nord con vicolo privato di accesso, ad Ovest e a Sud con proprietà [REDACTED], ad Est con proprietà [REDACTED].

L'immobile distinto con il subalterno 3, ubicato a pochi metri di distanza dal subalterno 4 in un piccolo vicolo privato leggermente declinante in comproprietà con soggetti estranei alla procedura (definito *passaggio* nell'atto notarile di acquisizione), è adibito a deposito (definito *grotta* nel citato atto notarile); il subalterno 3 **confina** a Sud con passaggio privato e agli altri tre lati con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti e per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100) e alcune foto estratte dall'allegata documentazione fotografica.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 5 - deposito al piano interrato



Foto 7 - locale al piano terra adibito a garage



Foto 9 - camera da letto nell'ammezzato



Foto 10 - soggiorno con angolo cottura al piano primo



Foto 12 - disimpegno



Foto 15 - sottotetto adibito a deposito

Il sottoscritto esperto stimatore non ritiene opportuno **suddividere** l'unità immobiliare oggetto di stima in unità immobiliari più piccole, ai fini di una più facile ed economicamente più redditizia vendita del cespite; di conseguenza, lo scrivente fornirà, nel prosieguo della consulenza, una valutazione dell'intero lotto costituito riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giuseppe Giuliano - Via S. Gennaro, 29 - 81100 Caserta

Tel. e Fax 0823/444209 - Email: peppe.giuliano@alice.it - Cell. 335.5215449

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



Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda il criterio della determinazione della **superficie commerciale di riferimento**, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, si ritiene opportuno adottare i **criteri** validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, che possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150
- superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione
- superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti
- superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente

In base a quanto esposto, le **consistenze** del cespite pignorato risultano:

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
soggiorno con ang. cottura	26,00	33,00	H = 3,00
c. da letto nell'ammezzato	20,30	26,00	H = 2,90
seconda camera da letto	14,50	16,50	H = 3,00
terza camera da letto	9,90	12,50	H = 3,00
bagno	6,10	9,00	H = 3,00
disimpegno	8,00	10,60	H = 3,00
Totale abitativo p. primo	84,80	107,60	
locali 1, 2 e 3 p. terra	55,50	70,50	H = 3,10
wc + disimpegno p. terra	8,30	12,50	H = 3,10
Totale abitativo p. terra	63,80	83,00	
loc. p. terra adibito a cucina	18,50	24,00	H = 2,10
deposito piano interrato	17,50	31,00	H = 2,60
loc. sottotetti	86,80	108,00	Hm = 2,15
Totale vani accessori	122,80	163,00	
deposito (sub 3)	15,70	17,50	Hm = 1,80
Totale sub 3	15,70	17,50	
balconi p. primo e secondo	25,00		
Totale balconi	25,00		
aree esterne	80,00		
Totale aree esterne	80,00		

Calcolo della superficie complessiva dei vani accessori secondo il criterio citato in precedenza:

vani accessori comunicanti:	mq 163,00 * 50 %	= mq 81,50
vani accessori non comunicanti:	mq 17,50 * 25 %	= mq 4,37
balconi:	mq 25,00 * 30 %	= mq 7,50
aree esterne:	mq 80,00 * 10 %	= mq 8,00

In definitiva, quindi otteniamo:

sup. comm. = mq [107,60 + 83,00 + 81,50 + 4,37 + 7,50 + 8,00] = mq 291,97

Tutti i beni pignorati sono stati ricompresi nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.

Caratteristiche tecniche dell'immobile

Il fabbricato distinto con il subalterno 4 è stato realizzato con materiali locali: in particolare, le strutture portanti verticali sono costituite in prevalenza da muratura di tufo di spessore cm 50, mentre le strutture orizzontali (solai) sono costituite da travette in c.a.p. e laterizi con sovrastante massetto di calcestruzzo.

Tutte le pareti interne, costituite in prevalenza da mattoni forati, sono rivestite di intonaco civile realizzato con malta ordinaria liscia e quasi tutte sono tinteggiate con pitture lavabili in colori chiari; stessa tinteggiatura è applicata sui soffitti dei vari ambienti. Le pareti esterne, invece, sono provviste di intonaco civile, ma sono prive di tinteggiatura (vedi foto). La scala in conglomerato cementizio armato, posta al centro del fabbricato, è priva di pavimentazione e ringhiera di protezione.

I pavimenti ed i rivestimenti sono di tipo maiolicato; gli infissi esterni hanno una struttura in legno e/o in alluminio anodizzato, mentre il sistema di oscuramento dei locali è costituito da imposte in metallo e conformate secondo la tipologia denominata "alla romana"; gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'immobile è provvisto dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, provvisto di una vasca a tenuta a svuotamento periodico

interrata nel cortile esclusivo, e dell'impianto TV; alcuni locali sono dotati di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico, suddiviso in linea luce e linea forza motrice e protetto da un interruttore differenziale magnetotermico, è costituito da conduttori sottotraccia collegati al contatore autonomo e quindi alla rete di distribuzione; l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia ed è dotato di punti di erogazione nella cucina e nel bagno; infine, l'unità immobiliare è dotata di un impianto citofonico.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, anche se sono di recente realizzazione, non è stato possibile accertarne l'efficienza e la funzionalità per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità, nonché per l'impossibilità di individuare il dispersore dell'impianto di terra; è necessario prevedere, quindi, un intervento di verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme di settore con successivo rilascio delle certificazioni di conformità, per una spesa presunta di € 1.000,00: tale costo sarà detratto dalla stima calcolata.

L'unità immobiliare pignorata è **sprovvista di attestato di prestazione energetica**; al fine di acquisire il suddetto attestato, è necessario preventivare un costo di € 500,00, che sarà detratto dalla stima calcolata.

Tutti i locali ultimati e abitabili dell'immobile sono rifiniti con **materiali di medio valore commerciale** e si presentano in **ordinarie condizioni di manutenzione**.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo

o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Attualmente l'immobile è riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni** nel seguente modo (si vedano le visure catastali storiche allegate):

Foglio 39 - p.lla 236 - sub 4	Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 7,5 vani - Sup. cat. tot. 228 mq - Sup. cat. escl. aree scoperte 214 mq - Rend. € 348,61 Indirizzo: Via Calabricito n. 28 - piano T-1
Foglio 39 - p.lla 236 - sub 3	Cat. C/2 - Cl. 3 - Cons. 17 mq - Sup. cat. tot. 18,00 mq - Rend. € 30,73 Indirizzo: Via Calabricito n. 12 - piano S1

Entrambe intestate a:

██████████, nato in ██████████ il ██████████ - propr. per 1/2 in reg. di comunione dei beni
██████████, nata a ██████████ il ██████████ - propr. per 1/2 in reg. di comunione dei beni

L'attuale situazione catastale del subalterno 4 deriva dai seguenti accadimenti:

- variazione del 20/06/2017 in atti da pari data per **aggiornamento planimetrico**
- variazione del 09/11/2015 per **inserimento in visura dei dati di superficie**
- variazione nel **classamento** del 11/09/2003 in atti da pari data
- variazione del 29/08/2003 prodotta dalla fusione dei subalterni 1 e 2, che sono stati soppressi, per costituire il subalterno 4.

L'attuale situazione catastale del subalterno 3 deriva dai seguenti accadimenti:

- variazione del 09/11/2015 per **inserimento in visura dei dati di superficie**
- variazione nel **classamento** del 18/09/2002 in atti da pari data
- variazione del 13/09/2002 in atti da pari data per **edificazione del sottosuolo**

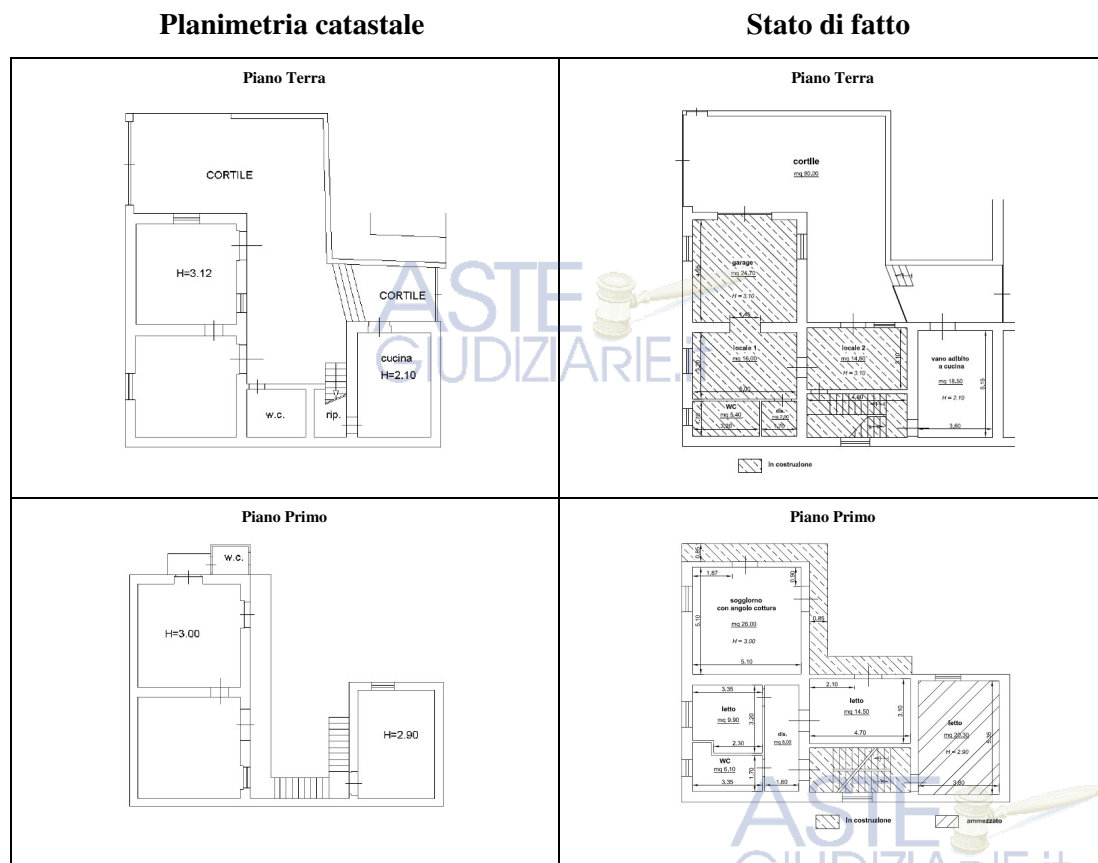
Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo sono emerse delle **difformità** tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale del sub 4, in ordine a:

- a) la scala che collega i vari livelli del fabbricato, ha una tipologia *a forbice* ed è totalmente differente dalla scala raffigurata in planimetria, costituita da due sole rampe scoperte, disposte perpendicolarmente tra loro e che collegano solo il piano

terra con il piano primo; nello stato di fatto la scala è stata edificata, al centro del fabbricato, al posto di un bagno e di un ripostiglio, raffigurati in planimetria;

- b) presenza di due locali, disposti al centro del fabbricato, rispettivamente al piano terra e al piano primo, non raffigurati in planimetria catastale;
- c) presenza di un locale adibito a deposito al piano interrato, non raffigurato in planimetria catastale;
- d) diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano primo;
- e) assenza, nello stato di fatto, di un piccolo bagno raffigurato sul balcone del primo piano;
- d) assenza, in planimetria catastale, dei locali sottotetti al secondo piano.

Al fine di esplicitare in modo chiaro le citate difformità, si è provveduto a comparare la planimetria catastale con il rilievo grafico dello stato dei luoghi del piano terra e del piano primo:



Per quanto riguarda l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, dall'esame dell'estratto di mappa del foglio catastale 39 si evince che il fabbricato (distinto con il sub 4) non è riportato in mappa; dal rilievo eseguito dallo scrivente in sede di accesso, si è riscontrato che il

suddetto immobile ricade sulla p.lla 244 del *catasto terreni*. All'attualità, tale p.lla risulta intestata a [REDACTED], quale proprietario, e [REDACTED], quale usufruttuaria parziale, precedenti proprietari dell'immobile, inteso come *fabbricato urbano da accertare*. Tale indicazione è una conseguenza dell'accertamento d'ufficio effettuato, in data 24/11/2001, direttamente dall'Agenzia del Territorio, che nell'occasione provvedeva ad assegnare, in conformità al D. L. n. 78 del 31/05/2010, una nuova p.lla (5293) con un nuovo sub (1) e una rendita presunta pari ad € 325,37.

A seguito di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che in data 30/10/1985 con prot. 114175 è stato depositato il *tipo mappale* (l'atto con cui viene denunciato al Catasto la *variazione verificatasi nello stato di un terreno per effetto di un'avvenuta edificazione*); tale documento, però, all'attualità non risulta reperibile tra gli atti dell'Agenzia e quindi non risulta registrato; il conseguenza, il fabbricato non compare sulla mappa catastale.

Rispondenza formale dei dati catastali

Risultanze catastali attuali	Atto di pignoramento e nota di trascrizione	Atto di acquisto e nota di trascrizione
NCEU Comune di Maddaloni F. 39 p.lla 236 subb 4 e 3	NCEU Comune di Maddaloni F. 39 p.lla 236 subb 4 e 3	NCEU Comune di Maddaloni F. 39 p.lla 236 subb 1, 2 e 3

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

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

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

PREZZO BASE euro _____.

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Lotto unico: piena proprietà della quota di 1/1 di un **fabbricato indipendente**, disposto su più livelli, piano interrato, terra, primo e secondo, ubicato in **Maddaloni (CE)** alla via **Calabricito n. 38**.

Il **piano interrato** è costituito da un unico locale adibito a deposito di mq 17,50, il **piano terra** è costituito da un locale adattato a cucina di mq 18,50 e tre locali in costruzione per una superficie complessiva di mq 63,80, il **piano primo** è costituito da un appartamento composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno per una superficie interna complessiva di mq 84,80 e da un balcone di mq 12,50, il **secondo piano** è costituito da quattro locali sottotetto per una superficie interna complessiva di mq 86,80 ed un balcone di mq 12,50; completa la dotazione dell'unità immobiliare un cortile, avente una superficie di circa mq 80,00, e un piccolo deposito di circa mq 15,70, ubicato nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Maddaloni al:

Foglio 39 - p.lla 236 - sub 4 - Cat. A/4

Foglio 39 - p.lla 236 - sub 3 - Cat. C/2

Il subalterno 4 **confina** a Nord con vicolo privato di accesso, ad Ovest e a Sud con proprietà [REDACTED], ad Est con proprietà [REDACTED].

Il subalterno 3 **confina** a Sud con passaggio privato e agli altri tre lati con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde alla consistenza catastale** in ordine a: presenza di un deposito al piano interrato, presenza di un locale al piano terra ed uno al piano primo non raffigurati in planimetria, posizione della scala differente da quanto raffigurato, diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano primo, assenza, nello stato di fatto, di un piccolo bagno raffigurato sul balcone del primo piano, mancata raffigurazione dei locali sottotetti al secondo piano.

All'attualità non tutti i locali del lotto costituito sono ultimati.

I materiali utilizzati nella costruzione sono di **medio valore commerciale**.

Il bene pignorato risulta, all'attualità, occupato dall'esecutata, [REDACTED], e dalla figlia.

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio-urbanistico, il subalterno 3 è stato realizzato in epoca antecedente 01/09/1967, mentre il subalterno 4 è stata realizzato, in parte, in assenza di titolo abilitativo tra la fine degli anni sessanta e gli inizi degli anni settanta, per cui, ai sensi della legge 47/85, è stata presentata, al Comune di Maddaloni con prot. n. 4393/1024 U.T. in data 24/02/1986, domanda di Concessione edilizia in sanatoria a cui ha fatto seguito il rilascio della relativa Concessione n. 1018 del 08/08/2002, e in parte con Permesso di Costruire n. 75/2004 del 19/07/2004; l'attuale stato dei luoghi è **difforme** da quanto raffigurato nei grafici progettuali assentiti per la costruzione del deposito al piano interrato, di un vano attiguo alla scala al piano terra, di un sovrastante vano al piano primo adibito a camera da letto e dell'ampliamento dei balconi sia al primo che al secondo piano; non possono essere urbanisticamente sanati, e quindi devono essere rimossi, il locale al piano terra e quello al piano primo in quanto comportano aumenti di volumetria non consentiti.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà.

Prezzo base: € 145.700,00 (euro cento quaranta cinque mila sette cento / 00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

- Gli immobili pignorati risultano di proprietà dei coniugi [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C. F. [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - C. F. [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni dal [REDACTED], come risulta dall'estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso il Comune di [REDACTED], città di celebrazione del rito.
- Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], gli immobili pignorati pervennero con **atto di compravendita** del **07/11/2002** per notaio Maria Luisa D'Anna trascritto in data 08/11/2002 ai nn. 33525/26637 dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C. F. [REDACTED].
- Al sig. [REDACTED] o [REDACTED] o [REDACTED], il terreno su cui è stata edificata l'unità immobiliare pervenne con **atto di divisione** del **13/03/1962** per notaio Alfonso Basile, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di S. Maria C. V. in data 11/04/1962 ai nn. 13301/12367; con tale atto, i germani [REDACTED] o [REDACTED] o [REDACTED] e [REDACTED], nato il [REDACTED], provvidero a dividersi i beni immobiliari a loro pervenuti in seguito:
 - a) alla **successione legittima** al genitore [REDACTED], deceduto "ab intestato" in data [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 83 vol. 86 del [REDACTED],
 - b) agli atti notarili del [REDACTED] per notaio De Laurentis e del 18/01/1961 per notaio Basile, con cui *le coeredi* [REDACTED] e [REDACTED] *del fu* [REDACTED] *cedevano ai propri germani* [REDACTED] *ed* [REDACTED] *il loro diritti che vantavano e rappresentavano sull'eredità del defunto genitore* [REDACTED].

A questo punto, a causa del notevole lasso di tempo intercorso tra la denuncia di successione del 1936 e l'attualità e la mancanza di indicazioni catastali nell'allegata nota di trascrizione della denuncia di successione del 1936, lo scrivente si astiene dalla ricerca di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente alla citata denuncia; tuttavia, ad integrazione di rendicontazione, sono stati acquisiti i *partitari catastali* delle p.lle indicate nell'atto di divisione del 1962

e da tali atti si evince che gli intestatari catastali coincidono con i nominativi indicati nella denuncia di successione del 1936.

Gli atti sopra citati sono allegati in copia alla presente relazione.

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

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

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

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

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente,

indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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.

Il sottoscritto, in data 16/10/2018, inviava tramite PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Maddaloni la richiesta per acquisire copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati a nome degli esecutari e relativi all'immobile pignorato.

In mancanza della predetta documentazione, si chiedeva il rilascio di **certificato** attestante la **non esistenza** degli stessi documenti.

In data 15/11/2018, l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni, in seguito al pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria, rilasciava un certificato urbanistico da cui si evince la situazione urbanistica degli immobili pignorati e, nel contempo, lo scrivente accedeva agli atti urbanistici richiesti effettuando copia di quei documenti ritenuti rilevanti per l'adempimento del proprio incarico.

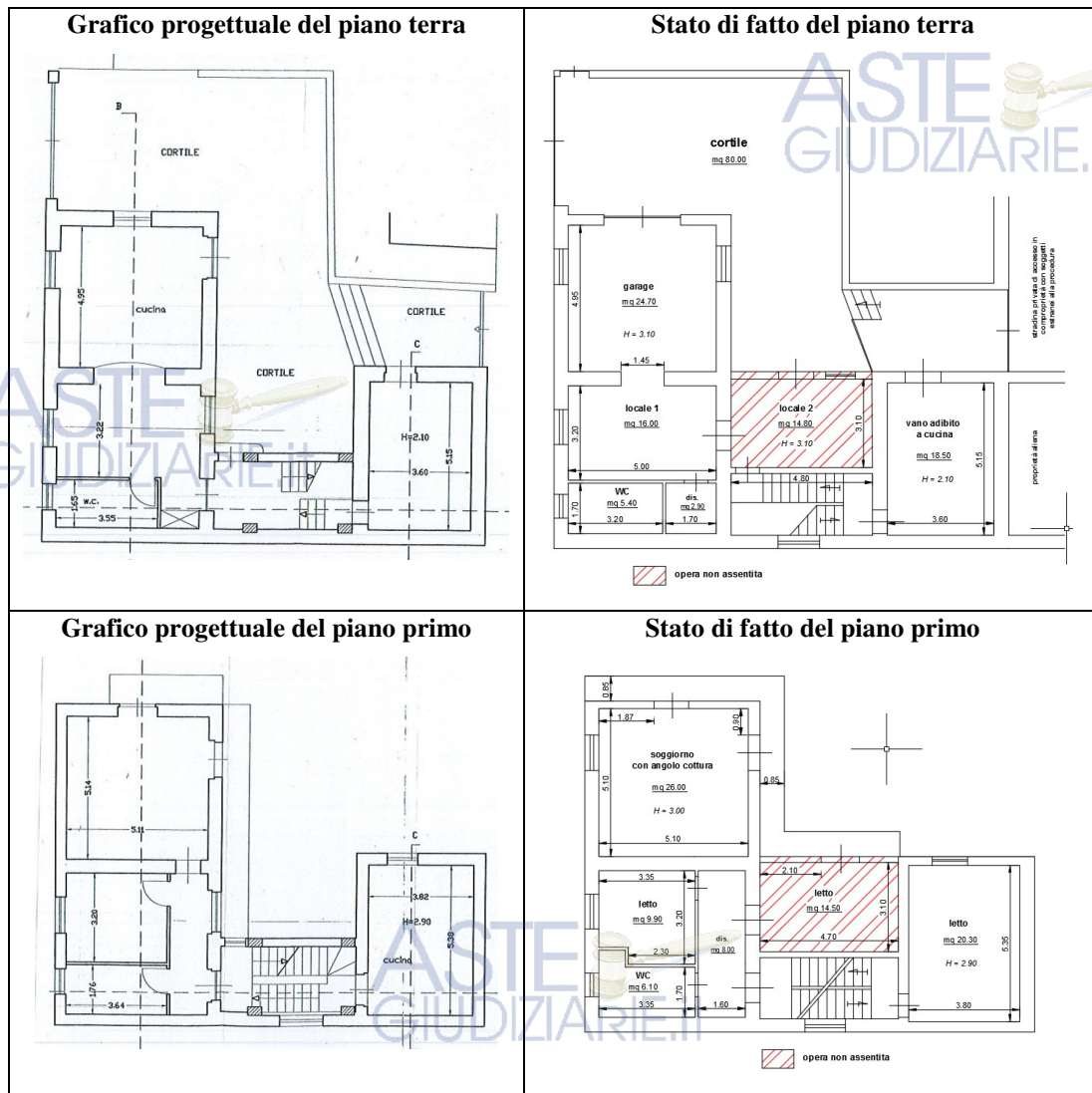
Dagli atti acquisiti si evince che il subalterno 4 (costituito dalla fusione dei subalterni 1 e 2), nella sua struttura originaria, è stato edificato, senza alcun titolo abilitante, in parte negli anni sessanta e, in parte, negli anni settanta; per le suddette opere, il sig. [REDACTED], precedente proprietario dell'immobile, ha depositato, ai sensi della Legge 47/85, in data 24/02/1986 con prot. 4393/1024 U. T., istanza di condono edilizio, pagando un'oblazione pari a L. 1.770.000 (pari a € 914,13), comprensiva di interessi e di un'eccedenza di L. 482.000 (pari a € 248,93) rispetto a quanto dovuto; in data 24/02/2002, l'istante versava a favore del Comune di Maddaloni la somma di L. 985.329 (pari a € 508,88) per oneri di urbanizzazione; in data 08/08/2002, l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni rilasciava al sig. [REDACTED] la Concessione edilizia in sanatoria n. 1018/2002.

In data 19/09/2003 con prot. 27311/3293 Dir. 2, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] depositavano domanda diretta ad ottenere Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale del fabbricato distinto con il subalterno 4; in data 24/08/2004, il progetto strutturale delle opere a farsi veniva depositato all'Ufficio del Genio Civile di Caserta; in data 19/07/2004, l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni rilasciava il Permesso di Costruire n. 75/2004 con cui veniva assentita, tra l'altro, la scala con tipologia *a forbice* esistente all'attualità; in data 10/01/2005 venivano ultimati i lavori e, in data 28/01/2005, veniva depositato all'Ufficio del Genio Civile di Caserta il collaudo statico delle opere eseguite.

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato delle difformità rispetto ai grafici assentiti consistenti nella costruzione di volumi non raffigurati nei grafici e che possono brevemente riassumersi nei seguenti punti:

- costruzione del deposito al piano interrato;
- costruzione al piano terra del vano attiguo alla scala e del sovrastante vano al piano primo adibito a camera da letto;
- differente destinazione d'uso del locale al piano terra adibito, all'attualità, a garage;
- ampliamento dei balconi sia al primo che al secondo piano.

Al fine di evidenziare in modo esplicito le citate difformità vengono comparati i grafici progettuali assentiti e i rilievi dello stato di fatto del piano terra e del piano primo redatti dallo scrivente:



Ai fini dell'eventuale condonabilità dei due locali attigui alla scala al piano terra e primo (cosiddetta *sanatoria speciale*), ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della Legge 47/85, avendo accertato che le ragioni del credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella presente procedura esecutiva sono sorte in data 20/01/2011 in virtù di sottoscrizione di contratto di mutuo ipotecario, e quindi oltre la data ultima utile del 01/10/2003, non è possibile accedere al condono edilizio di cui alla Legge 326/2003 e s.m.i..

Ai fini dell'eventuale sanabilità dei citati due locali (cosiddetta *sanatoria ordinaria*) attraverso l'accertamento di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., ritenendo plausibile la realizzazione delle opere abusive nello stesso periodo temporale in cui sono stati effettuati i lavori assentiti di cui al

Permesso di Costruire 75/2004 ed avendo verificato che gli interventi edificatori posti in essere erano incompatibili con le norme del P.R.G. vigenti alla data di realizzazione, mancano le condizioni della doppia conformità degli abusi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia alla data della realizzazione che alla data di presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria.

Per tali motivi è necessario prevedere la demolizione dei due suddetti locali, presumendo per tale lavoro un onere di circa € **15.000,00**, comprensivo degli oneri per discarica autorizzata e spese tecniche (urbanistiche e catastali), che sarà detratto dalla stima calcolata.

Per quanto riguarda, invece, la sanabilità del locale interrato, per la sua peculiarità di locale *entroterra* e la per la sua destinazione d'uso di locale *complementare*¹, la sua volumetria non rientra nel calcolo dei volumi assentibili del fabbricato, per cui esso può essere *sanato* a fronte di un carico oneroso di circa € **4.000,00**, comprensivo anche delle spese tecniche necessarie per acquisire il certificato di agibilità: il suddetto onere sarà detratto dalla stima calcolata.

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del lotto di terreno su cui è stato edificato l'immobile, dagli atti urbanistici comunali e dall'allegato certificato acquisito dallo scrivente, si rileva che l'immobile di cui trattasi ricade in **zona omogenea "E3" (nuclei residenziali agricoli)**.

Infine, dagli atti forniti dall'Ufficio tecnico comunale, non si riscontra alcuna informazione che possa far pensare che per il fabbricato pignorato risultino ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà.

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*

¹ Salvo diversa previsione dello strumento urbanistico, i locali interrati e seminterrati costituiscono parte integrante del volume dell'edificio soltanto se sono destinati alla stabile permanenza dell'uomo, influenzando così il carico urbanistico.

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.).

Come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, dott. Mario Pavone, l'immobile pignorato, all'atto dell'accesso, risultava occupato dall'esecutata, sig.ra [REDACTED], unitamente alla propria figlia, [REDACTED]. Tale circostanza è stata confermata dal certificato cumulativo (situazione famiglia e residenza) acquisito dallo scrivente presso il Comune di Maddaloni.

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 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).

Dalla ispezione ipotecaria relativa alle p.lle pignorate, si evince che sugli immobili pignorati risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di S. Maria C. V. in data **03/02/2011** ai **nn. 3722/506**, a favore di UniCredit Banca S.p.A. con sede in Roma C. F. 00348170101, la quale, in virtù di atto a rogito del notaio Francesco Dente del 20/01/2011, concesse ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] la somma di € 162.667,50 da rimborsare in anni ventidue.
- **Pignoramento immobiliare** notificato in data 30/11/2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di S. Maria C. V. in data **23/02/2018** ai **nn. 6764/5449** a favore di UniCredit S.p.A. con sede in Roma - C. F. 00348170101, e contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

Per quanto riguarda, invece, oneri e vincoli gravanti sull'immobile e restanti a carico dell'acquirente, dalle allegate visure ipotecarie si evince che:

- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Per quanto riguarda oneri e vincoli di natura urbanistica gravante sull'immobile, si veda la risposta al sesto quesito.

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.

Unitamente alle ricerche urbanistiche attuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni, lo scrivente ha effettuato anche delle indagini aventi lo scopo

di verificare l'esistenza o meno di vincoli demaniali gravanti sul suolo su cui è stato edificato il complesso immobiliare che include i beni pignorati.

Dalle informazioni evinte dai tecnici comunali, dallo studio del Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni e dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico comunale, nonché dall'esame dei certificati catastali e degli atti di provenienza dell'immobile, **non** è emerso alcun elemento che possa far pensare che il lotto di terreno ricada in territorio assoggettato a vincolo per la tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali o idrogeologici; infine, *l'unità immobiliare non ricade su area di proprietà demaniale* (si veda l'allegato certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Maddaloni).

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'*impianto catastale* e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. La specifica ricerca eseguita presso l'Unità Operativa Dirigenziale - Ufficio Centrale Foreste e Caccia (sez. Usi Civici) della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all'appartenenza o meno di un terreno all'elenco dei suoli gravati da usi civici) attesta che non sono presenti terreni gravati da usi civici sul foglio catastale 39 del Comune di Maddaloni.

Di conseguenza, si ritiene che il diritto sul bene dei debitori sia di piena proprietà.

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.

Per quanto è stato possibile accertare nel corso delle indagini, ma anche per la tipologia dell'unità immobiliare, il bene pignorato non è gravato da oneri condominiali ordinari, spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima.

A parere dello scrivente, le spese fisse di gestione e manutenzione del bene pignorato si stimano approssimativamente in 500 €/anno.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici.

L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison Approach** basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in €/mq di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni **coefficienti correttivi**, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare.

La base “ideologica” del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini.

Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili ubicati nella zona presenta una tipologia costruttiva molto simile a quella del fabbricato da valutare.

Fonti dei dati

Per la determinazione del valore unitario di riferimento, sono state considerate sia le offerte proposte da due agenzie immobiliari, Eccocasa di via Caudina a Maddaloni e Affiliato Tecnocasa - studio Sant'Arpino Cesa srl di corso I Ottobre a Maddaloni (tutte pubblicizzate su siti telematici), e sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia delle Entrate, ed è stato possibile delineare la seguente tabella:

Fonte	Codice e data di annuncio	Valore (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
O.M.I.	—	—	—	500 ÷ 750
Eccocasa Maddaloni	1123 14/12/2018 *	165.000	mq 230,00 (sup. commerciale)	717,00
Eccocasa Maddaloni	1108 17/11/2018 **	128.000	mq 221,00	580,00
Affiliato Tecnocasa: st. Sant'Arpino - Cesa srl Maddaloni	40071276 16/02/2019 ***	189.000	mq 250 (sup. commerciale)	750,00

* trattasi di soluzione indipendente composta da appartamento di mq 143,00, ampia area esterna adattata a cortile e giardino di circa mq 650,00 e una ampio posto auto di circa mq 60.

** trattasi di soluzione semindipendente costituita dal 100% di un appartamento di mq 90,00 al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto e bagno, dal 50% del cortile (mq 163,00) e di un locale al piano seminterrato (mq 100,00).

*** trattasi di soluzione indipendente fronte strada posta al piano rialzato e composta da soggiorno, cucina, 2 camere da letto e bagno; completa la dotazione un'area esterna scoperta con annesso deposito e ampio box auto.

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al primo semestre del 2018). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale, presenti sul mercato immobiliare, e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (stato di manutenzione, età, piano, servizi, pertinenze esclusive, ecc.), e considerando che buona parte dei locali al piano terra e i prospetti esterni non sono ultimati e, quindi, necessitano di opere di rifinitura (*fornitura e posa in opera di pavimentazione e rivestimenti, fornitura e posa in opera di ringhiera di protezione sulla scala e sui balconi, tinteggiatura di soffitti e pareti esterne ed interne, fornitura e posa in opera di infissi*, ecc.) lo scrivente ritiene opportuno assumere quale **valore unitario di riferimento** il valore medio proposto dall'O.M.I., cioè: **€/mq 625,00 (euro/mq seicento venti cinque / 00)**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servizi attivi e passivi, ecc.)
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)
- d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)



- e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)
- f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** inerente alla zona comunale sono già contemplati nelle valutazioni dell'O.M.I. per l'unità immobiliare in oggetto, ubicata in una **zona periferica** del Comune di Maddaloni, caratterizzata dalla presenza di poche ed isolate abitazioni, e totalmente mancante sia di qualsivoglia elemento estetico predominante, sia di parchi o aree verdi di una certa grandezza; d'altra parte, nella zona sono assenti rilevanti elementi artificiali (strade sopraelevate, acquedotti, linee ferroviarie, torri con trasmettitori di radio frequenze, ecc.) che comportano da un lato un negativo impatto visivo e dall'altro un preoccupante inquinamento elettromagnetico e/o acustico.
- Gli indicatori di cui alla voce **b)** sono ampiamente conformi con le caratteristiche ambientali intrinseche dell'immobile:
 - l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative;
 - l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria regolare;
 - gli ambienti destinati alle varie attività giornaliere sono normalmente soleggiati;
 - la dimensione dei vani può essere considerata ordinaria, in quanto essi presentano dimensioni entro i canoni delle normali esigenze abitative;
 - durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate solo alcune zone morte e inutilizzabili.
- Lo stato d'uso e di manutenzione degli interni di quei locali che, all'attualità, sono ultimati ed abitabili presenta un livello di rifinitura senz'altro superiore alle condizioni dei prospetti esterni che risultano, peraltro, privi di tinteggiatura e della ringhiera di protezione sui balconi.
- Per quanto riguarda le caratteristiche peculiari del fabbricato, si può affermare che la distribuzione dei vari ambienti, la sua facciata, che non presenta alcun valore architettonico, e la sua tipologia sono molto simili a quelli degli altri immobili presenti nella zona.

A questo punto lo scrivente ritiene opportuno confermare il valore unitario di riferimento stabilito in precedenza:

valore unitario = 625,00 €/mq

riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata adottando i criteri indicati in risposta al secondo quesito e validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato.

Moltiplicando quindi, il valore unitario fissato per la superficie commerciale totale, si ha: $\text{mq } 291,97 \times \text{€}/\text{mq } 625,00 = \text{€ } 182.481,25$

Detraendo da tale valore i costi per la regolamentazione urbanistica e catastale, si ha:

$$\text{€ } (182.481,25 - 1.000,00 - 15.000,00 - 500,00 - 4.000,00) = \text{€ } 161.981,25$$

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G.E., apportare una **riduzione del 10%** sul valore calcolato, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata dell'immobile,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione dell'immobile.

Pertanto, in definitiva, il **valore dell'unità immobiliare**, ubicata nel **Comune di Maddaloni in via Calabritto n. 38**, distinta nel N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 39 - p.lla 236 - subb 3 e 4**, risulta:

$$\text{€ } 161.981,25 \times (1 - 10 \%) = \text{€ } 145.783,12$$

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento:

€ 145.700,00 (euro cento quaranta cinque mila sette cento / 00)

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto e il riscontro con i prezzi di vendita attuali proposti da operatori immobiliari locali nei loro siti Internet (www.casa.it, www.tecnocasa.it), riferiti ad immobili di costruzione analoga ubicati in zone limitrofe, confortano ampiamente tale determinazione.

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

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

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

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

Lo scrivente evidenzia che non ricorre tale circostanza.

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**.*

Lo scrivente evidenzia di aver acquisito presso il Comune di Maddaloni il certificato cumulativo (residenza e stato famiglia) della sig.ra [REDACTED], da cui si evince che la sig.ra [REDACTED] risiede con la propria figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], nell'immobile pignorato, ubicato in Maddaloni alla via Calabricito n. 38.

Inoltre, in data 18/10/2018, è stato acquisito l'estratto di matrimonio dei coniugi [REDACTED] / [REDACTED] presso il Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), città di celebrazione del rito, da cui si evince che essi hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] e, all'attualità, sono coniugati in regime di comunione dei beni.

Inoltre, in data 18/10/2018, è stato acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], il certificato di residenza del sig. [REDACTED] [REDACTED], da cui risulta che il suddetto [REDACTED] risiede in [REDACTED] [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED] dal [REDACTED].

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 18/02/2019

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**

DICHIARA

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata o fax o e-mail.

Caserta, data di deposito telematico

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano** rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C.V. (atti notarili), presso l'Ufficio del Territorio di Caserta (atti catastali) e presso gli uffici dei Comuni di Maddaloni e San Marco Evangelista.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto C.T.U.** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;
- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, la copia dell'atto di provenienza del bene, ecc.;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ivi compreso l'atto di provenienza, soprassedendo sul certificato aggiornato di destinazione urbanistica non dovuto nel caso di specie.
- ha inviato telematicamente, oltre alla relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e oscurata), istanza di liquidazione in formato PDF e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.

Caserta, data di deposito telematico

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giuseppe Giuliano - Via S. Gennaro, 29 - 81100 Caserta

Tel. e Fax 0823/444209 - Email: giuseppe.giuliano@alice.it - Cell. 335.5215449

