

**RELAZIONE ESPERTO**

Preg.ma G.E. OMISSIS  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

**1. Premessa**

Il sottoscritto OMISSIS veniva nominato, a mezzo decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. del **25/05/2021**, dalla S.V.I. esperto stimatore nel procedimento esecutivo n. 256/2019 R.G.E. (promosso da OMISSIS contro OMISSIS), procedendo all'accettazione dell'incarico (riportato al punto 3 della presente relazione), via PEC, nel termine di giorni 5 (CINQUE) dalla data di deposito dello stesso decreto, come da DISPOSIZIONE della S.V.I.

Ella mi autorizzò, nel contempo, ad acquisire, in particolare, tutta la documentazione catastale e ipotecaria dagli Uffici pubblici interessati (Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – **Servizi Catastali**, Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – **Servizio di Pubblicità Immobiliare** di Caserta - S. Maria C.V. (CE), Circoscrizione Caserta - S. Maria C.V. (CE), Comune di San Marcellino (CE), ecc.) e mi concesse il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del **29 marzo 2022** per il deposito telematico della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

## **2. Svolgimento delle operazioni**

Le operazioni dell'esperto, dopo l'accettazione dell'incarico, ebbero inizio immediatamente, con l'attenta disamina della documentazione depositata dal creditore procedente (in particolare dell'atto di pignoramento) e con il deposito telematico, in data **11/06/2021**, dei due moduli contenenti le verifiche della stessa documentazione (con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – **SI ATTI AL G.E.**", in attesa di Preg.me Disposizioni del G.E.) e, quindi, entro i 30 giorni dalla data di accettazione dell'incarico, secondo quanto disposto dal Preg.mo G.E. Il sottoscritto esperto, nella settimana **07/06/2021÷11/06/2021**, si attivava per la necessaria acquisizione di tutta la documentazione catastale e ipotecaria (*cf*r, rispettivamente, **allegati nn. 3 e 6÷16 e 18÷32**), nonché dell'atto compravendita (degli immobili oggetto di esecuzione) per Notaio OMISSIS dell'11/12/2013, rep. n. 244505 (in favore dei debitori, *cf*r **allegato n. 17**), allo scopo di procedere ad un preventivo accertamento dell'esatta rispondenza delle risultanze catastali con i dati specificati nell'atto di pignoramento ed alla ricostruzione della "storia catastale" dell'appartamento e del box auto pignorati.

Il sopralluogo, unico, agli immobili pignorati, è avvenuto, unitamente al custode giudiziario OMISSIS in data **16 luglio 2021** (*cf*r **allegato n. 5**). In pari data **16 luglio 2021**, l'ausiliario si recava presso l'Area Urbanistica del Comune di San Marcellino (CE) per il rilascio dei titoli urbanistici (*cf*r **allegati nn. 34 e 35**).

L'ausiliario, altresì, in data **21 luglio 2021**, acquisiva dall'Ufficio Usi Civici di Napoli, Regione Campania, il provvedimento da cui si evince che nel Comune di San Marcellino (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici (*cf*r **allegato n. 36**) e, quindi, la p.lla 5449 (di sedime del fabbricato, cui appartengono gli immobili pignorati) non è gravata da uso civico.

## **3. Risposte ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico**

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

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

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

Al riguardo:

## Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici

## Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.

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.la, 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.

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

**Diritti reali**: l'atto di pignoramento, testualmente, intende sottoporre a esecuzione per espropriazione forzata l'immobile e pertinenze del quale fornisce la seguente

#### DESCRIZIONE:

la **piena ed esclusiva proprietà (1/1) in testa ai Sigg.ri OMISSIS (1/2 cadauno):**

*"in Comune di San Marcellino (CE) alla via Messina, snc:*

*-appartamento ubicato al piano terra, con annesso porticato, della consistenza di cinque vani e mezzo; riportato al NCEU di detto Comune al foglio 4, p.la 5449 sub 3, via Messina snc, piano T, cat. A/ 2, vani 5,5;*

*-box auto sito al piano interrato, della consistenza di mq 20, riportato al NCEU di detto Comune al foglio 4, p.la 5449 sub 15, via Messina snc, piano S1, cat. C/6, mq 20",*

per cui, in riferimento alle unità immobiliari pignorate, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è **PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ'**

(pignoramento da ritenersi per intero) e **corrisponde** a quello in titolarità dei debitori, in forza dell'**atto di compravendita** per Notaio OMISSIS, dell'11/12/2013, rep. n. 244505; precisamente, all'art. 2 dell'atto notarile de quo, è riportato quanto segue:

*"La società S.R.L. OMISSIS", a mezzo del suo legale rappresentante, vende e trasferisce ai signori OMISSIS che, accettano ed acquistano, in comune, indiviso ed in parti uguali fra loro, la **piena proprietà** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di San Marcellino (CE) alla via*

*Messina snc*". L'atto stesso risulta trascritto (presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere) con nota del 13/12/2013, nn. 47578/30518 (*cf*r allegato n. 18).

**NOTA.** I coniugi (esecutati) OMISSIS nell'anzidetto atto di compravendita dell'11/12/2013, "dichiarano di trovarsi in regime di *separazione dei beni*" *cf*r allegato n. 17), mentre, nell'acquisito (in data 4 giugno 2021) estratto atto matrimonio, con annotazione a margine, degli stessi debitori, risultano in *comunione legale dei beni* (NESSUNA ANNOTAZIONE, *cf*r allegato n. 39).

▪ **Beni pignorati:** i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (**appartamento e box auto**) indicati nell'atto di pignoramento sono già stati riportati al punto precedente e dal confronto di tali dati con i corrispondenti dati agli atti del catasto (*cf*r allegati nn. 8 e 9), alla data del pignoramento medesimo, emerge che non sussistono né "difformità formali" né "difformità sostanziali".

▪ **Individuazione degli immobili oggetto di pignoramento**

Il fabbricato, costituito da piano terra, piano primo, piano secondo (con due appartamenti per ciascun piano), piano terzo (due sottotetti abitabili), piano interrato (8 box auto), come "anche" da elaborato planimetrico catastale (*cf*r allegato n. 14), cui appartengono gli immobili pignorati, sito nel Comune di San Marcellino (CE), Via Caltanissetta n. 5 (*cf*r allegato n. 2, foto nn. 7-9), è stato edificato, precisamente, sul terreno identificato con la p.lla 5449, ex p.lla 1024, C.T. del Comune di San Marcellino (CE), "ENTE URBANO, are 9.40 (*cf*r all. 10).

▪ **Accesso fabbricato**

Il sottoscritto esperto, ai fini dell'accesso e, soprattutto, dell'esatta individuazione dell'area di impianto del fabbricato, ha effettuato la **sovrapposizione della mappa catastale della SOGEI con la foto satellitare** (reperibile anche sul web, *cf*r anche all. 4), con indicata la p.lla 5449. L'accesso al fabbricato *de quo* è relativamente "agevole" a mezzo SP335 (Marcianise – Aversa, direzione Aversa), uscita Aversa Nord, direzione San Marcellino, Via Caltanissetta.

▪ **Procedure (eventuali) di espropriazione per pubblica utilità:** il terreno, su cui risulta edificato il fabbricato, cui appartengono i cespiti oggetto di

pignoramento, **non** è interessato da procedure di **esproprio per pubblica utilità**.

▪ **Formazione lotti**: le unità immobiliari pignorate, consistono, come già detto, in:

- **appartamento**, ubicato al piano terra del fabbricato, con annesso porticato, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo,

- **box auto**, sito al piano interrato del fabbricato, della consistenza catastale di mq 20.

Per tali unità *cfr* allegato n. 1, planimetrie esperto nn. 1 e 5 ed allegato n. 2, foto nn. 24□70, sulla base delle caratteristiche relative, si andrà a formare un **LOTTO UNICO** per la vendita, i cui **confini** sono:

- **appartamento**: discesa al piano interrato (sub 21) e villetta sub 1 a sud, corte comune (sub 20) a nord, appartamento distinto catastalmente col sub 4, vano scala e ascensore ad ovest, corte comune (sub 20) ad est (*cfr* all. 1, plan. esperto n. 1);

- **box auto**: corsia di manovra comune (sub 21) a sud, p.lla 5269 a nord, terrapieno ad ovest, box auto sub 16 ad est (*cfr* all. n. 1, planimetria esperto 5).

I dati di identificazione catastale “attuali” sono:

- **appartamento**: N.C.E.U., Comune di San Marcellino (CE), foglio 4, p.lla 5449, sub 3, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, r.c. Euro 511,29, VIA MESSINA SNC, piano T (*cfr* allegato n. 8);

- **box auto**: N.C.E.U., Comune di San Marcellino (CE), foglio 4, p.lla 5449, sub 15, cat. C/6, cl. 4, 20 m<sup>2</sup>, r.c. Euro 57,84, VIA MESSINA SNC, piano S1 (*cfr* allegato n. 9).

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## **RISPOSTA QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti il lotto unico e procedere alla descrizione materiale del lotto unico.**

### **Descrizione materiale LOTTO (UNICO)**

§ **Ubicazione**: l'appartamento ed il box auto pignorati, rispettivamente, al piano terra ed al piano seminterrato, di esclusiva proprietà dei debitori, come già descritto in risposta al precedente quesito n. 1, fanno parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di San Marcellino (CE), Via Caltanissetta nn. 5-7.

Le strutture portanti in elevazione del fabbricato sono costituite da un'intelaiatura di pilastri e travi in c.a., su cui poggiano i solai in latero - cemento armato. L'**accesso** allo stesso fabbricato è abbastanza agevole, in quanto ad esso si perviene "agevolmente" a mezzo SP335 (Marcianise – Aversa, direzione Aversa), uscita Aversa Nord e, quindi, direzione San Marcellino; procedendo verso sud per circa 1,5 Km, costeggiando la Via ex Alifana, si arriva a Via Caltanissetta, traversa della dorsale Via Messina.

Per le foto degli **esterni** del fabbricato riferirsi all'**allegato n. 2**: lo stesso fabbricato, in particolare, è **dotato di ascensore**.

§ **Accesso**: abbastanza agevole (come appena descritto).

§ **Tipologia**: già descritta; le tramezzature interne dell'appartamento sono del tipo a blocchetti di laterizio o lapillo, intonacate e attinte; la pavimentazione ed i rivestimenti sono realizzate con piastrelle di maiolica tavelle forate da cm 8; impianto elettrico, telefonico, citofonico, televisivo, igienico – sanitario, di scarico, di adduzione

idrica, di riscaldamento e del gas a norma (conformi).

§ **Contesto**: il contesto di Via Caltanissetta, dove è ubicato il fabbricato al civico 5 (cancello pedonale), è a meno di 1 Km dal centro urbano del Comune di San Marcellino (CE) e, quindi, con la possibilità di portarsi, in tempi minori della mezz'ora, ai servizi fondamentali (farmacie, scuole, mezzi di trasporto, ecc.). Il medesimo contesto presenta zone a verde, con un'edilizia mista, ovvero datata e "recente", quest'ultima dell'ordine dei 10-15 anni, fatta di fabbricati (come quello *de quo*) e villette ed "ha il pregio" di essere prossimo ad importanti arterie stradali, tra cui la la SP335.

§ **Caratteristiche strutturali**: già indicate in precedenza.

§ **Composizione interna appartamento pignorato, altezza interna utile e sup. nette**

La composizione interna dell'appartamento, l'altezza interna utile e, infine, le superfici nette dei vari locali sono indicate "sinteticamente" nella **planimetria n. 1**, a cura dell'esperto stimatore, che mostra lo stato reale dei luoghi (*cfr* all. n. 1).

§ **Caratteristiche costruttive dell'appartamento (pignorato)**

Il sottoscritto esperto, peraltro, allo scopo di lasciar intendere sinteticamente lo stato di fatto, ovvero le **caratteristiche** dell'appartamento e del box auto pignorati, gli **stati di conservazione e manutenzione buoni** dell'appartamento (non ottimi, causa presenza di qualche muffa nelle camere da letto), con livello di vetustà di poco più di 10 anni, ha inserito le **foto degli interni** (*cfr* allegato n. 2).

I locali dell'appartamento e le relative superfici nette, i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle sup. comm., sono indicati nella seguente tabella:

| <b>Locale</b>       | <b>Sup. netta (mq)</b> | <b>Coefficienti sup. comm.</b> |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Cucina              | 37,83                  | 1,00                           |
| Corridoio           | 4,61                   | 1,00                           |
| WC 1                | 4,90                   | 1,00                           |
| WC 2                | 3,34                   | 1,00                           |
| Letto 1             | 14,70                  | 1,00                           |
| Letto 2             | 8,62                   | 1,00                           |
| Letto 3             | 9,59                   | 1,00                           |
| Porticato esclusivo | 31,34                  | 0,30                           |
| <b>Balconi</b>      | <b>Sup. res. (mq)</b>  |                                |
| Balcone             | 11,78                  | 0,25                           |

§ **Coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle sup. commerciali**

Valori indicati in terza colonna della tabella precedente.



**§ Condizioni di manutenzione e relativi coefficienti**

**Buone**, non ottime, come già detto causa il rinvenimento di qualche muffa nelle camere da letto, cui consegue un valore del relativo coefficiente = 1,00.

**§ Calcolo delle sup. commerciali dei locali dell'appartamento.**

**- Appartamento: esposizione e determinazione della superficie commerciale**

L'esposizione dei locali dell'appartamento si deduce dalla relativa planimetria dell'esperto, dove, in particolare, le tre camere da letto, 1, 2 e 3, sono esposte, rispettivamente, a est, sud, sud.

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale per i vari locali dell'unità immobiliare, di superficie maggiore di mq 70, in base alle caratteristiche riscontrate, è 1,00.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento si è ricorso alle Norme UNI 10750, in base alle quali bisogna tener conto anche della superficie occupata in pianta dalle pareti divisorie e dai muri esterni (al 50%), per cui tracciando la cosiddetta "precisa polilinea", in riferimento alla relativa **planimetria esperto n. 1** dello stesso appartamento, si è pervenuto al valore della detta superficie commerciale (escluso il balcone e il porticato esclusivo) pari a **94,22 m<sup>2</sup>**, cui bisogna aggiungere le superfici commerciali del porticato e del balcone.

**Superficie commerciale del porticato**

Il valore di questa superficie è uguale a  $33,79 \text{ m}^2 \times 0,30 = \mathbf{10,14 \text{ m}^2}$ .

**Superficie commerciale del balcone**

Il valore di questa superficie è pari a  $12,77 \text{ mq} \times 0,25 = \mathbf{3,19 \text{ m}^2}$ .

**Superficie commerciale appartamento (inclusi porticato e balcone)**

$$(94,22 + 10,14 + 3,19) \text{ m}^2 = \mathbf{107,55 \text{ m}^2}.$$

Va, infine, aggiunta, a quest'ultima sup. commerciale quella del **box auto (coeff. = 0,50)**: a tale riguardo, tracciando, anche per il box *de quo*, la cosiddetta "precisa polilinea" nella relativa planimetria dell'esperto, la stessa **sup. commerciale** del box (con esposizione a sud) vale **23,16 mq x 0,50 = 11,58 mq**. Si ha, in definitiva, la seguente **tabella riepilogativa** (relativa alla sup. comm. del LOTTO UNICO):

| Unità immobiliare | Sup. commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------------------------|
| Appartamento      | 107,55                             |
| Box auto          | 11,58                              |

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Sup. comm. TOTALE (m <sup>2</sup> ) | 119,13 |
|-------------------------------------|--------|

### § Certificazione energetica

In relazione alla certificazione energetica degli immobili pignorati *ex D.Lgs. 311/2006*, non si è riscontrato esistenza di nessun “*Attestato di certificazione energetica*” e/o di “*Attestato di Qualificazione energetica*” o “*Attestato di Prestazione Energetica*” “*A.P.E.*” Vista la tipologia delle strutture, delle rifiniture e della tecnica degli impianti degli immobili pignorati e, di conseguenza, della relativa qualità energetica dell’immobile, si può asserire che: *l’appartamento è di classe energetica G.*

➤ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.**

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell’immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell’unità immobiliare che vengono accorpati ad un’altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l’esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell’immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l’esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;  
deve quantificare i costi per l’eliminazione delle riscontrate difformità.

**RISPOSTA QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.**

- **Identificazione catastale** appartamento e box auto pignorati (LOTTO UNICO).

▪ **Appartamento:** cespite distinto “attualmente”, come risulta dalla relativa visura storica catastale, al N.C.E.U. del **Comune di San Marcellino (CE)**, **foglio 4, p.lla 5449, sub 3**, cat. A/2, cl. 3, 5,5 vani, r.c. 511,29 Euro, VIA MESSINA SNC, piano T, intestato a OMISSIS e OMISSIS, ciascun coniuge **proprietà per ½ in regime di separazione dei beni** (*cf*r allegato n. 8).

▪ **Box auto:** bene identificato “attualmente”, come risulta dalla relativa visura storica catastale, al N.C.E.U. del **Comune di San Marcellino (CE)**, **foglio 4, p.lla 5449, sub 15**, cat. C/6, cl. 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, r.c. 57,84 Euro, VIA MESSINA SNC, piano T, intestato a OMISSIS e OMISSIS, come appena generalizzati, ciascun coniuge **proprietà per ½ in regime di separazione dei beni** (*cf*r allegato n. 9).

**NOTA.** \_ I coniugi (esecutati) OMISSIS e OMISSIS, come più volte generalizzati, dunque, oltre che nell’atto di compravendita, per Notaio OMISSIS, dell’11/12/2013, rep. n. 244505 (*cf*r allegato n. 17), risultano, anche nelle visure storiche catastali, in regime di separazione dei beni” (*cf*r allegati nn. 8 e 9), mentre, come già detto, nell’acquisito (in data **4 giugno 2021**) estratto dell’atto di matrimonio, con annotazione a margine, degli stessi debitori, figurano in **comunione legale dei beni** (NESSUNA ANNOTAZIONE, *cf*r allegato n. 39).

- **Storia catastale dell’appartamento e box auto pignorati**

**Premessa.** \_ La visura storica catastale della **p.lla 5449**, ex p.lla 1024 (ENTE URBANO, superficie are 12.49), al **C.T.** (Catasto Terreni) del Comune di San Marcellino (CE), **foglio 4**, lascia intendere che la medesima particella deriva dalla soppressione delle p.lle 124 e 164 del foglio 4 (*cf*r allegato n. 10). Per questa p.lla 5449, viene presentato, in data 24/07/2012, prot. n. CE0297281, in atti dal 24/07/2012, tipo mappale PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 297281.1/2021, *cf*r allegato n. 10), ovvero COSTRUZIONE, anche, del fabbricato cui appartengono gli immobili pignorati (*cf*r allegato n. 3), con operazioni preliminari alla stessa nuova costruzione (demolizione del vecchio fabbricato al foglio 4, p.lla 124, sub 1

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

e successiva fusione dell'area di risulta, di cui alla p.lla 124, con l'appezzamento di terreno, di cui alla p.lla 1024, secondo il tipo mappale anzidetto), come descritte in risposta al successivo quesito n. 5, nel succedersi dei vari passaggi di proprietà (e dettagliatamente nella premessa – pagina 2 - dell'atto compravendita, per Notaio OMISSIS, dell'11/12/2013, rep. n. 244505, **cf** allegato n. 17): questo è lo "scenario antecedente" la storia catastale, come immediatamente a seguire.

▪ **03/08/2012**

**La storia catastale dell'appartamento e del box auto pignorati**, come dalle relative planimetrie e visure storiche catastali (**cf**, rispettivamente, **all. nn. 6, 7, 8 e 9**), **inizia in data 03/08/2012**, quando le UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 22869.1/2012), p.lla 5449, foglio 4, C.F. (Catasto Fabbricati) del Comune di San Marcellino (CE), erano intestate a "OMISSIS S.R.L.", proprietà per 1/1 fino al 11/12/2013.

▪ **11/12/2013**

La **variazione catastale successiva** si ha l'11/12/2013, data dell'atto di compravendita per Notaio OMISSIS, rep. n. 244505, dalla "OMISSIS S.R.L.", come in precedenza, a OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati, che, in tal modo, in riferimento agli immobili pignorati, diventano, a partire da tale data, intestatari catastali, tuttora in essere, in **proprietà per ½ in regime di separazione dei beni**, ciascuno (**cf** allegati nn. 8 e 9).

▪ **09/11/2015**

Data dell'ultima **variazione cat.** = inserimento in visura dei dati di sup. (**cf** all. 8 e 9).

➤ **Rispondenza formale**

- **Dati specificati nell'atto di pignoramento** (atti fascicolo): come già detto

*"in Comune di San Marcellino (CE) alla via Messina, snc:*

*- appartamento ubicato al piano terra, con annesso porticato, della consistenza di cinque vani e mezzo; riportato al NCEU di detto Comune al foglio 4, p.lla 5449, sub 3, via Messina snc, piano T, cat. A/ 2, vani 5,5;*

*- box auto sito al piano interrato, della consistenza di mq 20, riportato al NCEU di detto Comune al foglio 4, p.lla 5449, sub 15, via Messina snc, piano S1, cat. C/6, mq 20",*

- **Dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

I dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, originante la presente procedura, datata 24/05/2019, nn. 17852/13874, sono **rispondenti** a quelli dell'atto stesso (*cfr* allegato n. 23).

**- Dati specificati nell'atto notarile**

**Rispondenti** a quelli catastali, a quelli riportati nell'atto di pignoramento e alla corrispondente nota di trascrizione (*cfr* allegato n. 18).

**- Dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto notarile**

I dati specificati nella nota di trascrizione dell'atto notarile, datata 13/12/2013, nn. 47578/30518, sono **rispondenti** a quelli dell'atto notarile stesso (*cfr* all. n. 18).

**Esiste, di conseguenza, esatta rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento (atti del fascicolo) e nella corrispondente nota di trascrizione (*cfr* allegato n. 23), nell'atto di compravendita per Notaio dott.ssa Concetta Palermi, dell'11/12/2013, rep. n. 244505 (*cfr* all. n. 17) e nella corrispondente nota di trascrizione (*cfr* all. n. 18) con le risultanze catastali attuali (*cfr* all. nn. 8 e 9).

**Conclusione. \_ C'è esatta rispondenza tra tutti gli atti.**

**- Variazioni** (eventuali richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio)

**Non sono** state richieste variazioni dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno), che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

➤ **Difformità**

**Appartamento**

Dalla **sovrapposizione** (effettuata dall'esperto in risposta al presente quesito) della **planimetria dello stato reale dei luoghi (in rosso)** con la **planimetria catastale** (*cfr* allegato n. 1, planimetria esperto n. 3), trascurando le inevitabili "millimetriche" tolleranze legate all'operazione di sovrapposizione stessa, è risultata una esatta coincidenza delle due planimetrie.

**Box auto**

Allo stesso modo, dalla **sovrapposizione** (effettuata dall'esperto in risposta al presente quesito) della **planimetria dello stato reale dei luoghi (in rosso)** con la **planimetria catastale** (*cfr* allegato n. 1, planimetria esperto 5), trascurando le

inevitabili “millimetriche” tolleranze legate all’operazione di sovrapposizione stessa, è risultata una esatta coincidenza delle due planimetrie.

**Conclusione.** – **Non ci sono difformità**, a seguito delle rispettive sovrapposizioni, tra planimetrie dell’esperto (stato reale dei luoghi) e planimetrie catastali.

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

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

**RISPOSTA QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO.

**LOTTO UNICO:** – **piena ed intera proprietà di appartamento** al piano terra, con annesso porticato e **box auto**, al piano interrato, facenti parte del fabbricato condominiale ubicato nel Comune di San Marcellino (CE), Via Caltanissetta n. 5, con gli inerenti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, con la proporzionale quota di comproprietà sulle porzioni comuni del fabbricato, come per Legge e per convenzione, ivi inclusi i diritti proporzionali sui beni comuni, subb. 20 e 21 e tutto quanto stabilito nel Regolamento di Condominio ed annesse Tabelle millesimali; l’appartamento è composto da complessivi 5,5 vani catastali, cucina - salone, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 2 wc, con annesso balcone, confina con discesa al piano interrato (sub 21) e villetta sub 1 a sud, corte comune (sub 20) a nord, appartamento distinto catastalmente col sub 4, vano scala e ascensore ad ovest, corte comune (sub 20) ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di San**

**Marcellino (CE) al foglio 4, particella 5449, sub 3**, cat. A/2, cl. 2, 5,5 vani, r.c. 511,29 Euro, VIA MESSINA SNC, piano T; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il box auto confina con corsia di manovra comune (sub 21) a sud, p.lla 5269 a nord, terrapieno ad ovest, box auto sub 16 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 4, particella 5449, sub 15**, cat. C/6, cl. 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale 26 m<sup>2</sup>, r.c. 57,84 Euro, VIA MESSINA SNC, piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 59/2011, rilasciato in data 12 maggio 2011, Variante al Permesso di costruire n.27/2007, rilasciato in data 12 novembre 2007 e Certificato di abitabilità n. 5389, rilasciato in data 2 ottobre 2012, cui non è conforme lo stato dei luoghi per l'appartamento in ordine al porticato, la cui destinazione d'uso deve essere quella riportata nella planimetria di progetto a corredo del Permesso di Costruire n. 59/2011, vale a dire quella di "PARCHEGGIO COPERTO" ai sensi dell'art. 31 comma 11 delle norme preliminari del PRG, per cui va ripristinato lo stato di progetto assentito, mentre c'è conformità per il box auto; non risulta ordine di demolizione dei beni;  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_

➤ **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.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a interessata).

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

**RISPOSTA QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.**



In riferimento agli immobili pignorati, **appartamento** e **box auto**, come già definiti dal punto di vista catastale, è scaturita la seguente

➤ **Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

▪ **11/12/2013**

Data dell'**atto di compravendita**, per Notaio OMISSIS, rep. n. 244505 (*cfr allegato n. 17*), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 13/12/2013 ai nn. 47578/30518 (*cfr all. n. 18*), a mezzo del quale la "OMISSIS S.r.l." vende ai debitori OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati, nello stesso atto, entrambi in regime di separazione di beni, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, le unità immobiliari in San Marcellino alla Via Messina distinte al Catasto fabbricati al foglio 4 p.lla 5449 sub 3, natura A/2, di 5,5 vani (**appartamento**) e p.lla 5449 sub 15, natura C/6, di m<sup>2</sup> 20 (**box auto**);

▪ **29/07/2008**

Data dell'**atto di permuta** per notaio OMISSIS, rep. n. 86665 (trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l'1/8/2008 ai nn. 36790/25298, *cfr allegato n. 24*), a mezzo del quale OMISSIS, in regime di separazione di beni, trasferisce alla "OMISSIS S.r.l." (come prima) l'intera proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino, distinta in C.T., sezione di Trentola, foglio 4 p.lla 1024 di are 9.40, natura T; a mezzo del medesimo atto notarile (di permuta), OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, per la quota di un terzo di proprietà ciascuna, trasferiscono alla "OMISSIS S.r.l." (come prima) l'intera proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino, distinta al Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 124, sub 1, natura A/4, 4,5 vani (*cfr allegato n. 24*). Gli anzidetti **trasferimenti**, per atto di permuta in precedenza precisato, sono relativi, dunque, alle due seguenti unità immobiliari:

1. unità immobiliare in San Marcellino, distinta al Catasto Terreni, Sezione di Trentola, foglio 4, particella 1024, di are 9.40, natura T;
2. unità immobiliare in San Marcellino, distinta al Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 124, sub 1, natura A/4, di 4,5 vani.

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

Si riportano gli ulteriori passaggi di proprietà, per entrambe le unità immobiliari, fino a coprire il ventennio.

**1. Unità immobiliare in San Marcellino distinta al Catasto Terreni, Sezione di Trentola, foglio 4 particella 1024 di are 9.40, natura T.**

▪ **03/04/2008**

Data dell'**atto di compravendita** per notaio OMISSIS, rep. n. 37188 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 17/4/2008 ai nn. 18731/12948, **cf. allegato n. 25**), a mezzo del quale OMISSIS e OMISSIS, per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, vendono a OMISSIS, in regime di separazione di beni, i diritti pari a 4/9 di proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino alla Località Prolungamento Via Capua e Via Messina, distinta al Catasto Terreni, Sezione di Trentola, al foglio 4, p.lla 1024, di are 9.40, natura T.

▪ **03/04/2008**

Data dell'**atto di donazione** per notaio OMISSIS, rep. 37188 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 17/4/2008 ai nn. 18730/12947, **cf. allegato n. 26**), a mezzo del quale OMISSIS dona a OMISSIS, come prima generalizzato, i diritti pari a un terzo di proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino alla Località Prolungamento Via Capua e Via Messina, distinta al Catasto Terreni sezione di Trentola foglio 4 particella 1024 di are 9.40, natura T; a margine della nota di trascrizione risulta rinuncia ad opposizione di donazione per notaio OMISSIS del 5/12/2013, rep. n. 244469, eseguita presso la stessa Conservatoria in data del 13/12/2013 ai nn. 47574/30515 (**cf. allegato n. 27**).

▪ **10/10/1995**

Data dell'**atto di divisione** a stralcio per notaio OMISSIS, rep. n. 35861 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 7/11/1995 ai nn. 23194/19085, **cf. allegato n. 28**), a mezzo del quale OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, già titolari pro quota dell'unità immobiliare specificata, attribuiscono a OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, come prima generalizzati, per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno e a OMISSIS, come prima generalizzata, per la quota di 3/9 di proprietà, l'unità immobiliare in San Marcellino distinta al Catasto Terreni,

Sezione di Trentola, al foglio 4 particella 1024 di are 9.40, natura T [l'atto di divisione è intervenuto tra tutti i soggetti in precedenza specificati!].

▪ **12/01/1998**

Data della **denuncia di successione** n. 64/408 dell'Ufficio del Registro di Aversa (trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 2/7/2007 ai nn. 40825/20209, **cfr allegato n. 29**), a mezzo della quale, a seguito del decesso, in data 4/8/1994, di OMISSIS, viene devoluta, per legge, l'eredità alla signora OMISSIS, per la quota di 3/9 di proprietà e ai signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, soggetti come prima generalizzati;

**N.B. Come già comunicato al Preg.mo G.E.,**

**manca la (successiva) accettazione tacita di eredità.**

▪ **17/01/1962**

Data dell'atto di **compravendita** per notaio OMISSIS (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 30/1/1962 ai nn. 3445/3261, atto e nota descritti nella "parte provenienza", alla pagina 4, dell'atto di compravendita per Notaio OMISSIS, dell'11/12/2013, rep. n. 244505, **cfr allegato n. 17**), a mezzo del quale OMISSIS, OMISSIS vendono a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, il suolo in San Marcellino di are 37.61, distinto in C.T. al foglio 4 p.lla 164/b.

**2. Unità immobiliare in San Marcellino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4, p.lla 124, sub 1, natura A/4, di 4,5 vani**

▪ **29/11/2007**

Data della **denuncia di successione** n. 100/518 dell'Ufficio del Registro di Aversa (trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 28/02/2008 ai nn. 10269/7112, **cfr allegato n. 30**), in virtù di **accettazione tacita di eredità** per notaio OMISSIS del 29/07/2008 rep. n. 86665 (trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 27/08/2018 ai nn. 29516/23351, **cfr allegato n. 31**), a mezzo della quale (successione), a seguito del decesso, in data 12/08/2005, del signor OMISSIS, viene devoluta, per legge, l'eredità, in parti uguali, agli eredi OMISSIS, OMISSIS,

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

OMISSIS, come prima generalizzati, intera proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 124 sub 1, natura A/4, di 4,5 vani;

▪ **15/06/1981**

Data dell'**atto di compravendita** per notaio OMISSIS (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 14/07/1981 ai nn. 15365/13560, *cf* allegato n. 32), a mezzo del quale OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, vendono al signor OMISSIS, i diritti pari ai 4/24 della piena proprietà dell'immobile sito in San Marcellino alla Via Consortile e precisamente “vecchio e diruto fabbricato rurale”, composto di un vano a piano terra con annessa cucina, cortile e stalla e due vani al primo piano, riportato in catasto al foglio 4, p.lla 124, di are 2.54;

▪ **03/09/1968**

Data dell'**atto di cessione** per notaio OMISSIS (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 04/09/1968 ai nn. 28846/25647, atto e nota descritti nella “parte provenienza”, alla pagina 4, dell'atto compravendita per Notaio OMISSIS dell'11/12/2013, rep. n. 244505, *cf* allegato n. 17), a mezzo del quale OMISSIS e OMISSIS cedono al signor OMISSIS, come prima generalizzato, la quota di 2/6 del fabbricato rurale in San Marcellino alla Via Consortile di vani 3 ed accessori, al piano T-1, di are 2.54, distinto in Catasto al foglio 4 particella 124;

▪ **17/01/1962**

Data dell'**atto di cessione** per notaio OMISSIS (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria C. V. il 30/1/1962 ai nn. 3446 /3262, atto e nota descritti nella “parte provenienza”, alla pagina 4, dell'atto di compravendita, per Notaio OMISSIS, dell'11/12/2013, rep. n. 244505, *cf* allegato n. 17), a mezzo del quale OMISSIS cede al signor OMISSIS, come prima generalizzato e rappresentato dal padre OMISSIS, in quanto minore, la quota di 1/6 del fabbricato rurale in San Marcellino alla Via Consortile di vani 3 ed accessori, al piano T-1, di are 2.54, distinto in Catasto al foglio 4, p.lla 124.

**Sussiste, in ogni caso, la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

▪ **P.lla (originaria) di terreno su cui insiste il fabbricato**

Il fabbricato, cui appartengono l'appartamento ed il box auto pignorati, come risulta dalla **visura storica catastale** al **C.T. del Comune di San Marcellino (CE)** e come si può vedere nel rispettivo estratto di mappa (*cfr all. n. 3*), **insiste** sul terreno identificato con la **p.lla 5449** (sup. cat. = are 12.49, ex p.lla 1024, sup. cat. = are 9.40, fusa alla p.lla 124, sup. cat. are 3.09) del **foglio 4** (*cfr all. n. 10*).

▪ **Risultanze dell'indagine ipocatastale**

L'ausiliario, in risposta al presente quesito, ha eseguito, le **ispezioni ipotecarie** (contenenti gli elenchi sintetici delle formalità - trascrizioni, a favore e contro ed iscrizioni - in ordine cronologico, a partire dal **01/01/1980** - quindi antecedente per più di un ventennio la data **24/05/2019** di trascrizione del pignoramento originante la seguente procedura -) per la circoscrizione di CASERTA - SMCV, ispezione in cui sono presenti i debitori OMISSIS e OMISSIS, come prima generalizzati (*cfr allegati nn. 19 e 20*), nonché l'elenco sintetico delle formalità (trascrizioni, a favore e contro ed iscrizioni), in ordine cronologico, a partire **dal 10/09/1990** (quindi antecedente per più di un ventennio la data **24/05/2019** di trascrizione del pignoramento originante la seguente procedura), per la circoscrizione di CASERTA - SMCV, relative all'**immobile sub 3** (non compaiono formalità!, *cfr allegato n. 21*).

A seguito di tutte le acquisizioni, sono emerse le seguenti **risultanze**, **contro i debitori**:

**1. nota di iscrizione** del 13/12/2013 - Registro Generale 47579 Registro Particolare 3308, atto notarile pubblico per Notaio OMISSIS, dell'11/12/2013, rep. n. 244506, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (per EURO 306.000,00 a garanzia di EURO 152.384,27 contro OMISSIS e OMISSIS, come in precedenza generalizzati, a favore di OMISSIS, per il diritto di proprietà 1/1, gravante sugli immobili sub 3 e sub 15, come prima specificati, *cfr allegato n. 22*);

**2. nota di trascrizione** del 24/05/2019, nn. 17852/13874, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, **originante la presente procedura**, a favore di OMISSIS (PROPRIETÀ per la quota di 1/1) contro

OMISSIS (per la quota di 1/2) e OMISSIS (per la quota di 1/2), come in precedenza generalizzati (*cfr* allegato n. 23).

- **non esistono** pignoramenti precedenti o successivi quelli originanti la presente procedura;
- **non esiste**, per il terreno, distinto con la p.lla 5449, **procedura di espropriazione di pubblica utilità**;
- **non esiste**, per lo stesso terreno, **situazione di titolarità dell'istituzione ecclesiastica**;
- **non esiste** (per l'appartamento e il box auto pignorati) **situazione di comproprietà**;
- **non esiste** (per l'appartamento e il box auto pignorati) **riserva di usufrutto**.

➤ **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

## Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.

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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:
  - 1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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;
  - 2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difficoltà 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 difficoltà);

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:
  - a) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - b) **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);
  - c) **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

**RISPOSTA QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

▪ **Epoca di realizzazione degli immobili**

Il fabbricato condominiale, ubicato, come già detto, nel Comune di San Marcellino (CE), Via Caltanissetta n. 5, cui appartengono l'appartamento e il box auto pignorati, è stato realizzato in virtù del **Permesso di costruire n. 59 del 12 maggio 2011 (cfr allegato n. 34), VARIANTE IN CORSO DI COSTRUZIONE** relativa al Permesso di costruire n. 27/2007, rilasciato in data 12 novembre 2007, volturato a nome della "OMISSIS S.R.L." in data 26 agosto 2008, per cui **l'epoca di realizzazione** dello stesso fabbricato è successiva a **fine anno 2007/inizio anno 2008** e precedente alla data **02/10/2012**, in cui è stato rilasciato il **certificato di abitabilità n. 5389 (cfr allegato n. 35)**.

▪ **Estremi esatti del provvedimento autorizzativo**

Già indicati al punto precedente; ripetendoli per opportunità, sono:

**Permesso di costruire n. 59 del 12 maggio 2011 (cfr allegato n. 34).**

▪ **Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi.**

Il sottoscritto esperto stimatore ha riscontrato, in ordine all'appartamento, difformità tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto** a corredo del Permesso di Costruire n. 59/2011,

difformità relativa, precisamente, al **porticato (esclusivo)**, il cui uso, come da medesima planimetria di progetto, deve essere quello di **"PARCHEGGIO COPERTO"** ai sensi dell'art. 31 comma 11 delle norme preliminari del PRG,

per cui **va ripristinato lo stato di progetto assentito** e tale ripristino costituirà una "congrua" **detrazione** in fase di stima, detrazione i cui costi saranno calcolati a seguire, in risposta, appunto, al quesito n. 12.



L'ausiliario, al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione, in risposta al presente quesito, ha proceduto alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto (*cfr allegato n. 1, planimetria esperto n. 4*). Il sottoscritto esperto stimatore, quindi, sempre in risposta al presente quesito, ha predisposto apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica della riscontrata difformità** (*cfr all. n. 1, planimetria esperto n. 7*), dove la difformità, **riportata in rosso**, è relativa al **porticato (esclusivo)**, la cui destinazione d'uso, come da medesima planimetria di progetto, deve essere quella di **"PARCHEGGIO COPERTO"** ai sensi dell'art. 31 comma 11 delle norme preliminari del PRG, per cui va ripristinato lo stato di progetto assentito, equivalente a:

- a) **eliminare il muro** (riportato in rosso), lato ovest (in planimetria),
- b) **sottrarre**, dalla superficie commerciale totale, di valore pari a **119,13 m<sup>2</sup>**, così come calcolato in risposta al precedente quesito n. 2, come conseguenza del precedente punto a), la superficie commerciale dello stesso porticato (campita anch'essa in rosso in **planimetria 7**), di valore pari, come desunto dal seguente ulteriore "particolare grafico", a seguire, dell'esperto (polilinea), a **33,79 m<sup>2</sup>x0,30 (coeff. sup. comm.)=10,14 m<sup>2</sup>**, avendo, in definitiva, il valore finale ragguagliato della sup. comm. totale assentita di circa **109,00 m<sup>2</sup> (stima)**.

Le detrazioni, attribuibili ai punti a) e b) precedenti, saranno calcolate, sempre come pocanzi detto, in **fase di stima**, in risposta al quesito n. 12.

Come certificato, al punto 5), dall'Area Tecnica Comune di San Marcellino (CE), peraltro, ***"attualmente dagli atti d'ufficio non risultano altri titoli autorizzativi"***, ovvero **non risultano presentate** istanze di condono (sanatoria c.d. speciale, *cfr allegato n. 33*).

Esiste, infine, il **certificato di abitabilità** n. 5389, rilasciato dal Comune di San Marcellino (CE) il 02/10/2012 (*cfr allegato n. 35*), mentre, per quanto riguarda la **destinazione urbanistica aggiornata**, essa è riportata al punto 6) della certificazione rilasciata (su istanza dell'esperto) dall'Area Tecnica Comune di San Marcellino (CE) (*cfr allegato n. 33*).

- **Box auto**: lo stato reale dei luoghi del box auto è, invece, **rispondente** rispetto a quanto riportato nella pertinente planimetria di progetto, come emerge dalla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la stessa planimetria di progetto (**cf. allegato n. 1, planimetria esperto n. 6**).

▪ **Autorizzazione di abitabilità ed usabilità**

Non risultano, infine, per gli immobili oggetto di pignoramento, sempre agli atti dell'U.T., altri titoli autorizzativi (**cf. allegato n. 33**).

Esiste, come già detto, agli atti dell'U.T. del Comune di San Marcellino (CE), **certificato di abitabilità n. 5389**, rilasciato in data 02/10/2012 (**cf. all. n. 35**).

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

Gli immobili pignorati (appartamento e box auto) sono occupati, come da risultanze del sopralluogo, unitamente al custode giudiziario OMISSIS, del 16/07/2021 (**cf. allegato n. 5**), **da soggetti terzi** (coniugi e due figli minori),

precisamente dal signor OMISSIS e dalla coniuge OMISSIS, dati anagrafici emergenti dagli acquisiti **certificati di residenza storici** (in risposta al presente quesito), dai quali risulta, peraltro, che **gli anzidetti coniugi non sono residenti** negli immobili occupati (pignorati) – in particolare la moglie risulta residente nel Comune di OMISSIS (*cf*r, rispettivamente, **allegati nn. 40 e 41**).

Il **titolo** in forza del quale ha luogo l'occupazione è **contratto di locazione**: **per esso** (come verificato dal custode giudiziario in fase di sopralluogo del 16/07/2021 e in fasi successive, nonché ispezionato all'Agenzia delle Entrate di Aversa) **non si ha traccia di esistenza** (*cf*r relazione del custode g. agli **atti del fascicolo**), per cui **l'esperto stimatore**, in risposta al presente quesito, **non ha potuto acquisire copia dello stesso (contratto)**. Il contratto *de quo* (sempre come già verificato dal custode giudiziario all'Agenzia delle Entrate di Aversa) è intestato alla sig.ra OMISSIS e stipulato con il debitore sig. OMISSIS per la durata di anni 4, precisamente **dal 21/07/2014 al 20/07/2018**, regolarmente registrato al n. 3453 serie 3T (*cf*r **allegato n. 42**); come da ispezione di OMISSIS del 21/09/2021, presso Agenzia delle Entrate di Aversa, **alcuna registrazione successiva al 2018 risultava agli atti dell'Ufficio** (il testo del contratto, come già detto, dalle risultanze non era stato consegnato all'Ufficio, ma veniva conservato dal richiedente). Alcuna successiva imposta di registro è stata versata, dunque, dalle parti e, pertanto, **ad oggi, non risulta alcun contratto registrato in capo alla sig.ra OMISSIS e ai debitori relativamente agli immobili pignorati**, ferma restando l'ipotesi che **il contratto di locazione**, stipulato tra le parti nell'anno 2014 avrebbe potuto avere una durata di anni 4, rinnovabile automaticamente in altri 4 anni e, dunque, che sarebbe valido tra le parti ancora oggi, ma **non registrato**, come detto, **oggi**, all'Agenzia delle Entrate. (*cf*r **allegato n. 42**). Il contratto di locazione risulta, dunque, registrato “solo” in data **21/07/2014 (data antecedente** al pignoramento, notificato in data 08/05/2019 e trascritto in data 24/05/2019, *cf*r **allegato n. 23**) e, dai dati del contratto stesso, risulta che il corrispettivo annuo ammonta a EURO 2.400 (*cf*r **allegato n. 42**), equivalente a **EURO 200 al mese**: quest'ultimo valore di locazione (mensile), come verificato dall'esperto in risposta al presente quesito, **non è inferiore di un terzo** al valore

locativo di mercato, come si può evincere, in particolare, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Marcellino (CE), nella microzona del fabbricato d'interesse (*cf* allegato n. 43). Come si può vedere, infatti, dallo stesso **allegato n. 43**, il valore locativo per abitazioni civili, in stato conservativo NORMALE, parte da 2 Euro/mq x mese e, assunto che la superficie commerciale dell'appartamento pignorato è di circa 108 mq e che per lo stesso immobile si può assumere un valore locativo di 2,80 Euro/mq x mese (valore stabilito dall'esperto e "corrispondente" al valore di vendita determinato = 1.016 Euro/mq, sulla base del metodo MCA, in risposta al successivo quesito n. 12), si addivene ad un canone di locazione mensile pari a 2,80 Euro/mqx108 mq = EURO 300 e, pertanto, il canone di **EURO 200 al mese non è inferiore di un terzo** al valore locativo di mercato.

➤ **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:

- 1) Domande giudiziali;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto stimatore, a mezzo dell'ispezione ipotecaria, ovvero dell'analisi delle formalità relative ai coniugi debitori (*cf*r allegati nn. 19 e 20), all'appartamento (*cf*r allegato n. 21), dei danti causa che si sono succeduti nel ventennio (*cf*r allegati 22÷32), ha verificato che

- a) non esistono pignoramenti precedenti o successivi** (relativi ai medesimi beni pignorati) **quello originante la presente procedura;**
- b) non esiste** alcuna nota di iscrizione di **domanda giudiziale** contro i debitori;
- c) non esistono** provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici;**
- d) non esistono** atti impositivi di **servitù** sugli immobili pignorati;
- e) non sono stati eseguiti** sugli stessi immobili provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

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

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

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

**1) Iscrizioni** (unica)

**Nota del 13/12/2013 – nn. 47579/3308**, atto notarile pubblico per Notaio OMISSIS, dell'11/12/2013, rep. n. 244506, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (per EURO 306.000,00 a garanzia di EURO 152.384,27 contro OMISSIS e OMISSIS, a favore OMISSIS, per il diritto di proprietà 1/1, gravante sugli immobili - ora pignorati - sub 3 e sub 15, (*cfr all. n. 22*).

**2) Trascrizioni: unica** (pignoramento immobili, originante la presente procedura)

**Nota di trascrizione del 24/05/2019, nn. 17852/13874**, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, originante la presente procedura, a favore di OMISSIS (PROPRIETÀ per la quota di 1/1) contro OMISSIS (per la quota di 1/2) e OMISSIS (per la quota di 1/2), come in precedenza generalizzati (*cfr allegato n. 23*).

**3) Difformità urbanistico - edilizie: quelle indicate in precedenza in risposta al q. 6.**

**4) Difformità catastali: nessuna.**

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

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

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

L'Area Tecnica del Comune di San Marcellino (CE), al punto 2) della certificazione rilasciata, evidenzia che “*il bene* (di cui all'oggetto = immobili pignorati) *non insiste su Demanio Pubblico*” (*cfr allegato n. 33*).

➤ **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

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

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

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

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

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

**I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico**, come emerge dal Provvedimento, acquisito dal sottoscritto esperto all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, in base al quale, per il Comune di San Marcellino (CE), sussiste **assenza uso civico** (cfr allegato n. 36).

L'Area Tecnica del Comune di San Marcellino (CE), altresì, ai punti 3) e 4) della certificazione rilasciata, evidenzia che **"il bene** (di cui all'oggetto = immobili pignorati) **non è d'interesse storico, artistico, archeologico o etnografico, né costituisce un bene culturale, ambientale, paesaggistico o altro"** (cfr all. n. 33).

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

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

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

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

L'Amministratore del Fabbricato Condominiale, sito in San Marcellino (CE), Via Caltanissetta n. 5, cui appartengono l'appartamento ed il box auto pignorati (precisamente **appartamento**, distinto nel N.C.E.U. del **Comune di San Marcellino (CE), foglio 4, p.lla 5449, sub 3**, piano T e relativo **box auto, sub 15**, piano S1), su richiesta dello esperto, come da quesito, ha fornito, **in data 27/10/2021**, la seguente **situazione contabile** (cfr allegato n. 45):



“le quote ordinarie e straordinarie e quanto in seguito descritto, a carico dell'appartamento ed annesso box specificati in precedenza, sono:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ovvero delle spese condominiali ordinarie è: **€ 480,00**;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto: **€ 872,51**;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data ottobre 2020: **€ 1.100,62**;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio: **recupero crediti e D.I.**.

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

#### **RISPOSTA QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto, in risposta al presente quesito, indicherà il **valore di mercato** degli immobili pignorati 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 primo luogo, secondo l'IVS, la definizione di **valore di mercato** è la seguente: *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (definizione a pag. 48 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

La teoria estimativa italiana classica, occorre ricordare, ha definito **sei tipi di valore o aspetti economici di stima**, di cui due fondamentali (mercato e costo), più il valore di capitalizzazione (gli altri tre aspetti economici sono considerati

derivati dai primi due - trasformazione, complementare, surrogazione -); negli IVS, invece, il *tipo di valore è uno solo* : è, appunto, il **valore di mercato** (secondo la definizione precedente) che può essere determinato con tre *metodi*:

- 1. “metodo del confronto di mercato”** (Market Comparison Approach – MCA);
- 2. “metodo finanziario”** (per capitalizzazione del reddito);
- 3. “metodo dei costi”**.

Il **metodo del confronto di mercato** deve essere utilizzato "normalmente" (gli altri metodi - finanziario e dei costi - quando non è possibile applicare il primo) e tale metodo si può applicare quando, come si suole dire, **il mercato è attivo, anche se non sempre, nonostante un'accurata ricerca ed indagine di mercato, è facile, se non oggettivamente impossibile, trovare immobili già compravenduti (o in fase di vendita ad opera, per lo più, di agenzie immobiliari) con caratteristiche simili** e non sempre esiste un numero sufficiente di rapporti mercantili, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto esperto stimatore, al riguardo dell'applicazione del metodo MCA, ha acquisito, mediante indagine espletata via Internet, legata ad immobili di analoghe caratteristiche estrinseche (microzona – “PERIFERICA OVEST”, distante poco più di 500 m, lato sud, dalla centrale Via Roma, dove il mercato immobiliare è “relativamente vivace”, tanto che ha consentito di “scegliere” i COMPARABILI A, B e C, come a seguire, ***cfr* allegato n. 44**) ed intrinseche (tipologia edilizia, ecc) di **quelli pignorati**; i dati utilizzati per la stima sono scaturiti dalle seguenti **fonti**:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, con intervallo dei valori di mercato dai **740,00 €/ m<sup>2</sup>** ai **1.100,00 €/ m<sup>2</sup>** (***cfr* all. n. 43**);
- **sito di riferimento “Immobiliare.it”**, a mezzo del quale, dopo “approfondita” ricerca allo scopo, sono scaturiti i **tre seguenti comparabili** (***cfr* allegato n. 44**):
- **Comparabile A**  
(aggiornato il 07/09/2021)

*Quadrilocale via Roma, San Marcellino*

*“Nel comune di San Marcellino, in contesto parco residenziale, proponiamo in vendita appartamento posto al 3° piano con l'esclusività di un solo appartamento per ciascun pianerottolo. L'immobile è di ben 110 mq interni ed è composto da soggiorno a vista, cucina abitabile, una confortevole camera matrimoniale, due comode camerette, doppio*

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

*accessorio (2 bagni), balconi terrazzati perimetrali. In ottimo stato di manutenzione. Completa la soluzione il box auto di proprietà”.*

**PREZZO DI VENDITA: 130.000,00 euro.**

**- Comparabile B**

(aggiornato il 16/10/2021)

*Quadrilocale via Roma, San Marcellino*

*“San Marcellino - A 700 m dal municipio di San Marcellino, in un parco di recente costruzione, proponiamo in vendita un appartamento di 120 mq circa, sito al 4° piano con ascensore in prossimità di installazione. L'immobile si presenta suddiviso in: luminoso salone, ampia cucina abitabile, 3 camere da letto, di cui 1 matrimoniale, 2 bagni dotati di punto luce, un comodissimo ripostiglio e 2 ampi balconi. Costituiscono pertinenza esclusiva un box auto ed un posto auto scoperto nell'unità condominiale. Ottime rifiniture, materiali di pregio, una soluzione moderna in un parco signorile”.*

**PREZZO DI VENDITA: 125.000,00 euro.**

**- Comparabile C**

(aggiornato il 16/10/2021)

*“Si propone la vendita di appartamento da 4 vani, doppio servizio, accessori e box auto nel piano S1, di recente costruzione sito in SAN MARCELLINO (CE) in un complesso edilizio in parco attrezzato a verde con strade larghe, possibilità di parcheggio e soprattutto costruito con criteri moderni nel rispetto di qualsivoglia forma urbanistica e civica in modo da tutelare i nuclei familiari che vi abitano. Il cespite è sito al secondo piano, gode di una esposizione doppia, servito da due ampie balconate terrazzate attrezzabili”.*

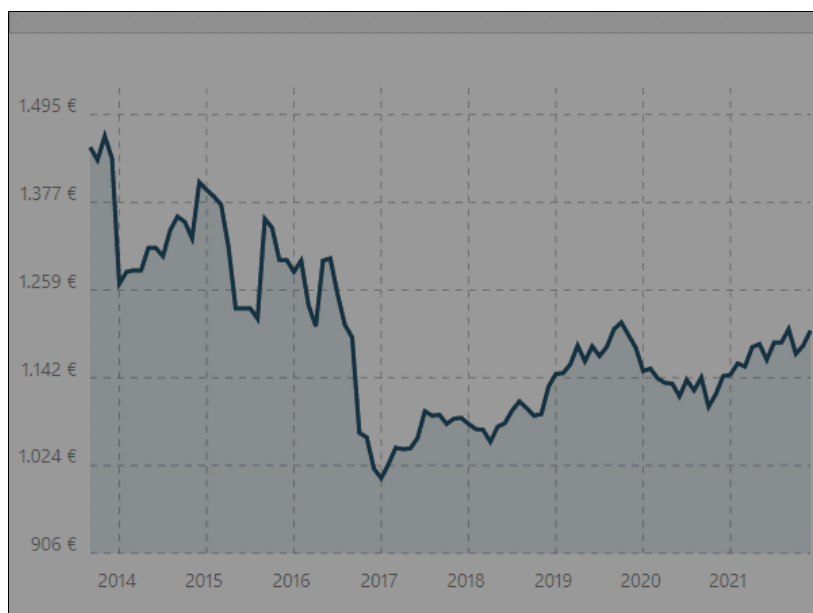
**PREZZO DI VENDITA: 125.000,00 euro.**

Per tutte le caratteristiche dei tre COMPARABILI (anno di costruzione, efficienza energetica, ecc.) riferirsi all' **allegato n. 44**.

Allo scopo di convergere al valore medio più probabile degli immobili pignorati, “si è seguito”, altresì, **l'andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a San Marcellino, mostrato nel grafico a pagina seguente, dove, a Dicembre 2021, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.129 al metro quadrato, con un aumento del 0,44% rispetto a Dicembre 2020 (1.124 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Marcellino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di € 1.140 al metro quadrato; il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.083 al metro quadrato, *coerentemente* al valore di mercato massimo per le abitazioni civili, in stato conservativo “NORMALE” (*cfr all. 43*).

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili prescelti consentono,

complessivamente, di “farli appartenere” allo stesso segmento di mercato degli immobili pignorati (**SUBJECT**).



Il sottoscritto esperto stimatore precisa, in accordo alle definizioni 2.3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (pag. 29), sulla base delle quali, “*ai fini dell’analisi economico – estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell’offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi*”, nell’applicazione del metodo MCA e, quindi, nell’individuazione dei **COMPARABILI A, B e C**, si è riferito, *in primis*, al parametro della **localizzazione** (fattore estrinseco). Andando nel merito del **metodo MCA**, esso si articola nelle seguenti fasi:

**1. analisi del mercato** per la rilevazione di dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta scheda di rilevazione (*capitolo 6 Allegato A del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*); per la costituzione del campione di riferimento sono stati presi, come detto in precedenza, in considerazione:

- valori immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- recenti offerte di vendita pubblicate sul sito di riferimento “Immoiliare.it”;

**2. rilevazione dei dati immobiliari completi**, ovvero individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili in vendita ed offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all’immobile oggetto di valutazione (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta scheda di rilevazione (*capitolo 6 All. B e C del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*);

**3. scelta delle caratteristiche immobiliari**, ovvero test di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (localizzazione, classe di superficie), rispetto ad un range di ammissibilità individuato a partire dall’intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima (*elements of comparison*);

**4. compilazione della tabella dei dati**, nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (*sales summary grid*);

**5. analisi dei prezzi marginali** delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (*adjustment*);

**6. redazione della tabella di valutazione** e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (*sales adjustment grid*);

**7. sintesi valutativa** (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

### **1. Indagine di mercato e costituzione del campione**

L’indagine di mercato del sottoscritto esperto, tesa alla “non facile” (“non facile” che equivale, sostanzialmente, all’effettuazione delle **operazioni 2. e 3.** del procedimento) rilevazione di dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare (*subject*), ha portato all’individuazione degli **immobili (comparabili)** indicati alla precedente pagina 45.

A seguito, quindi, dell’analisi di mercato (**fase1.** del procedimento) e dell’implementazione delle **fasi 2. e 3.** dello stesso procedimento (insite nell’indagine di mercato medesima), si passa alla **fase**

4. compilazione della tabella dei dati

**TABELLA DATI**

| PREZZO                 | COMPARABLE | COMPARABLE | COMPARABLE | SUBJECT |
|------------------------|------------|------------|------------|---------|
| CARATTERISTICA         | A          | B          | C          |         |
| prezzo totale (PRZ)    | 130.000,00 | 125.000,00 | 125.000,00 | x       |
| data (DAT)             | 4          | 4          | 4          | 0       |
| sup. princ. (SUP)      | 110,00     | 120,00     | 115,00     | 114,00  |
| balconi (BAL)          | 45,00      | 30,00      | 30,00      | 12,00   |
| servizio (SER)         | 2          | 2          | 2          | 2       |
| livello di piano (LIV) | 3          | 4          | 2          | 0       |

A partire da tale tabella, introducendo le tabelle dei rapporti mercantili e dello stato di manutenzione,

**RAPPORTI MERCANTILI**

| INFORMAZIONE           | IMPORTO  |
|------------------------|----------|
| p(DAT)/prz             | 0,25     |
| p(BAL)/p(SUP)          | 0,10     |
| p(LIV)/prz             | 0,01     |
| costo servizio         | 6.000,00 |
| vita media servizio    | 6,00     |
| vetustà media servizio | 6,00     |
| costo manutenzione     | 6.000,00 |

**STATO DI MANUTENZIONE**

|   |             |
|---|-------------|
| 1 | scarso      |
| 2 | sufficiente |
| 3 | buono       |
| 4 | ottimo      |

si passa alla fase 5, ovvero

5. analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (*adjustment*); si ricorda che il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica : le caratteristiche che si sono prese in esame ai fini della valutazione sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione, ottenendo la seguente tabella dei prezzi marginali

**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

| PREZZO MARGINALE | p(...) <b>A</b> | p(...) <b>B</b> | p(...) <b>C</b> |          |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------|
| p (DAT)          | 2.708,33        | 2.604,17        | 2.604,17        |          |
| p (SUP)          | 1.135,37        | 1.016,26        | 1.059,32        | 1.016,26 |
| p (BAL)          | 113,54          | 101,63          | 105,93          |          |
| p (SER)          | 1.200,00        | 1.200,00        | 1.200,00        |          |
| p (LIV)          | 1.300,00        | 1.250,00        | 1.200,00        |          |
| p (STM)          | 6.000,00        | 6.000,00        | 6.000,00        |          |

Il **prezzo marginale della data** è stato calcolato (con predisposto foglio elettronico Excel) moltiplicando il prezzo del comparabile in esame, denotato con P, per il rapporto tra il rapporto mercantile della data  $\pi_1 = p(\text{DAT})/\text{PRZ}$  ed i mesi dell'anno (12), ovvero applicando la seguente formula:  $p(\text{DAT}) = P * \pi_1/12$ .

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

Il **prezzo marginale della superficie** è stato calcolato (con lo stesso predisposto foglio elettronico Excel) applicando la formula:  $p(SUP) = P / S + \pi_2 * s$ , dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

$\pi_2$  = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il prezzo marginale che si userà sarà il minimo di quello calcolato tra i tre comparabili, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il **prezzo marginale dei balconi** è stato calcolato con il relativo rapporto merc. riferito al prezzo marginale della superficie principale in precedenza ricavata e, quindi, sarà:  $p(BAL) = p(SUP) * \pi_2$ .

P = prezzo del comparabile in esame;

$\pi_2$  = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il **prezzo marginale dei servizi** è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato e cioè  $p(SER) = C (1 - t/n)$ , dove:

C = costo di ricostruzione a nuovo;

t = vetustà del servizio;

n = vita utile del servizio.

Il **prezzo marginale del livello di piano** è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile di confronto e cioè se il comparabile si trova allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare o se si trova ad un piano superiore.

Nel primo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:  $p(LIV) = P * \pi_3$ ,

dove: P = prezzo del comparabile in esame;

$\pi_3$  = rapporto mercantile (saggio di variazione dei prezzi).

Nel secondo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:

$$p(LIV) = P * (\pi_3 / (1 + \pi_3))$$

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione** è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro.

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

Con i calcoli così effettuati, si passa, infine, alla fase 6, con la redazione della relativa tabella di valutazione, ovvero

**6. redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (*sales adjustment grid*):** in questa fase, si ricavano i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati: per ogni caratteristica viene sottratta alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

| PREZZO             | COMPARABILE | COMPARABILE | COMPARABILE |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| CARATTERISTICA     | A           | B           | C           |
| prezzo             | 130.000,00  | 125.000,00  | 125.000,00  |
| data               | -10833,33   | -10416,67   | -10416,67   |
| sup. princ.        | 4.541,48    | -6.097,56   | -1.059,32   |
| balconi            | 3.746,72    | 2.043,67    | -2.043,67   |
| servizio           | 1.200,00    | 1.250,00    | -1.200,00   |
| livello di piano   | 3.900,00    | -5.200,00   | -2.600,00   |
| stato manutenzione | 6.000,00    | 6.000,00    | 6.000,00    |
| prezzi corretti    | 138.554,88  | 112.579,44  | 113.680,34  |

**7. sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.**

**TEST DI VERIFICA**

**D = DIVERGENZA PERC. ASSOLUTA =** 0,00096842

**<5% (OK)**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>V=VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DA VALUTARE =</b> | <b>€ 121.604,89</b> |
|--|---------------------|

Questo valore, tenuto conto della superficie commerciale complessiva dei cespiti pignorati (appartamento e box auto), pari a 117,13 mq, conduce ad un valore unitario pari a **€ 1.038,20 €/mq**, ben in linea alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, in quanto si va ad attestare verso il **valore massimo** dell'intervallo indicato dall'Osservatorio Immobiliare della stessa Agenzia (**740,00 €/m<sup>2</sup>÷1.100,00 €/m<sup>2</sup>**, *cf* allegato n. 43), per abitazioni civili, in stato conservativo “NORMALE” ed, in generale, immobili residenziali localizzati nella microzona dei cespiti pignorati. Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è, pertanto, pari ad **Euro 121.604,89**, valore cui vanno applicate, come emerge da tutte le considerazioni fatte in risposta ai precedenti quesiti nn. 3 e 6, le **detrazioni** a seguire.

**Detrazioni**

**1) eliminazione muro divisorio** (in posizione sud-ovest, come indicato dalla



freccia rossa nella **planimetria dell'esperto n. 7, cfr allegato n. 1**);

2) **scomputo sup. commerciale porticato esclusivo** (sempre come riportato nella **planimetria dell'esperto n. 7, cfr allegato n. 1**, dove, come si può vedere, la superficie netta corrispondente è campita in rosso);

3) **implementazione DOCFA x variazione catastale appartamento** (a seguito del ripristino di cui al precedente punto 1).

#### **Calcolo detrazioni**

1) **eliminazione muro divisorio** (di spessore 22 cm, in mattoni, incluso intonaco)

- Prezzo a margine di sicurezza: € 100/m<sup>2</sup>.

- Superficie muro (da demolire): 7,20 m x 2,70 m = 19,44 m<sup>2</sup>.

- Volume = S x spessore = 19,44 m<sup>2</sup> x 0,22 m = 4,28 m<sup>3</sup> = 7 m<sup>3</sup> (non compattato)

- Costo demolizione muro (e intonaco) = 19,44 m<sup>2</sup> x € 100/m<sup>2</sup> = € 1.944,00 = 2.000 €.

- Spese per lo sgombero delle macerie e per il loro trasporto e smaltimento in discarica: € 25/m<sup>3</sup> = € 25/m<sup>3</sup> x 7 m<sup>3</sup> = 175 €.

- Analisi materiale: 200 Euro.

- Oneri per il conferimento a discarica (fino a 10 Km)

Tenuto conto che il peso specifico dei materiali di risulta, ovvero degli inerti, ammonta a circa 1.360 Kg/mc e che il volume degli stessi materiali, non compattato (a seguito demolizione) è di circa 7 m<sup>3</sup>, il peso degli stessi sarà approssimativamente pari a 9.520 Kg; essendo, quindi, l'onere per il conferimento a discarica, per ciascun Kg = 0,12 €/Kg, gli oneri per il conferimento a discarica ammonteranno a circa 1.142,40 Euro.

Conseguentemente, addizionando i valori determinati, risulta la somma 3.517,40 Euro → 4.000 Euro, considerando i vari ripristini finali (bonifica ambientale) + margine 10 % → 4.400 Euro.

2) **scomputo superficie commerciale porticato esclusivo**

Superficie commerciale porticato esclusivo: 31,34 m<sup>2</sup> x 0,30 = 9,40 m<sup>2</sup>.

Valore scomputo: 9,40 m<sup>2</sup> x € 1.038,20 €/mq = 9.760 Euro.

3) **implementazione DOCFA x variazione catastale appartamento** (a seguito del ripristino di cui al precedente punto 1) = 840 Euro.

**Totale detrazioni: 15.000 Euro.**

Si perviene in tal modo ad un valore finale del **più probabile valore di mercato** pari a **Euro (121.604,89 – 15.000) = Euro 106.604,89**.

L'esperto, quindi, proporrà al Preg.mo G.E. un **prezzo base d'asta** dei cespiti che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, 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 definitiva, decurtando il più probabile valore di mercato, per il caso in specie, del 15%, trattandosi appunto di unità vendute da procedimenti giudiziali, il **prezzo base d'asta** (arrotondato alle migliaia per eccesso) del LOTTO UNICO ammonterà a **€ 91.000,00** (Euro novantunomila/00).

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

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

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

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

La fattispecie in esame non ricade nel caso di vendita di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o

## **Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

### **RISPOSTA QUESITO n. 14**

L'esperto stimatore, in risposta al presente quesito, ha acquisito (e allegato) **l'estratto per riassunto dal registro degli Atti di MATRIMONIO** dei coniugi debitori OMISSIS e OMISSIS, presso il Comune di Melito di Napoli (NA), in cui è stato celebrato il matrimonio in data 28/10/2002, da cui risulta “NESSUNA ANNOTAZIONE”, che equivale, come è noto, al **regime di comunione legale dei beni** nei loro rapporti patrimoniali” (*cfr allegato n. 39*).

## **4. Conclusioni**

Il sottoscritto esperto, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporta a pagina seguente, il riepilogo della situazione per il **LOTTO UNICO**.

**LOTTO UNICO:** – **piena ed intera proprietà di appartamento** al piano terra, con annesso porticato e **box auto**, al piano interrato, facenti parte del fabbricato condominiale, denominato Parco “Messina”, ubicato nel Comune di San Marcellino (CE), Via Caltanissetta n. 5, con gli inerenti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, con la proporzionale quota di comproprietà sulle porzioni comuni del fabbricato, come per Legge e per convenzione, ivi inclusi i diritti proporzionali sui beni comuni, subb. 20 e 21 e tutto quanto stabilito nel Regolamento di Condominio ed annesse Tabelle millesimali; l'appartamento è composto da complessivi 5,5 vani catastali, cucina - salone, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 2 wc, con annesso balcone, confina con discesa al piano interrato (sub 21) e villetta sub 1 a sud, corte comune (sub 20) a nord, appartamento distinto catastalmente col sub 4, vano scala e ascensore ad ovest, corte comune (sub 20) ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 4, particella 5449, sub 3**, cat. A/2, cl. 2, 5,5 vani, r.c. 511,29 Euro, VIA MESSINA SNC, piano T; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il box auto confina con corsia di manovra comune (sub 21) a sud, p.lla 5269 a nord, terrapieno ad ovest, box auto sub 16 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di**

**Proc. Es. n. 256/2019 R.G.E.**

**San Marcellino (CE)** al **foglio 4, particella 5449, sub 15**, cat. C/6, cl. 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale 26 m<sup>2</sup>, r.c. 57,84 Euro, VIA MESSINA SNC, piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 59/2011 rilasciato in data 12 maggio 2011, Variante al Permesso di costruire n.27/2007, rilasciato in data 12 novembre 2007 e Certificato di abitabilità n. 5389, rilasciato in data 2 ottobre 2012, cui non è conforme lo stato dei luoghi per l'appartamento in ordine al porticato, la cui destinazione d'uso deve essere quella riportata nella planimetria di progetto a corredo del Permesso di Costruire n. 59/2011, vale a dire quella di "PARCHEGGIO COPERTO" ai sensi dell'art. 31 comma 11 delle norme preliminari del PRG, per cui va ripristinato lo stato di progetto assentito, mentre c'è conformità per il box auto; non risulta ordine di demolizione dei beni;

**PREZZO BASE euro 91.000,00**

L'esperto stimatore

OMISSIS