

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 173/20 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

Promosso da *** Omissis ***

(surrogato a *** Omissis *** S.p.A.)

contro *** Omissis ***

- LOTTO N. 1 -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 28 aprile 2021 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 3 maggio 2021.

L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono più sotto riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV ai NN. 25555/19435 in data 11/09/2020, a favore di *** Omissis *** S.p.A., con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , è relativo alla quota di piena ed intera proprietà degli immobili così descritti:

A) Immobili siti nel Comune di Marcianise alla Via San Michele:

1) Foglio 5, particella 5258 sub. 1, vani 3,5, piano T-S1, A/2 abitazione civile;

- 2) Foglio 5, particella 5258 sub. 3, vani 8,5, piano 1, A/2 abitazione civile;
- 3) Foglio 5, particella 5258 sub. 6, mq. 179, piano T, C/2 magazzini e locali di deposito.

B) Terreni siti nel Comune di Piana di Monte Verna:

- 4) Foglio 6, particella 316, superficie ha. 0.14.56;
- 5) Foglio 3, particella 223, superficie ha. 0.30.90;
- 6) Foglio 3, particella 245, superficie ha. 0.32.10;
- 7) Foglio 3, particella 371, superficie ha. 0.14.50;
- 8) Foglio 3, particella 372, superficie ha. 0.14.50;
- 9) Foglio 3, particella 373, superficie ha. 0.14.50;
- 10) Foglio 3, particella 400, superficie ha. 0.22.13.

Lo scrivente segnalava al G.E. con il deposito dei moduli per il controllo documentazione in uso presso l'ufficio che il certificato notarile prodotto dal creditore procedente risultava incompleto per quanto attiene alla ricostruzione della provenienza ultra-ventennale dei beni oggetto di pignoramento sopra elencati ai nn. 1), 2) e 3), mentre per i restanti beni non vi era continuità delle trascrizioni a causa della provenienze per successione *mortis causa* per le quali non risulta trascrizione dell'accettazione di eredità, per cui il G.E. disponeva con ordinanza del 01/07/2021 che il creditore procedente provvedesse alla integrazione della documentazione in atti, sospendendo al contempo le operazioni peritali.

Per effetto degli adempimenti eseguiti dal creditore procedente, il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali in data 05/10/2021, fissando nuova udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. per il giorno 03/02/2022.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 4 giugno 2021 alle ore 15:00, di intesa con il custode giudiziario dott.ssa Francesca Sagliocco, la quale ne dette ritualmente preavviso alla società debitrice.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza siti in Marcianise (CE) alla Via San Michele n. 74 (già n. 52), ove constatava, anche sulla scorta delle planimetrie catastali, che gli immobili oggetto di pignoramento ivi ubicati fanno tutti parte di un fabbricato di maggiore

consistenza per civili abitazioni edificato su due livelli fuori terra, del tipo a corte centrale. In tale circostanza, alla presenza del custode e di un delegato dalla società esecutata, lo scrivente provvedeva ad eseguire un rilievo metrico e fotografico dei beni, consistenti in un appartamento per civile abitazione ed un locale attualmente adibito a deposito ubicati al piano terra con accesso da cortile comune, e da un appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano con accesso da rampa di scale esclusiva. Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 16:30, rinviando ad altra data l'accesso ai terreni ubicati nel Comune di Piana di Monte Verna, attesa la notevole distanza degli stessi.

Pertanto il giorno 28 maggio 2021 alle ore 15:30, il sottoscritto si recava presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Piana di Monte Verna. Qui, alla presenza del custode giudiziario provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico del terreno censito in catasto al foglio 6, particella 316 e, in prosieguo, dell'appezzamento di terreno censito in catasto al foglio 3, particelle 316, 223, 245, 371, 372, 373 e 400.

Non essendovi altri beni da visionare, lo scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 16:30.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, recandosi presso:

- gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta, per acquisire le visure catastali storiche e le planimetrie degli immobili pignorati;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati;
- lo studio del notaio Pappa Monteforte di Napoli per acquisire copia di parte degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- gli archivi notarili distrettuali di Napoli e Santa Maria Capua Vetere per acquisire copia di altra parte degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise, per visionare ed estrarre copia della documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati ivi ubicati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Piana di Monte Verna, per acquisire il certificato urbanistico dei terreni ivi ubicati;

- l'Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l'esistenza di usi civici relativamente agli immobili pignorati.



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 173/20. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), depositata telematicamente in data 21/09/2020;
- Certificazione notarile integrativa ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), depositata telematicamente in data 29/09/2021 e 04/10/2021, redatta a seguito degli adempimenti eseguiti dal creditore procedente in ottemperanza al provvedimento emesso dal G.E. in data 01/07/2021.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la certificazione notarile integrativa contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati oggetto della presente relazione, ed

in particolare risale ai seguenti atti di acquisto trascritti in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Denuncia di successione testamentaria del 21/05/1994, devoluta per testamento pubblicato il 23/03/1994 e munita di accettazione tacita trascritta il 22/09/2021, relativamente ai beni in Marcianise elencati ai nn. 1), 2) e 3) della premessa;
- atto di divisione del 15/04/1980, relativamente ai beni in Piana di Monte Verna elencati ai nn. 4) e 10) della premessa;
- atto di compravendita del 08/03/1996, relativamente ai beni in Piana di Monte Verna elencati ai nn. 5), 6), 7), 8) e 9) della premessa.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici degli immobili.

La ricostruzione della provenienza si ritiene completa secondo il recente orientamento della Corte di Cassazione (Cass., S.U., 07/10/2019 n. 25021) con cui è stata stabilita la natura traslativa dell'atto di divisione.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno**

o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Lo scrivente ha provveduto a suddividere i beni pignorati in più lotti per la vendita sulla base delle seguenti considerazioni.

I beni pignorati consistono in tre unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato sito nel Comune di Marcianise (CE), nonché in sette particelle censite in catasto terreni del Comune di Piana di Monte Verna (CE).

Le unità immobiliari in Marcianise fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza e sono tutte dotate di autonomia funzionale e impiantistica, circostanza che rende possibile la suddivisione in lotti distinti.

I terreni in Piana di Monte Verna sono ubicati in due diverse località: "Fondo Di Gennaro" per i terreni appartenenti al foglio di mappa n. 3, e "Scalzatoio" per il terreno appartenente al foglio di mappa n. 6. Inoltre, i terreni ubicati alla predetta località "Fondo Di Gennaro" sono tutti confinanti tra loro e formano nell'insieme un unico appezzamento di terreno. Volendo pertanto procedere alla suddivisione in lotti, risulta possibile frazionare gli immobili in due distinti lotti in funzione della località di ubicazione. Tuttavia, lo scrivente ritiene che i predetti terreni non abbiano appetibilità commerciale a causa della loro ubicazione in zona collinare, della presenza di vincoli idrogeologici, della destinazione d'uso e della conformazione fisica che li rende poco adatti alla coltivazione, circostanze che suggeriscono di accorpare tutti i terreni in un lotto unico anche se ubicati in località diverse al fine di agevolare le operazioni di vendita.

Pertanto, si è ritenuto opportuno suddividere i beni pignorati come di seguito elencato:

- **Lotto N. 1:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 1, cat. A/2, classe 1, vani 3,5;
- **Lotto N. 2:** diritti di piena ed intera proprietà di locale per attività artigianali attualmente adibito a deposito ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 6, cat. C/2, classe 2, mq. 179;
- **Lotto N. 3:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano primo, censito in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 3, cat. A/2, classe 4, vani 8,5;
- **Lotto N. 4:** diritti di piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno ubicato in Piana di Monte Verna (CE), alla località "Fondo Di Gennaro", censito in N.C.T. del Comune di Piana di Monte Verna al foglio 3, particella 223 di are 50.90, particella 245 di are 32.10, particella 371 di are 14.50, particella 372 di are 14.50, particella 373 di are 14.50, particella 400 di are 22.13, nonché di appezzamento di terreno ubicato in Piana di Monte Verna (CE), alla località "Scalzatoio", censito in N.C.T. del Comune di Piana di Monte Verna al foglio 6, particella 316 di are 14.56.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., la relazione di stima è stata redatta su fascicoli separati per ciascun lotto. Di conseguenza, nel seguito della presente relazione si farà riferimento ai soli beni inseriti nel Lotto N. 1.

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 1, sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina**, ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74 (già n. 52), posto al piano terra e **censito in N.C.E.U.** del comune di Marcianise al **foglio 5, particella 5258 sub. 1**, Cat. A/2, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro 225,95.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità della società debitrice *** Omissis ***, in quanto pervenuti con atto di compravendita del 03/10/2002.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presentano difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

L'individuazione del fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Marcianise NCEU fg. 5 part.IIa 5258



I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'appartamento confina con androne comune a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con cortile comune e immobile sub. 6 a Ovest, salvo altri.

Il sottostante vano cantina confina con terrapieno a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con terrapieno sottostante il cortile comune a Ovest.

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.

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione con sottostante vano cantina, ubicato nel Comune di Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74 (già n. 52), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni e attività commerciali.

L'appartamento si trova al piano terra, privo di numero interno, ed ha accesso direttamente dal cortile comune scoperto.

La superficie interna utile dell'appartamento è pari a mq. 86,40, oltre a mq. 11,42 del vano scale per l'accesso alla cantina, con altezza interna di m. 3,20. Esso è composto da tre vani disposti secondo

unico allineamento di mq. 28,08 ciascuno. Nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come deposito.

Non vi è servizio igienico, sebbene la categoria catastale attribuita sia A/2 – abitazione di tipo civile – conformemente a quanto previsto nel il titolo abilitativo edilizio. Di conseguenza, si precisa che l'effettivo utilizzo dell'immobile quale civile abitazione richiede la realizzazione di un servizio igienico.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile comune del fabbricato, in maniera autonoma per ciascun vano attraverso tre distinte porte di ingresso poste al di sotto di un porticato. I tre vani di cui si compone l'unità immobiliare sono intercomunicanti tra loro per mezzo di porte interne e sono disposti secondo unico allineamento, tipico dell'epoca di costruzione.



L'appartamento visto da Via San Michele



Vista dal cortile interno

L'esposizione è da ritenersi nel complesso discreta, in quanto vi sono affacci sui lati Est ed Ovest, il primo prospiciente Via San Michele (in questo tratto dotata di ampio marciapiedi) e il secondo prospiciente il cortile scoperto del fabbricato. Inoltre, tutti i vani sono dotati di finestre e porta-finestra di adeguate dimensioni, tali da rendere l'appartamento sufficientemente illuminato ed aerato, tenuto anche conto dell'ubicazione al piano terra.

Annessa al predetto appartamento vi è una cantina ubicata sulla medesima verticale al piano interrato. Tale vano è accessibile per mezzo di una rampa di scale preceduta da un piccolo disimpegno a sua volta accessibile direttamente dal cortile comune. Il medesimo vano scale consente anche l'accesso all'appartamento posto al primo piano del fabbricato, sebbene gli ingressi alla rampa di discesa e a quella di salita siano indipendenti tra loro. La cantina si compone di due vani comunicanti per una superficie complessiva di mq. 50,76, con altezza interna massima di m.

4,00 al colmo della volta a botte. Non vi sono finestre in quanto i vani sono completamente interrati, tuttavia vi è ventilazione naturale garantita da un apposita presa d'aria.

FINITURE

Le finiture interne dell'unità immobiliare pignorata sono di livello medio/basso, come di seguito descritto.

- gli infissi esterni sono in legno con vetro da mm. 4, dotati di oscuranti interni in legno e in parte protetti esternamente da persiane avvolgibili in PVC;
- gli infissi interni sono in legno verniciato di vecchia fattura con inserti in vetro;
- l'ingresso avviene da tre porte aventi le medesime caratteristiche degli infissi già descritti, prive di serrature di sicurezza;
- i pavimenti sono rivestiti in parte con piastrelle in ceramica di colore grigio e in parte con piastrelle in graniglia di marmo;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i vani;
- il vano adibito a cucina si presentava non utilizzato come tale all'epoca dei sopralluoghi, tuttavia esso ha rivestimento in piastrelle alle pareti fino all'altezza di circa m. 1,50 ed è dotato di attacchi per l'adduzione e lo scarico dell'acqua;
- non vi è servizio igienico;
- la scala di accesso al piano interrato e il vano cantina sono privi di finiture: il pavimento è in cemento liscio, le pareti hanno muratura faccia vista, prive di intonaco e tinteggiatura.



Cucina



Altro vano

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermico e differenziale, è efficiente ma necessita di adeguamento alla normativa vigente.

L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.



Vano dell'abitazione



Cantina

L'impianto termico non è presente. Nel corso del sopralluogo effettuato non è stato individuato alcun boiler o caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 200,00.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano una usura compatibile con la loro vetustà, tenendo conto che parte di esse risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, mentre altre sono state sostituite in epoca imprecisata.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi discreto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti

perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Cantina non collegata a vani principali: 0,20.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile appartamento	100%	mq	84,24
Superficie pareti divisorie interne non portanti	100%	mq	0,00
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	25,39
Superficie pareti perimetrali comuni (fino allo spessore di cm. 25)	50%	mq	3,93
Superficie cantina e scala di accesso	20%	mq	12,44
TOTALE		mq	126,00

Le planimetrie dell'appartamento e del vano cantina sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1 e 2.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, presumibilmente negli anni '40/'50 del XX secolo, con struttura portante costituita da muratura di tufo e solai in ferro e laterizi. Successivamente, il fabbricato è stato oggetto a più riprese di lavori di ristrutturazione e ampliamento tra gli anni 1996 e 2000. La struttura è attualmente composta da due piani in elevazione, piano terra e primo, accessibili in parte dalla strada pubblica e in parte dal cortile interno.

L'ingresso principale del fabbricato è costituito da un portone in legno a due battenti ubicato su Via San Michele e contraddistinto dal civico n. 74 (precedentemente n. 52): attraverso un androne coperto si accede al cortile interno del fabbricato, avente forma rettangolare in pianta, da cui è possibile l'ingresso a tutte le unità immobiliari di cui è composto, in parte attraverso le porte ubicate al piano terra e in parte da rampe di scale interne.

Al riguardo, si precisa che il menzionato cortile è privo di identificativo catastale ed è comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato; al contrario l'androne deve ritenersi proprietà esclusiva di altro immobile non pignorato, come indicato espressamente nel titolo di provenienza (testamento olografo pubblicato con verbale dal notaio Luigi Ronza di Marcianise il 23/03/1994, Rep. N. 56352 – cfr. risposta al quesito n. 5).

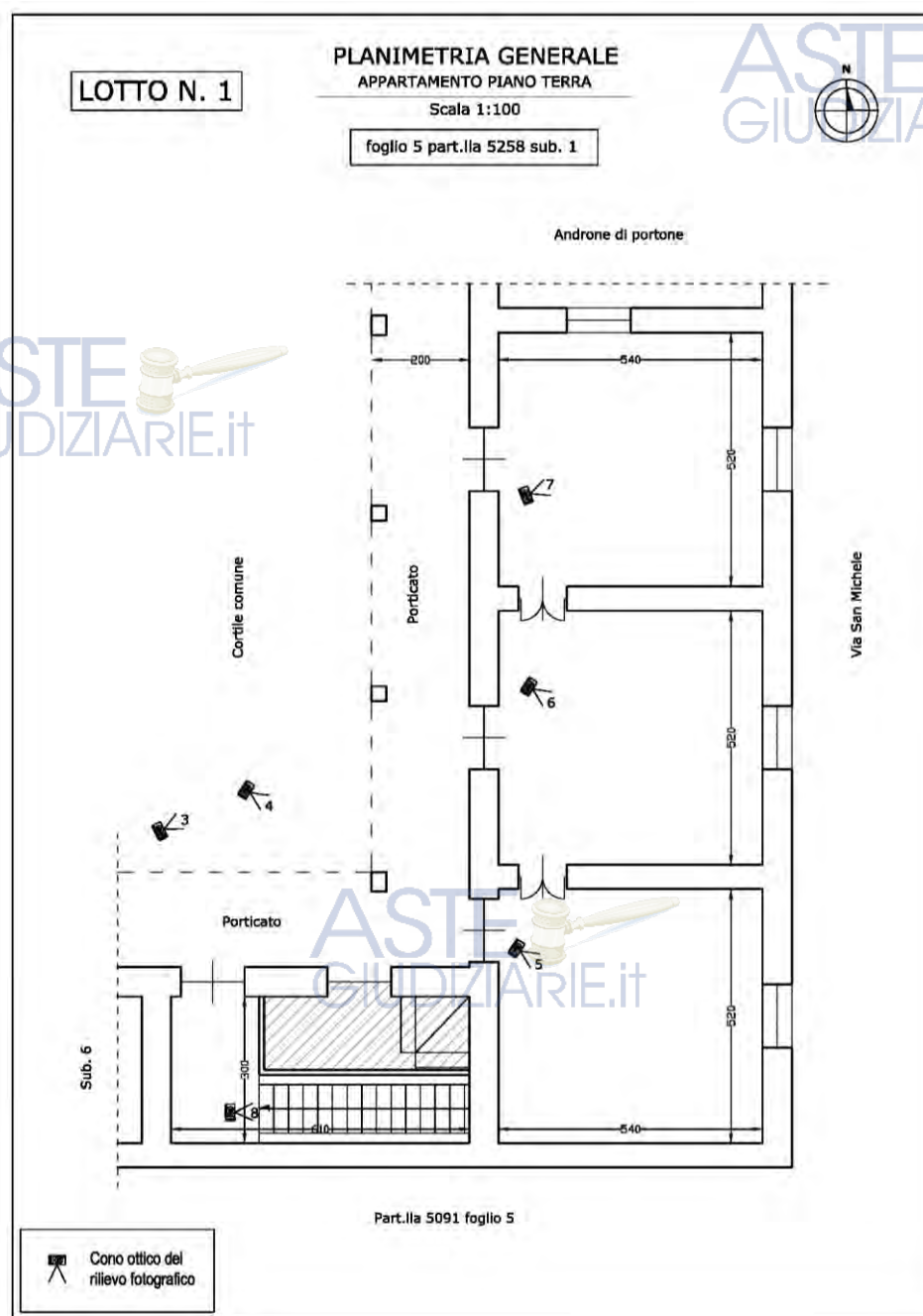


Figura 1 – Planimetria appartamento piano terra

Il fabbricato si presenta esternamente intonacato e tinteggiato ed ha copertura in parte a falde inclinate con rivestimento in tegole e in parte a terrazzo.

La costruzione è avvenuta in aderenza sui lati Nord e Sud, mentre i restanti due lati sono liberi e prospicienti Via San Michele a Est e Via Benevento a Ovest. Il cortile interno è posto in posizione baricentrica, interamente pavimentato con cubetti di porfido e si presenta delimitato su tutti i lati dai corpi di fabbrica che costituiscono nell'insieme l'edificio.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è discreto, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, in quanto alcune finiture sono datate e gli intonaci si presentano scrostati in più punti, in particolare al livello del piano terra.

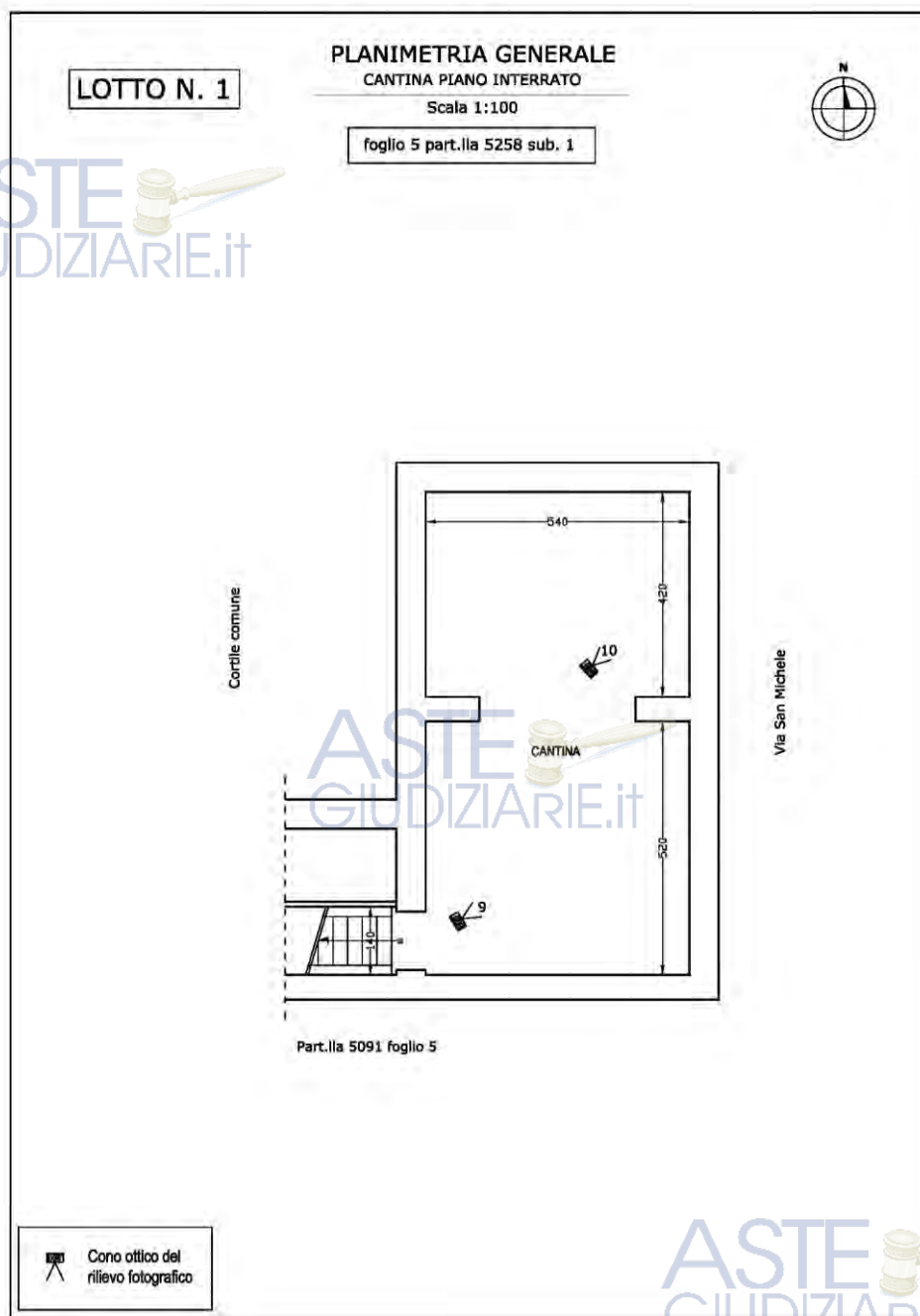


Figura 2 – Planimetria cantina piano interrato

Il predetto fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è ubicato in zona semicentrale del Comune di Marcianise, dotata di alcuni servizi e attività commerciali. La zona è attraversata in direzione Est-Ovest dal tracciato urbano della S.P. 335, caratterizzata da una attività edificatoria avvenuta in gran parte negli anni 1950-70 e con presenza di numerose attività commerciali.

I servizi essenziali, quali scuole, farmacia, ufficio postale, ecc. sono ubicati in prossimità del centro storico a circa km. 1 di distanza.

Il Comune di Marcianise conta circa 38.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.P. 335, che attraversa l'intero centro abitato e dalla ex S.S. 87 "Sannitica"; inoltre, il casello autostradale "Caserta Sud" dell'Autostrada A1 "Milano-Napoli" è ubicato a circa km. 4. Il capoluogo di provincia Caserta si trova a circa km. 8 in direzione Nord-Est. Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difficoltà** 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 difficoltà:
 - 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;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difficoltà.

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del presente lotto è così distinto in N.C.E.U. del Comune di Marcianise:

- **foglio 5, particella 5258 sub. 1**, Cat. A/2, classe 1, vani 3,5, Sup. catastale mq. 116, R.C. Euro 225,95.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente e riportate nell'allegato N. 5.

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione del 04/10/2017 prot. n. CE0144179, in atti dal 04/10/2017 (n. 40327.1/2017), per aggiornamento planimetrico;
- variazione del 22/07/1987 prot. n. 175839 in atti dal 01/07/2002 (n. 3170/B.1/1987) per sostituzione identificativi di mappa per collegamento NCT - NCEU.

In ditta *** Omissis ***, nuda proprietà per 1/1, e *** Omissis ***, usufrutto, dal 01/07/2002 al 07/05/2021 (data di effettuazione delle visure catastali da parte dello scrivente).

Dal 22/07/1987 al 01/07/2002, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 5 particella 3040 sub. 6, Cat. A/2, classe 1, vani 3,5,

con dati derivanti da:

- variazione del 22/07/1987, in atti dal 18/04/1994 (n. 3170/B.1/1987) per frazionamento, fusione e ampliamento.

In ditta *** Omissis ***, nuda proprietà per 1/1, e *** Omissis ***, usufrutto, dal 27/11/1993 al 01/07/2002;

in ditta *** Omissis ***, proprietà dal 22/07/1987 al 27/11/1993.

L'immobile attuale deriva dalla soppressione e fusione, avvenuta in data 22/07/1987, delle seguenti particelle:

- foglio 5, particella 3040 sub. 1;
- foglio 5, particella 3040 sub. 2;
- foglio 5, particella 3040 sub. 3;
- foglio 5, particella 3041;
- foglio 5, particella 3042;

la cui storia catastale è di seguito riportata, separatamente per ciascuna di esse per ragioni di chiarezza espositiva.

Particella 3040 sub. 1

Dal 30/04/1984 alla soppressione del 22/07/1987, l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 5, particella 3040 sub. 1, graffato alle particelle 3041 e 3042, Cat. A/4, classe 2, vani 2, con dati derivanti da:

- Variazione del 30/04/1984, in atti dal 15/04/1994 (n. 5602.1/1984) per variazione della consistenza.

In ditta *** Omissis *** , proprietà dal 30/04/1984 al 22/07/1987.

Particella 3040 sub. 2

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla soppressione del 22/07/1987, l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 5, particella 3040 sub. 2, Cat. C/1, classe 5, mq. 63, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis *** , proprietà dal 30/06/1987 al 22/07/1987.

Particella 3040 sub. 3

Dal 05/02/1985 alla soppressione del 22/07/1987, l'immobile era censito con i seguenti identificativi: foglio 5, particella 3040 sub. 3, Cat. A/4, classe 3, vani 6, con dati derivanti da:

- Costituzione del 05/02/1985, in atti dal 30/06/1987 (n. 5603/1985).

In ditta *** Omissis *** , proprietà dal 05/02/1985 al 22/07/1987.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Marcianise al **foglio 5, particella 5258**, ente urbano.

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di ente urbano.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'immobile pignorato derivano da variazione del 04/10/2017;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/08/2020 e la relativa nota di trascrizione del 11/09/2020 ai NN. 25555/19435 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di compravendita del 03/10/2002, in quanto tali dati sono mutati in epoca successiva.

Si osserva che l'attuale intestazione catastale non corrisponde alla situazione proprietaria: infatti, l'immobile è ancora intestato ai danti causa della società debitrice, presumibilmente per ineseguita voltura a seguito dell'atto di compravendita del 03/10/2002 con il quale detta società ha acquisito la proprietà dell'immobile.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle figura n. 3 e 4 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4:

- Presenza di due finestre non rappresentate in planimetria catastale;
- Diversa conformazione del vano scale per l'accesso alla cantina;
- Diversa consistenza del vano cantina.

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuova e aggiornata planimetria, con un costo stimato in Euro 200,00, comprensivo di spese tecniche. Si precisa che la presentazione di planimetria catastale aggiornata è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.

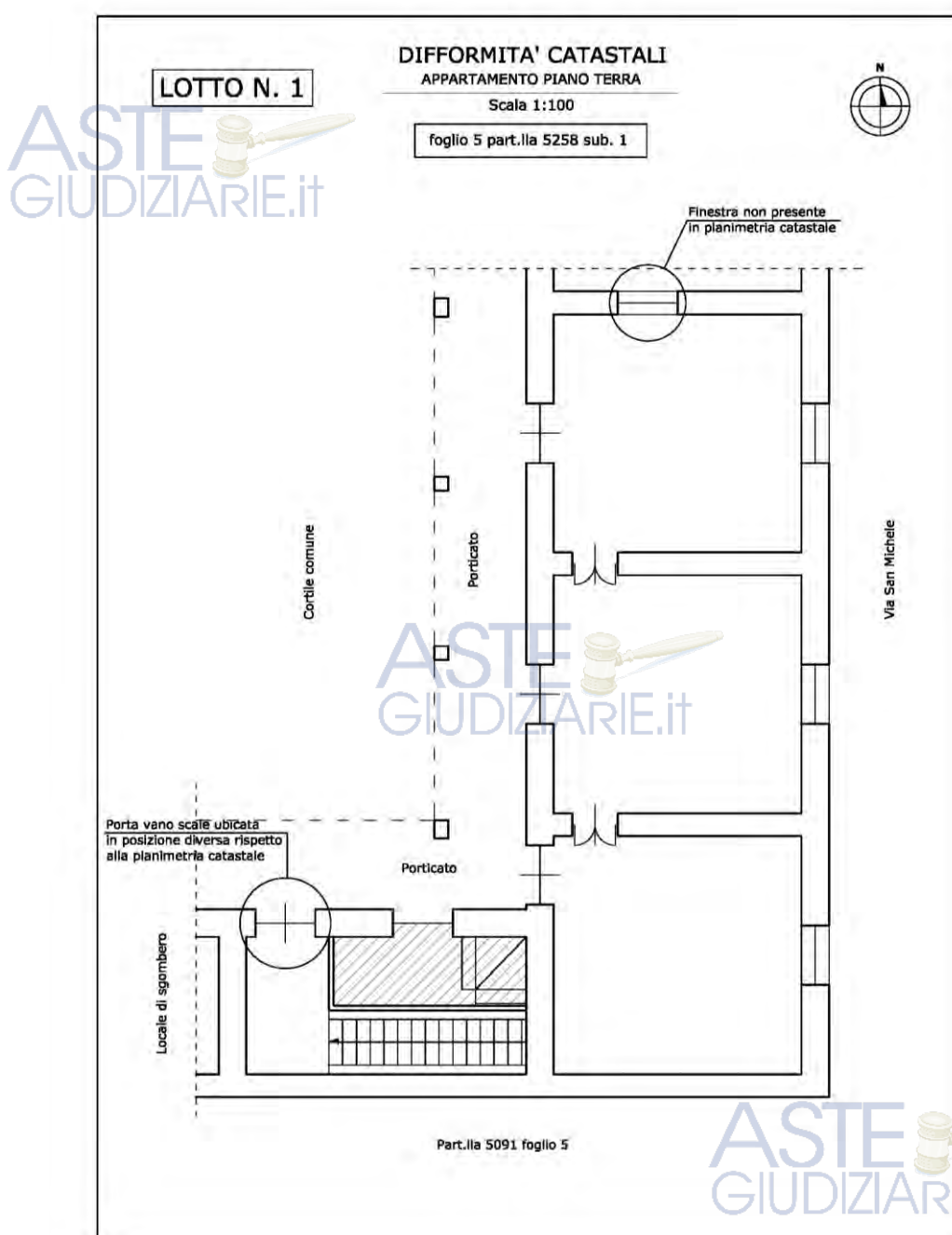


Figura 3 – Difformità catastali appartamento piano terra

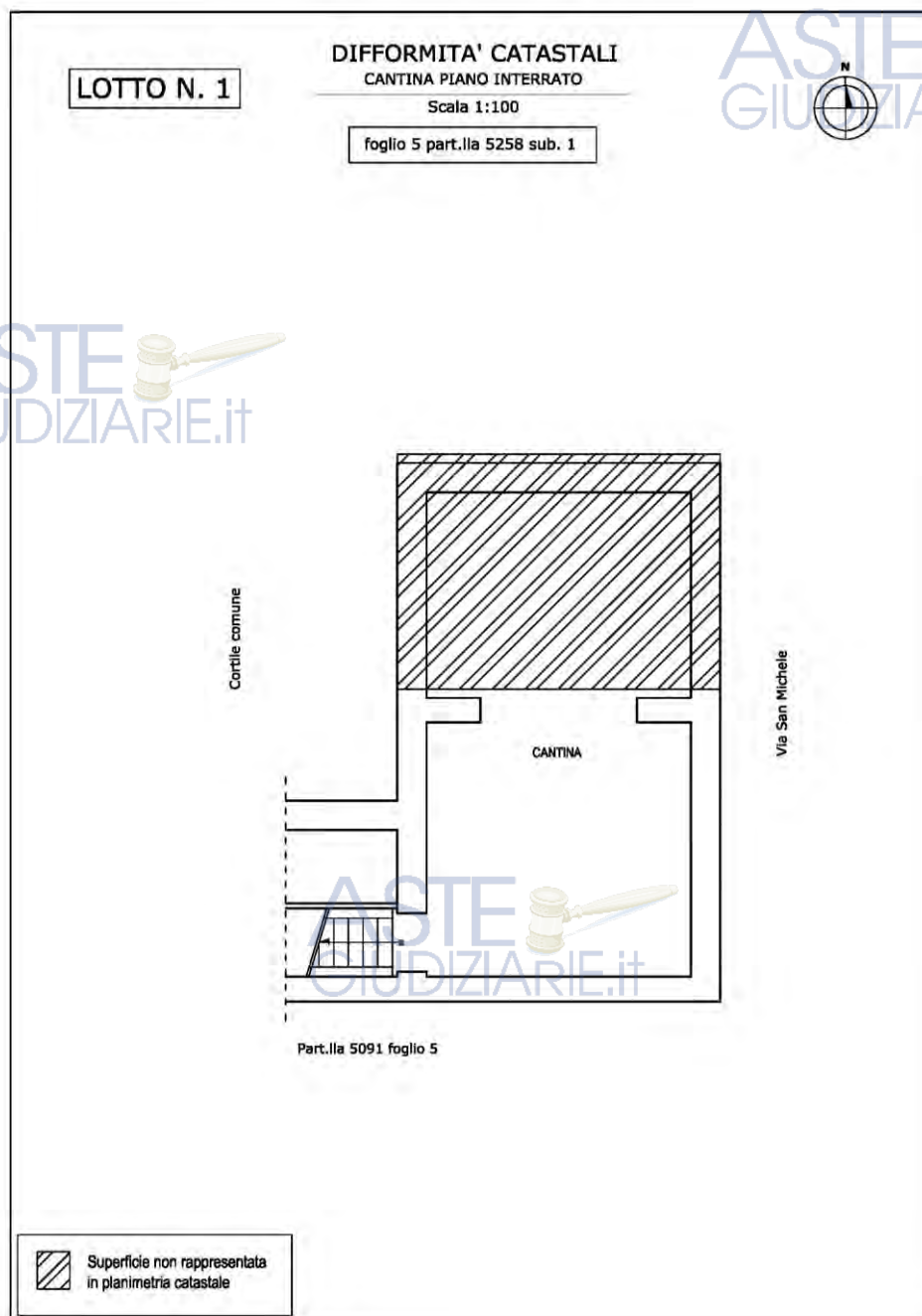


Figura 4 – Difformità catastali cantina piano interrato

Infine, lo scrivente osserva che l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è erroneamente riportato nella mappa catastale, dove la sagoma ha dimensioni diverse. Tale difformità dovrebbe essere sanata con la presentazione di un aggiornamento mappale le cui spese resteranno a carico di tutte le unità immobiliari che compongono il detto fabbricato, in quote proporzionali.

Nell'*allegato n. 5* si riportano le visure catastali dei beni pignorati, la planimetria e l'estratto di mappa catastale.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina** ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano terra, privo di numero interno; è composto da tre vani disposti secondo un unico allineamento, nonché da un vano cantina al piano seminterrato con accesso da rampa di scale indipendente; l'appartamento confina con androne comune a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con cortile comune e immobile sub. 6 a Ovest, salvo altri; il vano cantina confina con terrapieno a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con terrapieno sottostante il cortile comune a Ovest; è riportato in **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle maggiori dimensioni del vano cantina; vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a variazioni prospettiche e a parziale modifica della distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE Euro 60.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

Alla società ***** Omissis *****, essa debitrice, i diritti di proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 03/10/2002 per notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, Rep. N. 2797, trascrizione ai NN. 30217/23852 in data 17/10/2002, mediante il quale ***** Omissis ***** (***** Omissis *****) e ***** Omissis ***** (***** Omissis *****), vendevano alla società ***** Omissis *****, con sede in ***** Omissis ***** – C.F. ***** Omissis *****, il primo il diritto di 1/1 di nuda proprietà e la seconda il diritto di 1/1 di usufrutto, dell'immobile in Marcianise alla Via San Michele n. 52, all'epoca censito in N.C.E.U. al fg. 5 part.IIIa 3040 sub. 6.

Ai danti causa *** Omissis *** e *** Omissis *** , i diritti di proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Successione testamentaria** registrata all'Ufficio del Registro di Caserta al n. 34, Vol. 604, in data 21/05/1994, trascrizione ai NN. 21442/17891 in data 09/09/1998, contro l'eredità di *** Omissis *** (*** Omissis ***), deceduto il 27/11/1993, mediante la quale l'asse ereditario fu devoluto in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Luigi Ronza di Marcianise il 23/03/1994, Rep. N. 56352, trascrizione ai NN. 9751/8256 in data 09/04/1994 per l'acquisto del legato di usufrutto, al figlio *** Omissis *** (*** Omissis ***) e al coniuge *** Omissis *** (*** Omissis ***). I diritti di proprietà sugli immobili, tra maggiore consistenza, all'epoca censiti in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5 particella 3040 sub. 6, cedevano al figlio per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e al coniuge per i diritti di 1/1 di usufrutto.

Quanto a più antica provenienza, le ricerche effettuate dallo scrivente hanno individuato il seguente titolo di acquisto in capo al dante causa, *** Omissis ***:

- **Atto di donazione** del 07/05/1953 per notaio Francesco De Angelis di Caserta, Rep. N. 11707, trascrizione ai NN. 12099/11215 in data 01/06/1953, mediante il quale *** Omissis *** donava al proprio figlio *** Omissis *** la piena proprietà della porzione di fabbricato in Marcianise oggetto dell'attuale pignoramento.

NOTE:

- Con riferimento alla denuncia di successione testamentaria registrata il 21/05/1994, si precisa che nell'atto di pubblicazione del testamento olografo del *de cuius* *** Omissis *** per notaio Luigi Ronza di Marcianise il 23/03/1994, Rep. N. 56352, il coniuge *** Omissis *** (*** Omissis ***) e i figli *** Omissis *** (*** Omissis ***), *** Omissis *** (*** Omissis ***), *** Omissis *** (*** Omissis ***), *** Omissis *** (*** Omissis ***), *** Omissis *** (*** Omissis ***) e *** Omissis *** (*** Omissis ***) procedevano alla contestuale accettazione del testamento “con rinuncia a ogni e qualsiasi impugnativa”.
- Il testamento olografo di *** Omissis *** , pubblicato per notaio Luigi Ronza di Marcianise il 23/03/1994, Rep. N. 56352, precisa quanto segue: “Lascio a mio figlio *** Omissis *** la porzione di fabbricato in Marcianise alla Via San Michele n. 52, e precisamente quella a

destra compresa tra l'attuale androne e trasenda carrese inclusi. Lascio la restante porzione del fabbricato a mio figlio *** Omissis ***, con l'obbligo di procacciarsi l'accesso carrabile e pedonale da Via San Michele o Via Benevento nel tempo di anni cinque". Sulla base di tale informazione, lo scrivente ritiene che l'androne di portone esistente non sia comune ma di esclusiva pertinenza di altra unità immobiliare non pignorata.

- Dalle visure effettuate dallo scrivente, sono state rilevate le seguenti formalità con riferimento ai danti causa *** Omissis *** e *** Omissis ***:
 - **Accettazione tacita di eredità** nascente dall'atto di compravendita del 03/10/2002 per notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, Rep. N. 2797, trascrizione ai NN. 30217/23852 in data 17/10/2002, a favore dei sigg.ri *** Omissis *** (***) e *** Omissis *** (***) (***) Omissis ***), contro l'eredità di *** Omissis *** (***) Omissis ***), ciascuno per i relativi diritti e relativamente agli immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5 particella 5058 subb. 1, 3 e 6.
- Considerato che nel mandato ricevuto viene espressamente indicato di provvedere alla integrazione della ricostruzione della provenienza dei beni pignorati qualora l'atto ante ventennale risulti essere *mortis causa*, lo scrivente ha comunque provveduto ad individuare un ulteriore titolo di provenienza, costituito dall'atto di donazione del 07/05/1953 più sopra elencato.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta-S. Maria Capua Vetere, effettuate sui nominativi della società debitrice e dei suoi danti causa (cfr. **allegato N. 6**), comprensivi delle note di trascrizione ed iscrizione, nonché la copia del titolo di provenienza (cfr. **allegato N. 7**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del

1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato sito in Marcianise alla Via San Michele n. 74 (già n. 52) è stato edificato nella consistenza originaria negli anni 1940/50 e successivamente è stato ristrutturato e ampliato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996**, rilasciata per la ristrutturazione di un fabbricato in Via San Michele;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927/2002 del 01/10/2002**, rilasciata per la opere abusivamente realizzate nel fabbricato in Via San Michele per civili abitazioni e attività artigianali.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise, Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia del secondo titolo elencato, riportato in allegato N. 8, comprensivi dei grafici di progetto.

Parametri urbanistici

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea B2 – parte del territorio di recente urbanizzazione che non presenta particolari valori ambientali, ai sensi del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente Regione Campania del 28/04/1983.

In tale zona non consentiti gli interventi di nuova costruzione, trasformazione, ampliamento e sopraelevazione prima della formazione e approvazione del relativo piano particolareggiato, con esclusione dei lavori urgenti e di risanamento igienico. Inoltre, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia fino alla formazione di piani particolareggiati.

I principali parametri urbanistici previsti per tale zona sono di seguito elencati:

- Indice fabbricabilità: 1,50 mc/mq;
- Altezza max: 11 m.

Il Comune di Marcianise è dotato anche di P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n. 64 del 15/03/2021, non ancora approvato in via definitiva.

Come noto, l'adozione del nuovo strumento urbanistico non comporta la decadenza di quello vigente, per cui nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione definitiva del P.U.C. si applica la cosiddetta "misura di salvaguardia" di cui all'art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/01. Tale disciplina prevede che qualsiasi istanza volta ad ottenere un titolo abilitativo edilizio debba essere rispettosa e conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato.

Nel caso in cui non sia verificata la doppia conformità, l'iter procedurale viene sospeso fino all'entrata in vigore effettiva del nuovo strumento urbanistico ovvero fino alla decadenza dello stesso per effetto della mancata approvazione.

Ne consegue che per la valutazione della conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, lo scrivente dovrà tenere conto anche delle previsioni del P.U.C. adottato.

Ai sensi del citato P.U.C. il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B2 – Edilizia Residenziale pubblica esistente", dove sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e cambi di destinazione.

In particolare, i cambi di destinazione sono consentiti purché compatibili con il titolo di godimento proprio di ciascuna unità immobiliare. La destinazione residenziale è integrata dalla destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Il cambio di destinazione avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia mediante la quale vengono realizzati i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza previsti per ciascuna attività. Nella categoria di residenza ricadono le abitazioni e i relativi servizi, quali locali di sgombero, autorimesse, cantine.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i titoli abilitativi

Il confronto tra l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente ed i grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in ordine di tempo, costituito dalla C.E. in sanatoria n. 1927/2002, evidenzia le seguenti difformità:

- Modifica del prospetto interno lato Nord (prospiciente l'androne di portone) dovuta alla realizzazione di una finestra;
- Modifica del vano scala, dovuto alla diversa disposizione delle rampe di collegamento con il piano interrato (vano cantina) e con il primo piano (relativo all'unità immobiliare sub. 3 non facente parte del presente lotto), a parità di superficie.

Si precisa, inoltre, che i grafici della C.E. 1927/2002 non rappresentano il piano interrato, sebbene la sua esistenza si possa evincere dalla rappresentazione della relativa scala di accesso nonché da quanto riportato nel titolo: "*fabbricato costituito da piano cantinato, piano terra e primo piano per civile abitazione e attività artigianale*".

Tuttavia, in assenza di rappresentazione grafica della cantina esistente al piano interrato, non è possibile effettuare il confronto con l'attuale stato dei luoghi.

Le difformità sopra descritte sono rappresentate graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nella figura n. 5 per il solo piano terra.



Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

In primo luogo si osserva che tutti gli interventi sopra descritti costituiscono un abuso edilizio, in quanto eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927/2002, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo rilasciato in ordine di tempo.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo, in maniera separata per ciascuna difformità per chiarezza espositiva.

Lo scrivente osserva preliminarmente che non vi è possibilità di presentare istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, non ricorrendo i presupposti dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

Ne consegue che l'unica possibilità di sanare gli abusi commessi resta la presentazione di istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità. Tale procedura richiede il rispetto della condizione di doppia conformità, ovvero il rispetto della disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della realizzazione degli abusi che all'attualità.

Modifica dei prospetti

La realizzazione di una finestra aggiuntiva rispetto a quanto previsto in progetto determina la modifica del prospetto interno del fabbricato prospiciente l'androne di portone.

Il predetto intervento è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 76/2020) eseguiti in difformità del titolo abilitativo, per cui per essi è richiesta la presentazione di una S.C.I.A. cosiddetta in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.



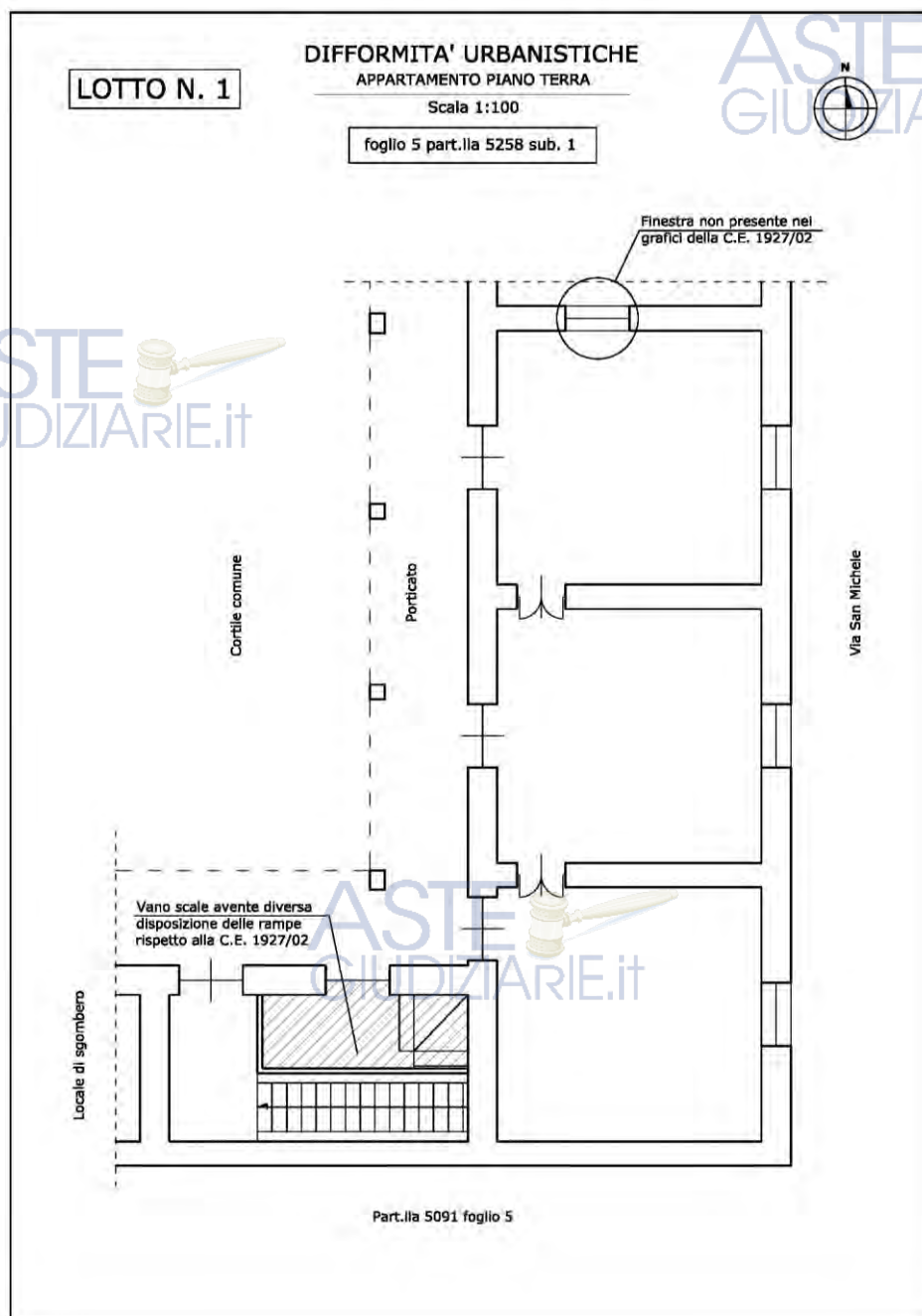


Figura 5 – Rappresentazione grafica delle difformità urbanistiche dell'appartamento

Ritenendo che tale intervento sia stato eseguito successivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio, occorre verificarne la conformità al P.R.G. vigente all'epoca e alle previsioni del P.U.C..

A parere dello scrivente gli interventi eseguiti non sono in contrasto né con il vigente P.R.G. comunale né con il P.U.C. adottato e per la zona in cui ricade l'immobile non sussistono vincoli ai sensi del D. Lgs. 42 del 22/01/2004, per cui le difformità sono sanabili previo pagamento di

sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Si precisa, tuttavia, che dalla lettura del testamento con il quale il dante causa dell'odierno debitore ha devoluto il proprio asse ereditario, si evince che l'androne non è comune, ma pertinenza esclusiva del soggetto confinante, proprietario di altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato. Per tale motivo, l'apertura della finestra con veduta è subordinata al rilascio di consenso da parte del soggetto terzo. Di conseguenza, in questa sede si ipotizzerà il ripristino dello stato dei luoghi piuttosto che la richiesta di un titolo abilitativo in sanatoria.

Il costo dell'intervento viene quantificato a corpo in Euro 1.000,00, comprensivo di oneri tecnici, e verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Modifica distribuzione spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla diversa conformazione delle rampe del vano scala, ottenuta senza variazioni di superficie e volume e senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva, previo pagamento di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Il costo complessivo per la sanatoria dell'abuso edilizio viene quantificato in via forfettaria in Euro 1.500,00, che comprende oblazione, oneri tecnici e diritti di istruttoria.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, non risulta rilasciato certificato di agibilità per l'unità immobiliare pignorata.

Nell'**allegato N. 8** si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Marcianise.

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.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è nella disponibilità della società esecutata e viene saltuariamente utilizzata come deposito materiali e attrezzature.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta-S. Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

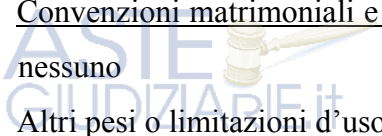
- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data precedente e successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli di alcun genere;

- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi;
g) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri preventivi.



Sezione A: Oneri che resteranno 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:
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno



Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

1) Iscrizioni:

- **Iscrizione** ai NN. 30218/4038 del 17/10/2002 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto del 03/10/2002 per notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, Rep. 2798, relativamente agli immobili ubicati in Marcianise e censiti, tra maggiore consistenza, in **N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 3040 sub. 6** (da cui ha avuto origine l'attuale part.lla 5258 sub. 1), a favore di *** Omissis *** S.p.A., con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , per la quota di 1/1 di proprietà.
Importo ipoteca quota capitale: Euro 155.000,00, totale: Euro 563.000,00.

- **Iscrizione** ai NN. 21938/2437 del 31/07/2020 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 18/06/2020, Rep. 214, relativamente agli immobili ubicati in Marcianise e censiti, tra maggiore consistenza, in **N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 5258 sub. 1**, a favore di *** Omissis *** S.p.A., con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , per la quota di 1/1 di proprietà.
Importo ipoteca quota capitale: Euro 55.934,37, totale: Euro 70.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:



- **Trascrizione** ai NN. 25555/19435 del 11/09/2020 **dell'atto di pignoramento** notificato il 03/08/2020, rep. N. 6449/2020, relativamente agli immobili ubicati in Marcianise e censiti, tra maggiore consistenza, in **N.C.E.U. al fg. 5, part.IIIa 5258 sub. 1**, a favore di *** Omissis *** S.p.A., con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , per la quota di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava il procedimento esecutivo immobiliare n. 173/20 R.G.E. per il quale è stata redatta la presente relazione di stima.

- 3) **Difformità urbanistico-edilizie**: vedasi risposta al quesito n. 6;
4) **Difformità Catastali**: vedasi risposta al quesito n. 3.

Nell'**allegato N. 6** si riportano le visure ipotecarie aggiornate al 22/12/2021 e le relative note di trascrizione/ iscrizione con riferimento all'immobile pignorato ed ai nominativi della società debitrice e dei suoi danti causa.

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.

Dalle ricerche effettuate il suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento costituisce bene di proprietà privata, non ricadente su suolo demaniale, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n.

222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Marcianise non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 27/05/1938 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici In Napoli in cui si legge che nel Comune di Marcianise non vi erano terreni demaniali da sistemare o usi civici da liquidare nel foglio di mappa n. 5 cui appartiene il bene oggetto di pignoramento (cfr. *allegato N. 9*).

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.

L'appartamento ed il vano cantina ad esso pertinenziale fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da sei unità immobiliari non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Pertanto, non vi sono quote condominiali o spese fisse di manutenzione attribuite ai beni in argomento.

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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato

esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone limitrofe.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Marcianise (C3 Semicentrale / Loc. Puzzaniello, Madonna della Libera, Zona Nord Lariano, Confine Capodrise) per il primo semestre 2021 (cfr. anche **allegato n. 11**):

Abitazioni di tipo economico in stato cons. normale: min. €/mq 400,00 – max. €/mq 600,00.

Valore medio unitario unità immobiliare: euro/mq 500,00

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Marcianise (Loc. Puzzaniello, Madonna della Libera, Zona Nord Lariano, Confine Capodrise) validi per l'anno 2021:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 591,00 – max. €/mq 955,00.

Valore medio unitario: €/mq 773,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione di tipo semi-indipendente e qualità economica, ubicati in zona semicentrale del Comune di Marcianise.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia *** Omissis *** – Marcianise;
2. Agenzia *** Omissis *** – Marcianise.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 950,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ottiene un valore medio unitario di €/mq. 675,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 650,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato:

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: semicentrale
Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no
Qualificazione ambiente esterno: medio
Livello di inquinamento ambientale: medio
Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: discreto
Caratteristiche di panoramicità: sufficiente
Caratteristiche di prospicienza e luminosità: sufficiente
Quota rispetto al piano stradale: piano terra
Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: sufficiente
Pertinenze: cantina
Finitura interna/esterna: ordinaria
Livello tecnologico degli impianti: sufficiente
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: sì
Vetustà dell'edificio: > 50 anni

Si precisa che l'unità immobiliare in argomento, pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione, è da considerarsi come abitazione di tipo economico. Inoltre, l'ubicazione in un contesto non condominiale riduce l'appetibilità commerciale della stessa, classificabile come abitazione di tipo semi-indipendente.

Va precisato, inoltre, che l'unità immobiliare, pur assentita urbanisticamente come abitazione e classificata come tale in catasto, è in realtà priva di servizio igienico, per cui il suo utilizzo richiede l'esecuzione di preventivi lavori di adeguamento per la realizzazione di un servizio igienico.

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di stima pari a:

- Euro/mq. 552,50

ovvero pari al valore medio sopra determinato, diminuito di una percentuale del 15% per tenere conto della peculiari caratteristiche intrinseche sopra evidenziate.

La superficie commerciale dell'appartamento in argomento, comprensivo delle pertinenze, è pari a mq. 126,00, ed è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come da tabella riportata in risposta al quesito n. 2.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 126,00 x €/mq 552,50 = Euro 69.615,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

Vi è necessità di regolarizzazione catastale, previa regolarizzazione urbanistica ove possibile, come precisato in risposta al quesito n. 3. Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è pari a **Euro 200,00**.

- **Regolarizzazione urbanistica**

Come descritto in risposta al quesito n. 6, l'immobile necessita di regolarizzazione da eseguirsi in parte con presentazione di pratica edilizia e in parte mediante ripristino dello stato dei luoghi, con un costo stimabile in **Euro 2.500,00**, comprensivo di sanzioni e oneri tecnici.

- **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio di tale certificazione viene stimato in **Euro 200,00**.

- **Stato d'uso e manutenzione**

In questa sede non si ritiene necessario applicare decurtazioni, in considerazione del discreto stato di manutenzione.

- **Stato di possesso**

All'epoca del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava libero, per cui non si ritiene necessario apportare decurtazioni di valore.



L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 2.900,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima piena ed intera proprietà: Euro 69.615,00 – Euro 2.900,00 = **Euro 66.715,00**.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 66.715,00 – (Euro 66.715,00 x 0,10) = Euro 60.043,50 ≈ **Euro 60.000,00**.

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

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

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

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

Non applicabile in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno della società debitrice *** Omissis *** per la quota complessiva di 1/1 di proprietà.



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

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

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

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

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

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

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

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

Le informazioni acquisite presso la Camera di Commercio di Caserta in via telematica sono di seguito riportate.

La società “*** Omissis ***” ha sede legale in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

Numero REA: *** Omissis ***

C.F.: *** Omissis ***6

Partita IVA: *** Omissis ***

Tipo società: Società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione: 20/12/1995

Data iscrizione: 11/11/2002

Stato società: Attiva

Attività esercitata: Attività svolta presso l'unità locale.

Amministratore unico: *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. ***

Omissis *** , residente in *** Omissis *** alla *** Omissis ***.

Il certificato della camera di commercio relativo alla società debitrice è riportato nell'*allegato N. 10*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.



Santa Maria Capua Vetere, 28 dicembre 2021



L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

