
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

OMISSIS

c/

OMISSIS e OMISSIS

Procedimento n. 289/2019 R.G.E.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode Giudiziario Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore Arch. Francesco Rossi

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4

C.F. - f. 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2

INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag.	3
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
• Quesito n. 1.....	pag.	3
• Quesito n. 2.....	pag.	10
• Quesito n. 3.....	pag.	41
• Quesito n. 4.....	pag.	51
• Quesito n. 5.....	pag.	52
• Quesito n. 6.....	pag.	55
• Quesito n. 7.....	pag.	67
• Quesito n. 8.....	pag.	68
• Quesito n. 9.....	pag.	70
• Quesito n. 10.....	pag.	70
• Quesito n. 11.....	pag.	71
• Quesito n. 12.....	pag.	71
• Quesito n. 13.....	pag.	74
• Quesito n. 14.....	pag.	75
Conclusioni.....	pag.	76

Allegati (*di seguito numerati*) alla presente relazione, in coerenza al seguente indice analitico, sono:

1. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
4. Visura storica C.F. foglio 23, p.lla 5065, sub 1_2 e planimetria;
5. Visura storica C.T. foglio 23, p.lla 5065;
6. Partitari;
7. Nota del catasto;
8. Sovrapposizione stato dei luoghi-catastale e difformità catastali;
9. Atto Maiatico, rep. 49630;
10. Mappa catastale;
11. Pratica Edilizia;
12. Sovrapposizione stato dei luoghi-P.E. e difformità urbanistiche;
13. Certificato di destinazione urbanistica;
14. Ispezioni ipotecarie;
15. Certificato Usi Civici;
16. Certificato di residenza storico;
17. Estratto di matrimonio;
18. Attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore precedente.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 289/2019 R.G.E.

promosso da

OMISSIS

contro

OMISSIS e OMISSIS

LOTTO 5 (C.F. - f. 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2)

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatagli, in accordo col Custode Giudiziario, dott. Mario Pavone, in data 5 e 12 ottobre 2022 ha eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati. Ha inoltre, provveduto per l'espletamento dell'incarico, all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Piedimonte Matese, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Archivio Notarile Distrettuale di S. Maria Capua Vetere e dell'ufficio Usi Civici della Regione Campania.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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 (rinviano 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 SOGEL.

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

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

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

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

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

Il **diritto reale pignorato** è la piena ed intera proprietà dei beni oggetto del pignoramento.

I **beni pignorati** (come da atto di pignoramento) sono così identificati:

- 1) Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese al foglio 500, p.lla 465, sub 3;
- 2) Terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 19 p.lla 242;
- 3) Terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 32 p.lla 108;
- 4) Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 32 p.lla 5051;
- 5) Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 23 p.lla 5065, sub 1 e sub 2.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dei seguenti atti di provenienza:

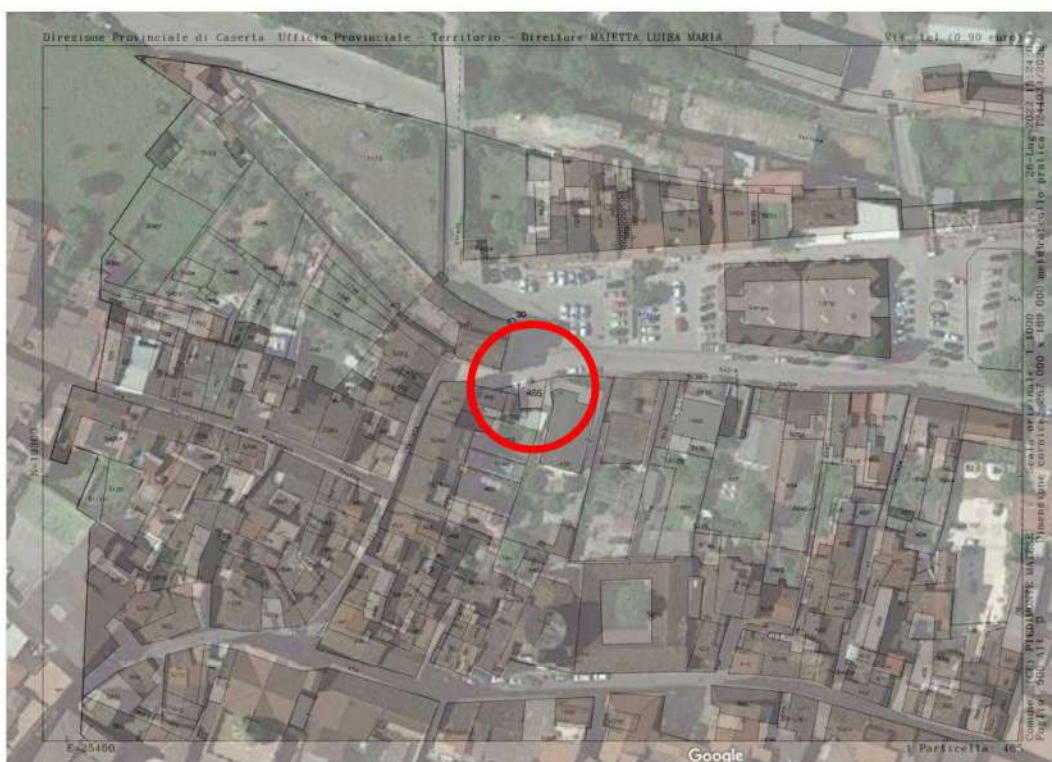
- Riguardo l'immobile al punto 1, atto di compravendita a rogito del dott. Iannucci Michele notaio in Alife del 20.12.2013, rep. n. 1592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV il 30.12.2013 ai n.ri 50595/32391;

- Riguardo gli immobili dal punto 2 al punto 6, atto di successione di Gaudio Teresa nata a Gioia Sannitica (CE) il 22.07.1934, C.F.: DGSFLV55R53E039S e deceduta il 09.03.2016, giusta denuncia n. 40756 vol. 9990 del 27.07.2016, trascritta presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 14.04.2017 ai n.ri 12842/10069 e relativa accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 14.01.2021, trascritta presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 10.12.2021 ai n.ri 47686/34931.

- 1) Per l'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese al foglio 500, p.lla 465, sub 3, si riscontrano difformità sostanziali;
- 2) Per il terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 19 p.lla 242, non si riscontrano difformità sostanziali;

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

- 3) Per il terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 32 p.lla 108, non si riscontrano difformità sostanziali;
- 4) Per l'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 23, p.lla 5051, data l'impossibilità di fare un rilievo del fabbricato, non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale e quindi di evidenziare eventuali difformità.
- 5) Per l'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2, si riscontrano difformità sostanziali;



Lotto 1 - Sovrapposizione mappa catastale con l'ortofoto e individuazione dell'area in cui è collocato l'immobile pignorato



Lotto 2 - Sovrapposizione mappa catastale con l'ortofoto e individuazione dell'area in cui è collocato l'immobile pignorato



Lotto 3 - Sovrapposizione mappa catastale con l'ortofoto e individuazione dell'area in cui è collocato l'immobile pignorato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Lotto 3 - Sovrapposizione mappa catastale con l'ortofoto e individuazione dell'area in cui è collocato l'immobile pignorato



Lotto 4 - Sovrapposizione mappa catastale con l'ortofoto e individuazione dell'area in cui è collocato l'immobile pignorato

cfr. All. 1 sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati, si procede alla formazione dei seguenti lotti:

- Lotto 1: Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Matese al foglio 500, p.lla 465, sub 3;
- Lotto 2: Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 19 p.lla 242;
- Lotto 3: Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica al foglio 32 p.lla 108;
- Lotto 4: Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 32 p.lla 5051;
- Lotto 5: Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Sannitica al foglio 23 p.lla 5065, sub 1 e sub 2;

LOTTO 1 così composto:

- Locale garage identificato al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Matese (CE) al foglio 500, p.lla 465, sub 3; l'immobile confina con la p.lla 5509 a sud, con piazza Giovanni Caso (già piazza Europa) a nord, con la p.lla 466 a ovest, con la p.lla 465, sub 2 a est.

LOTTO 2 così composto:

- Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 19, p.lla 242; l'immobile confina con Fico Macchie a sud/est, con la p.lla 5055 a nord/ovest, con la p.lla 31 e p.lla 32 a sud/ovest, con strada vicinale a nord/est.

LOTTO 3 così composto:

- Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 32, p.lla 108; l'immobile confina con la p.lla 109 e p.lla 110 a sud/est, con la p.lla 92 e p.lla 101 a nord/ovest, con la p.lla 111 a sud/ovest, con strada vicolo vecchio e con p.lla 5051 a nord/est.
- Fabbricato rurale collabente con annesso piccolo lotto di terreno identificato al catasto fabbricati del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 32, p.lla 5051; l'immobile confina con la p.lla 109 a sud/est, con la p.lla 108 a nord/ovest, con la p.lla 108 a sud/ovest, con strada vicolo vecchio a nord/est.

LOTTO 4 così composto:

- Fabbricato rurale collabente identificato al catasto fabbricati del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 32, p.lla 5051; l'immobile confina con la p.lla 109 a sud/est, con la p.lla 108 a nord/ovest, con la p.lla 108 a sud/ovest, con strada vicolo vecchio a nord/est.

LOTTO 4 così composto:

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2; l'immobile confina con la p.lla 600 a sud, con la p.lla 5120 a nord, con la p.lla 5120 a ovest, con via Nocito a est.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

LOTTO 4

Il lotto 4 su identificato è costituito da un fabbricato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) per civile abitazione con annesso cortile retrostante sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE) in via Nocito 35. Il piano seminterrato non ha un collegamento diretto con i piani sovrastanti.

Dato che l'immobile oggetto del pignoramento e quello adiacente (non oggetto di pignoramento), individuato al foglio 23, p.lla 5120, sono di proprietà dell'esecutata, non vi è un preciso confine fisico che delimita le due proprietà e nel tempo questa condizione ha portato ad avere delle funzioni comuni, in particolare riguardo agli accessi.

L'accesso pedonale al piano terra e successivamente al piano primo risulta indipendente ed avviene direttamente da via Nocito attraverso un terrazzino privato. L'accesso al seminterrato avviene, in due modi, dall'esterno, mediante una scala che mette in collegamento il terrazzino privato con il cortile oppure mediante una rampa con ingresso da un cancello posto su via Nocito. Entrambe le soluzioni, che garantiscono l'accesso al seminterrato, avvengono attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva dell'esecutato (da quanto risulta dai dati catastali) ma non oggetto del pignoramento.

L'unità immobiliare è ubicata in una zona leggermente più periferica rispetto al centro abitato, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione residenziale realizzati principalmente su due/tre livelli.

Le attività commerciali e terziarie e i servizi pubblici principali come uffici postali, scuole, Municipio, ecc. sono localizzati nel centro di Gioia Sannitica distante circa 1 km.

L'immobile è dotato di balconi, terrazze e di un cortile esterno. Non risulta costituito il condominio.

L'unità immobiliare, nel seminterrato ha un'altezza variabile tra 2,50 m e 2,70 e solo in un locale è di 2,20 m, al piano terra l'altezza è di 2,80 m, al piano primo l'altezza è di 2,06 m, media tra 1,85 m e 2,27 m.

Il piano seminterrato è composto da vari ambienti indipendenti con accesso dal cortile, vi è un locale utilizzato come cucina con annesso un deposito stretto e lungo, vi è un altro locale deposito più ampio dotato di un comoda porta di accesso e collegato alla cantina, a seguire vi è un piccolo wc e per finire ci sono nella parte retrostante degli spazi ancora da completare utilizzati sempre come depositi e in cui è stato ricavato un forno a legna. Il cortile esterno è in parte pavimentato ed in parte a verde.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina con piccolo balcone, soggiorno con annesso ampio terrazzo, una camera ed un bagno. Dall'ingresso, mediante una scala a chiocciola si accede al primo piano, questo è composto da un disimpegno, un bagno, due camere con balcone continuo che affaccia su via Nocito e un ampio terrazzo nella parte retrostante. Ad una delle camere e al terrazzo non si è potuto accedere ma dai grafici e dalla documentazione fotografica è stato possibile ricostruirne gli spazi.

La superficie netta dell'immobile, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne è pari a 177,89 mq.

Calcolo superficie netta			
	Superficie	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
PIANO INTERRATO			
Deposito 1	31,10 mq	0,25	7,77 mq
Cantina	25,00 mq	0,25	6,25 mq
Cucina	19,40 mq	0,25	4,85 mq
Deposito 2	16,10 mq	0,25	4,02 mq
Deposito 3	8,70 mq	0,25	2,17 mq
Deposito 4	5,70 mq	0,25	1,42 mq
WC	1,95 mq	0,25	0,49 mq
PIANO TERRA			
Ingresso	13,15 mq	1,00	13,15 mq
Cucina	17,60 mq	1,00	17,60 mq
Soggiorno	34,55 mq	1,00	34,55 mq
Camera 1	19,25 mq	1,00	19,25 mq
Bagno 1	5,30mq	1,00	5,30mq
Terrazzino	20,50 mq	0,30	6,15 mq
Balcone 1	1,30 mq	0,30	0,39 mq
Terrazzo 1	15,45 mq	0,30	4,63 mq
Cortile	89,85 mq	0,10	8,98 mq
	66,55 mq	0,02	1,33 mq
PIANO PRIMO			
Disimpegno	9,85 mq	0,50	4,92 mq
Camera 2	18,85 mq	0,50	9,42 mq
Camera 3	20,60 mq	0,50	10,3 mq
Bagno 2	3,65 mq	0,50	1,82 mq
Balcone 2	8,30 mq	0,30	2,49 mq
Terrazzo 2	25,00 mq	0,30	7,50 mq
	14,85 mq	0,10	1,48 mq
		Tot.	176,23 mq

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali, degli accessori diretti

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo. I coefficienti di ragguglio utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali e accessori diretti, a 0,30 fino a 25 mq e a 0,10 per la parte eccedente, per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi/terrazzi) comunicanti con i vani principali, a 0,50 per le pertinenze esclusive accessorie (sottotetto) comunicanti con i vani principali, a 0,25 per le pertinenze esclusive accessorie (seminterrato) non comunicanti con i vani principali e a 0,10 per l'area scoperta.

Calcolo superficie commerciale			
	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata
PIANO INTERRATO			
Vani principali	143,15 mq	0,25	35,79 mq
PIANO TERRA			
Vani principali	111,46 mq	1,00	111,46 mq
Terrazzino	21,15 mq	0,30	6,35 mq
Balcone 1	1,60 mq	0,30	0,48 mq
Terrazzo 1	16,85 mq	0,30	5,05 mq
Cortile	111,46 mq	0,10	11,15 mq
	44,94 mq	0,02	0,90 mq
PIANO PRIMO			
Vani principali	63,95 mq	0,50	31,97 mq
Balcone 2	10,20 mq	0,30	3,06 mq
Terrazzo 2	25,00 mq	0,30	7,50 mq
	19,85 mq	0,10	1,98 mq
		Tot.	222,04 mq

Sup. Commerciale = 222,04 mq

L'unità immobiliare risulta esposta sui lati nord ed ovest.

All'atto del sopralluogo, le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano sufficienti sia riguardo gli ambienti interni, tranne per alcuni locali al piano seminterrato ancora allo stato grezzo, sia per le parti esterne dove sono necessari lavori di manutenzione.

Strutturalmente, l'immobile è realizzato in parte con struttura portante in muratura e in parte in cemento

armato.

Gli ambienti al piano interrato, ad esclusione di un locale utilizzato all'occorrenza come cucina e ad un piccolo locale wc, sono allo stato grezzo, non sono pavimentati ne intonacati e vengono utilizzati come deposito o cantina. Il locale cucina e il wc risultano pavimentati con piastrelle di ceramica, così come per i rivestimenti e sono in sufficiente stato di manutenzione. Le murature perimetrali sono trattate con intonaco civile e tinteggiate, in cucina sono presenti fenomeni di umidità di risalita e il soffitto presenta un diffuso distacco di pittura dal supporto. Gli infissi, quali porte di accesso e finestre sono in alluminio. Dalla cucina, mediante una porta in legno si accede al deposito. Per la produzione di acqua calda, il wc è dotato di un piccolo boiler, mentre il cucinino utilizza la caldaia.

Il piano terra e il primo piano sono collegati mediante una scala a chiocciola interamente in legno in buone condizioni. Entrambi i piani sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, così come per i rivestimenti dei bagni e della cucina e sono in buone condizioni tranne per una piccola porzione nel disimpegno del primo piano in cui il pavimento risulta staccato. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Le porte interne sono in legno con pannellature lisce in buono stato, la porta di ingresso è anch'essa in legno non blindata in sufficiente stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in prevalenza in alluminio e in buone condizioni, ad esclusione di quelli al piano terra che affacciano su via Nocito e quello del bagno che sono in legno e bisognosi di manutenzione.

Le stanze al primo piano che prospettano a nord ed a est sono dotate di persiane in alluminio con lamelle orientabili e sono in buono stato di manutenzione, mentre nella stanza da letto al primo piano la persiana è in legno ed è da mantenere.

I balconi e i terrazzi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato ed in particolare per i terrazzi la pavimentazione è in cattive condizioni.

Al piano terra, ed in particolare nell'ingresso, nel soggiorno e nel bagno, sono presenti distacchi di pittura dal soffitto e macchi dovute ad infiltrazioni di acqua dal terrazzo del piano superiore.

Il riscaldamento è autonomo e avviene mediante un impianto a radiatori in alluminio collegati ad una caldaia a metano installata nei locali nel seminterrato che produce anche l'acqua calda sanitaria. A supporto della caldaia, la cucina al piano terra e il cucinino nel seminterrato sono dotati di camino a legna.

L'impianto elettrico è in prevalenza del tipo incassato così come l'impianto di adduzione idrica. Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, risultano funzionanti ma non più rispondenti alla vigente normativa. I costi necessari al loro adeguamento sono pari a circa 3.000,00 €

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 300,00.



Vista dell'immobile da via Nocito



Vista dell'immobile da via Nocito

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Vista dell'immobile da nord (cortile interno)



Vista dell'immobile da nord/ovest (cortile interno)

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Vista dell'immobile da ovest (cortile interno)



Vista dell'immobile da sud (cortile interno)

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

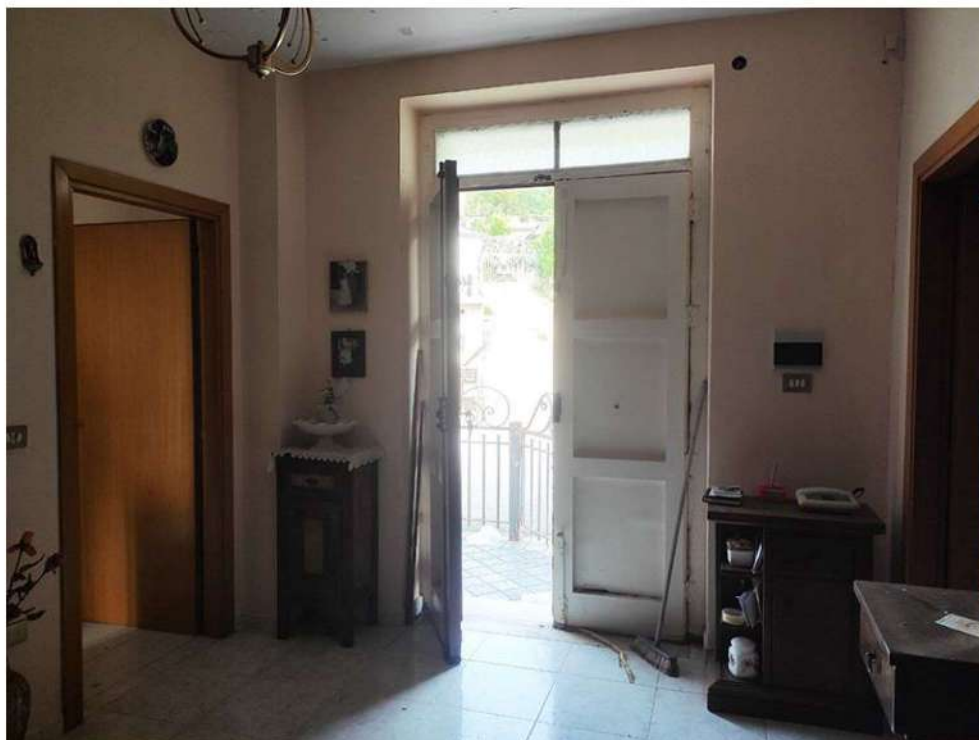


Vista dell'immobile da sud/ovest (cortile interno)



Vista dell'immobile da ovest (cortile interno)

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Ingresso



Ingresso con la scala che conduce al primo piano

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Cucina



Cucina

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Balcone di servizio con accesso dalla cucina e dal soggiorno



Camera 1

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Camera 1



Soggiorno

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Soggiorno



Soggiorno (macchie di infiltrazione)

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Soggiorno (macchie di infiltrazione)



Terrazzo 1

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Terrazzo 1



Bagno 1

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Bagno 1



Disimpegno zona notte

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Disimpegno zona notte



Bagno 2

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Bagno 2



Camera 2

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Camera 2



Balcone 2

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Balcone 2



Cucina piano seminterrato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Cucina piano seminterrato



Deposito 2 collegato alla cucina

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Deposito 1



Deposito 1

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Cantina



Cantina

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Wc



Deposito 3

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Deposito 3



Deposito 3 (forno)

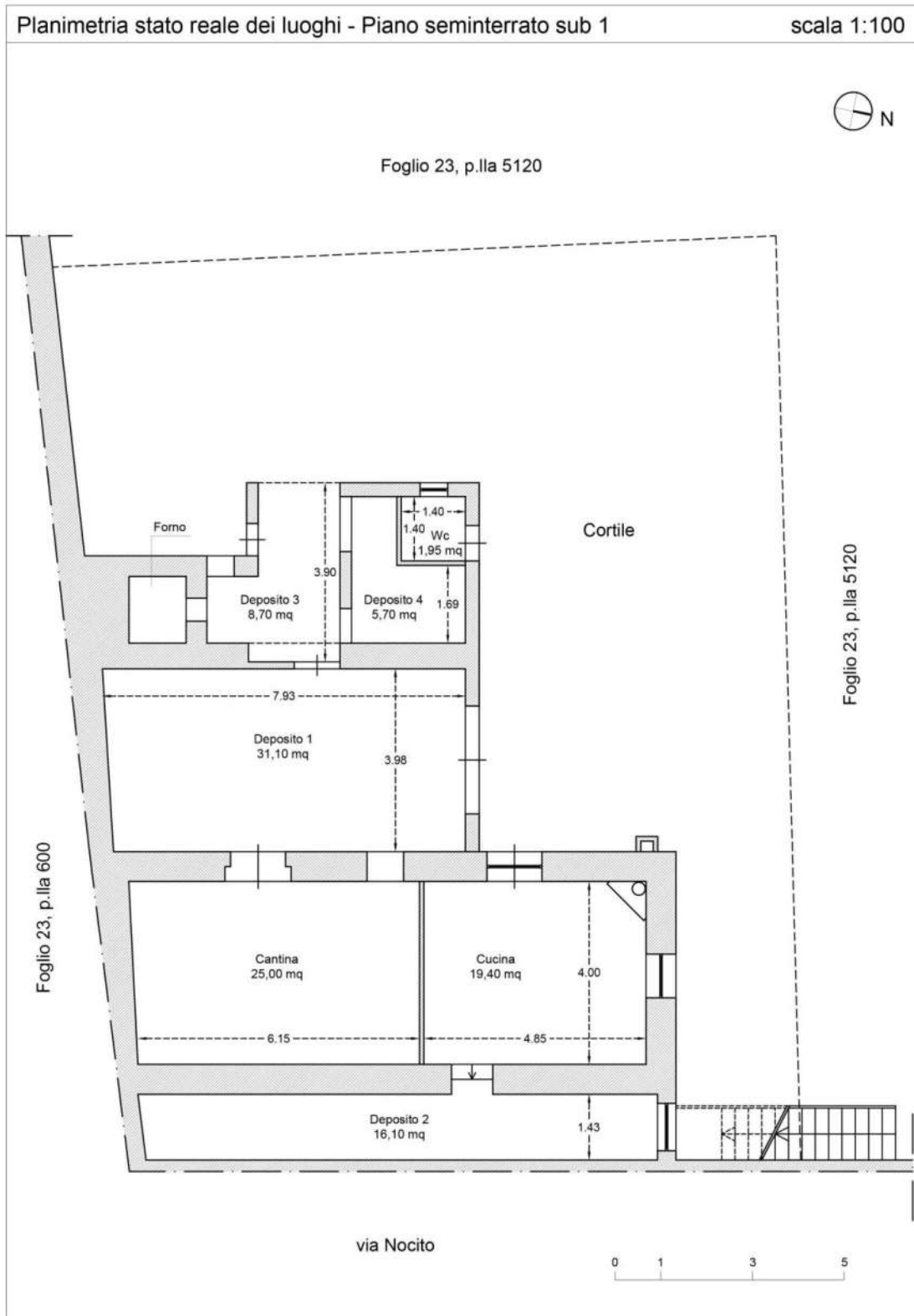
Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Deposito 4

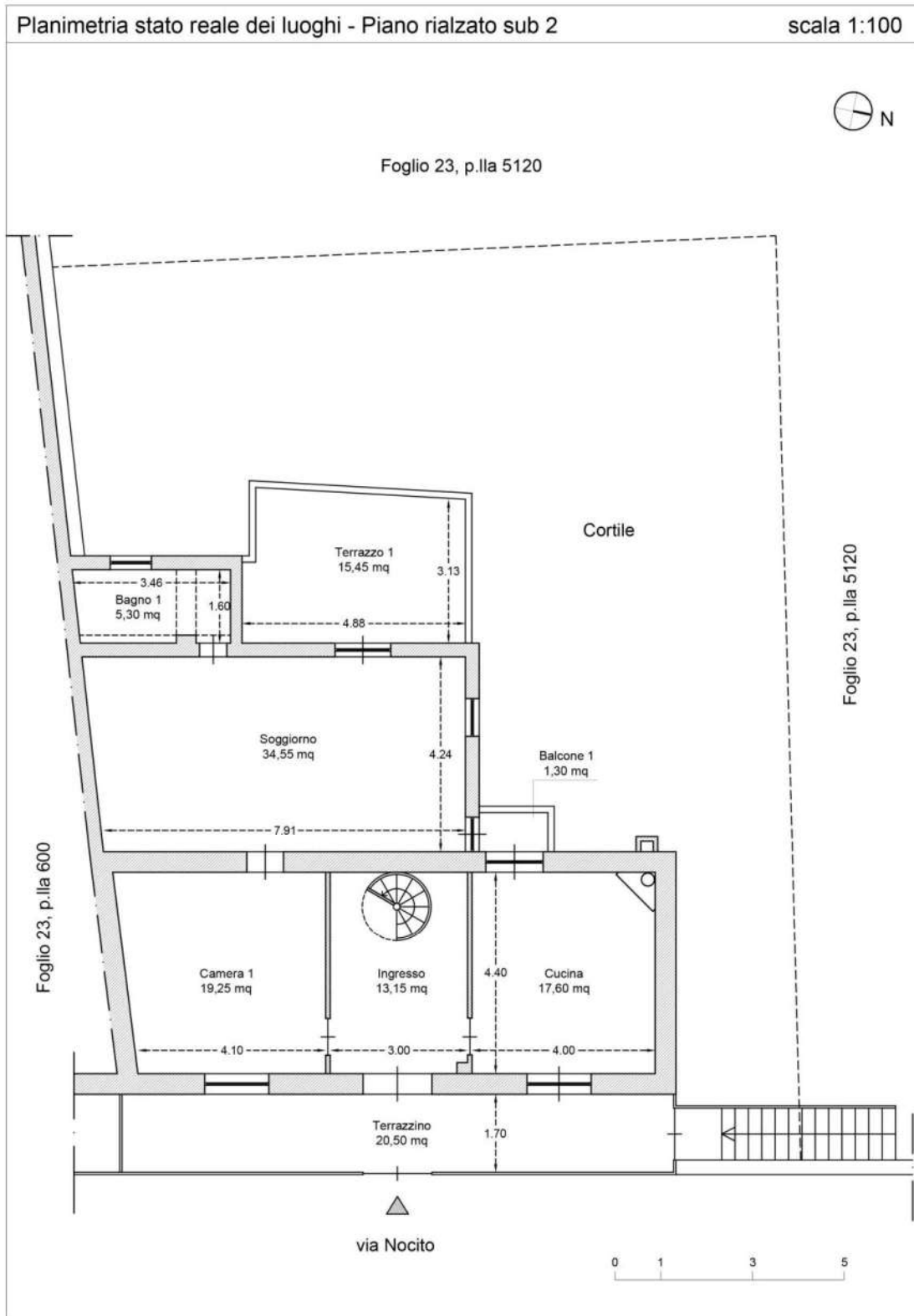
cfi. All. 2 Documentazione fotografica

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



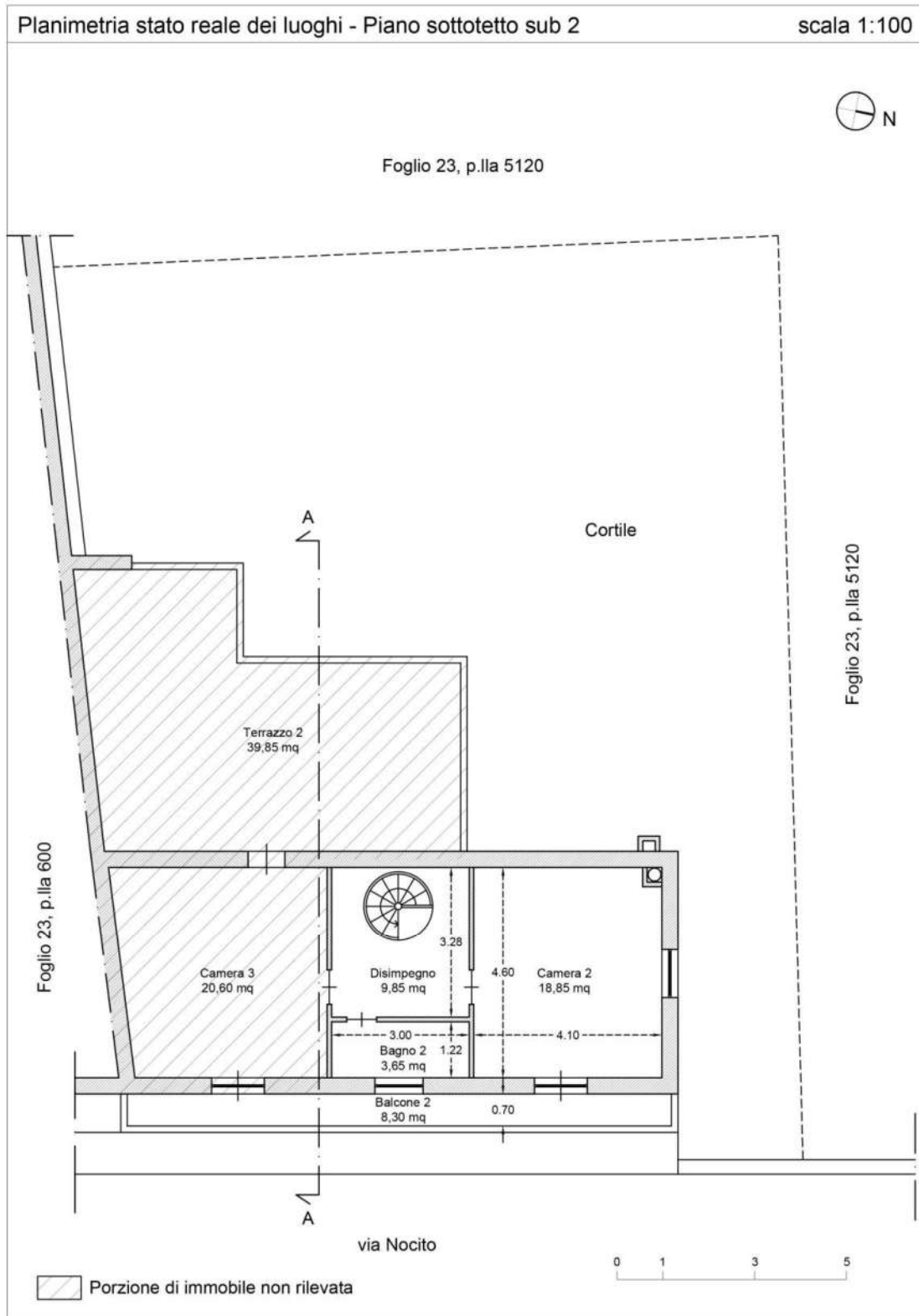
Planimetria stato reale dei luoghi – piano seminterrato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Planimetria stato reale dei luoghi – piano rialzato

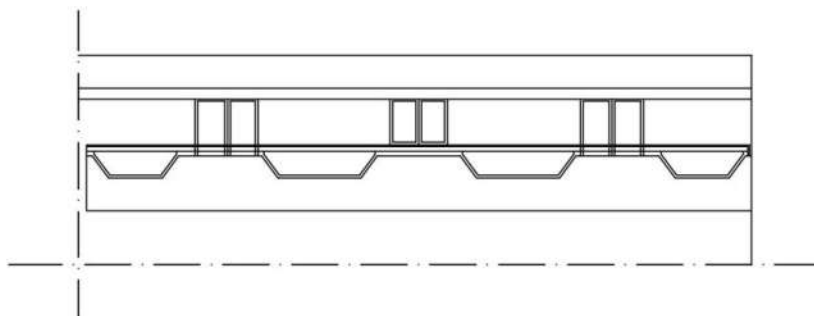
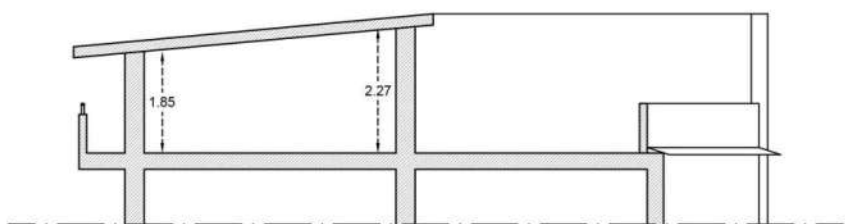
Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Planimetria stato reale dei luoghi – piano sottotetto

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

Planimetria stato reale dei luoghi - Sezione sottotetto AA e prospetto scala 1:100



Planimetria stato reale dei luoghi – sezione_prospetto

cfr. All. 3 Planimetrie dello stato reale dei luoghi

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Gioia Sannitica (CE), con accesso da via Nocito snc, così censita:

Catasto fabbricati:

- Comune di Gioia Sannitica (CE), foglio 23, p.lla 5065, sub 1 – Categoria C/2, rendita € 92,03, piano seminterrato.

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 23, p.lla 5065, sub 1_2 e planimetria

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

- Comune di Gioia Sannitica (CE), foglio 23, p.lla 5065, sub 2 – Categoria A/2, rendita € 542,28, piano terra e primo.

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 23, p.lla 5065, sub 1_2 e planimetria

Dati dell'intestatario:

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS

DI SEGUITO SI RIPORTA LA STORIA CATASTALE DEL BENE DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.

CATASTO FABBRICATI, foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2

09.03.2016

Ditta:

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS

“DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/03/2016 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 40756 registrato in data 27/07/2016 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 10108.1/2016 - Pratica n. CE0132385 in atti dal 29/07/2016”

Denuncia di Successione del 27.07.2016, n. 40756 vol. 9990 trascritta presso la Conservatoria di Caserta –SMCV il 14.04.2017 ai n.ri 12842/10069 e relativa accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Santa Maria C.V. il 14.01.2021, trascritta presso la Conservatoria di Caserta –SMCV il 10.12.2021 ai n.ri 47686/34931

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 23, p.lla 5065, sub 1_2 e planimetria

CATASTO FABBRICATI, foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2

24.10.2001

Ditta:

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: V

“COSTITUZIONE del 24/10/2001 Pratica n. 277423 in atti dal 24/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3173.1/2001)”

Denuncia di Accatastamento di nuovo fabbricato e la costituzione del sub 1 e del sub 2.

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 23, p.lla 5065, sub 1_2 e planimetria

CATASTO TERRENI, foglio 23, p.lla 5065

05.07.2001

Ditta:

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS

“Tipo Mappale del 05/07/2001 Pratica n. 191277 in atti dal 05/07/2001 (n. 191277.1/2001)”

Con il presente Tipo Mappale è stata soppressa la p.lla di terreno 510 dando origine alla particella all’urbano 5065

cfr. All. 5 Visura storica C.T. foglio 23 p.lla 5065

CATASTO TERRENI, foglio 23, p.lla 510

26.12.1964

Ditta:

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS

“Atto di compravendita per notaio Mario Maiatico del 26.12.1964, rep. 14817. Con tale atto, la sig.ra OMISSIS acquista da OMISSIS, la piena proprietà del suolo edificatorio alla località Fontanelle, di are 3, in catasto al foglio 23, p.lla 419.a”

cfr. All. 6 Partitari

Lo stesso, rappresenta il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avente natura di atto *inter vivos a carattere traslativo*.

La p.lla di terreno identificata al C.T. sulla quale l’immobile è stato edificato è la p.lla 510.

Riguardo gli immobili pignorati, identificati al foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2, dalle visure storiche catastali, risulta che la p.lla 5065 di 3 are deriva dalla p.lla 510 di 3 are (a seguito di tipo mappale del 2001).

Il bene è pervenuto alla precedente proprietaria, OMISSIS, con atto di compravendita per notaio Mario Maiatico del 26.12.1964, rep. 14817. Con tale atto, la sig.ra OMISSIS acquista da OMISSIS, la piena proprietà del suolo edificatorio alla località Fontanelle, di are 3, in catasto al foglio 23, p.lla 419.a.

Da ricerche effettuate sui partitari, la p.lla 419.a ha una consistenza di 1 h 07 are e 36 ca, ed insieme alla p.lla p.lla 510 di 3 are derivano dal frazionamento della particella di maggiore consistenza individuata al foglio 23, p.lla 419 di 1 h 10 are e 36 ca.

Pertanto, non vi è corrispondenza tra l’atto di compravendita e le risultanze catastali storiche per due ragioni. La prima è che la particella 419.a di 3 are riportata nell’atto, dalle visure risulta essere di 1 h 07 are e 36 ca e non di 3 are. La seconda è che l’attuale p.lla 5065 di 3 are deriva dalla p.lla 510 e non dalla p.lla 419.a.

Ulteriori ricerche effettuate presso il catasto riguardo le note di voltura inerenti il frazionamento e la compravendita non hanno dato esito positivo in quanto la documentazione non è al momento reperibile presso gli archivi catastali. cfr. All. 7 Nota del catasto

Dato che la data della nota di voltura (n. 74 del 1965) inerente il frazionamento è successiva a quella dell'atto di acquisto del terreno (26.12.1964), il sottoscritto ipotizza che l'atto è stato fatto su una bozza di frazionamento e quindi con un'identificazione dei sub non ancora definita e solo successivamente con la registrazione del frazionamento sono stati assegnati i sub corretti. A questo non è seguito un aggiornamento degli atti.

Non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali storiche come riportato sopra.

Alla data del 12.10.2022 (giorno del sopralluogo), non risultano variazioni catastali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, queste riguardano:

Al piano seminterrato:

- una diversa configurazione degli spazi dell'area deposito sul lato ovest del fabbricato;
- la mancata rappresentazione grafica del cavedio sul lato est del fabbricato, utilizzato come deposito, a cui si accede dal locale cucina;

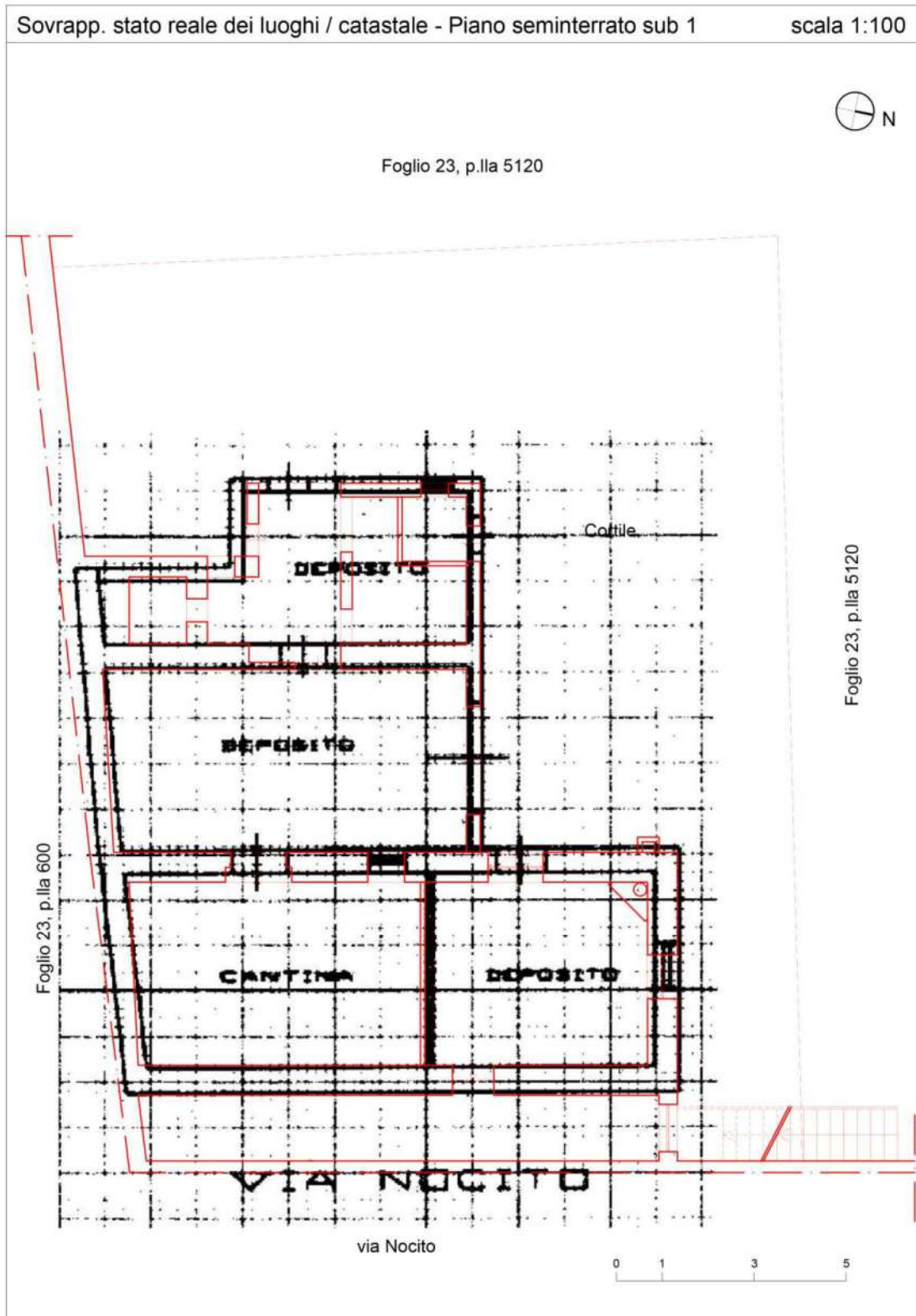
Al piano rialzato:

- la diversa rappresentazione del terrazzo sul lato ovest del fabbricato;
- la mancata rappresentazione grafica della scala esterna che conduce al cortile sottostante.
- la leggera diversa posizione della scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto;
- la mancata rappresentazione grafica di un vano finestra nel locale soggiorno sul fronte nord;

Al piano sottotetto:

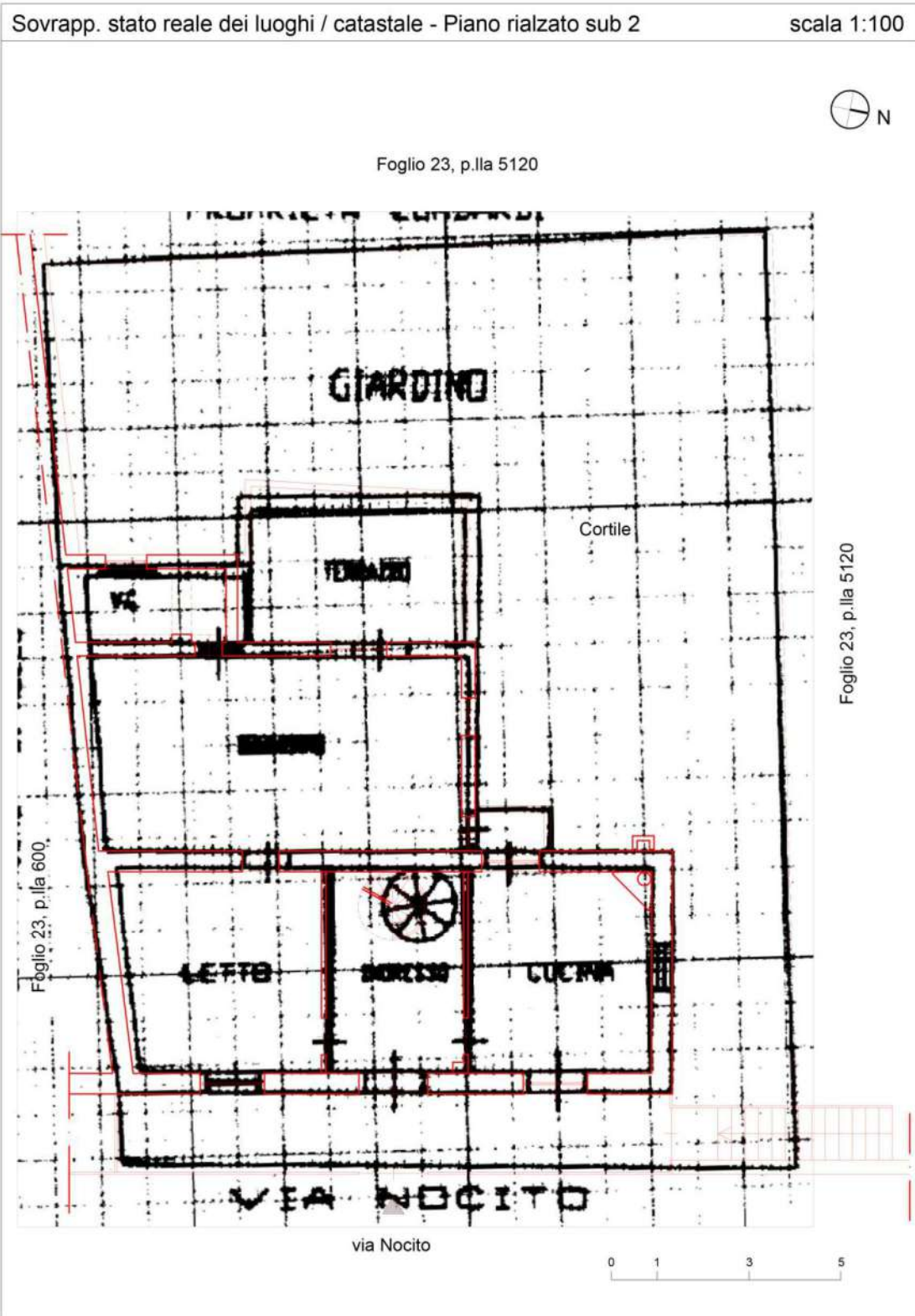
- la diversa rappresentazione del terrazzo sul lato ovest del fabbricato;
- la leggera diversa posizione della scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto;

Le difformità riscontrate possono essere eliminate mediante un aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo di € 700,00 comprensivo di spese tecniche.



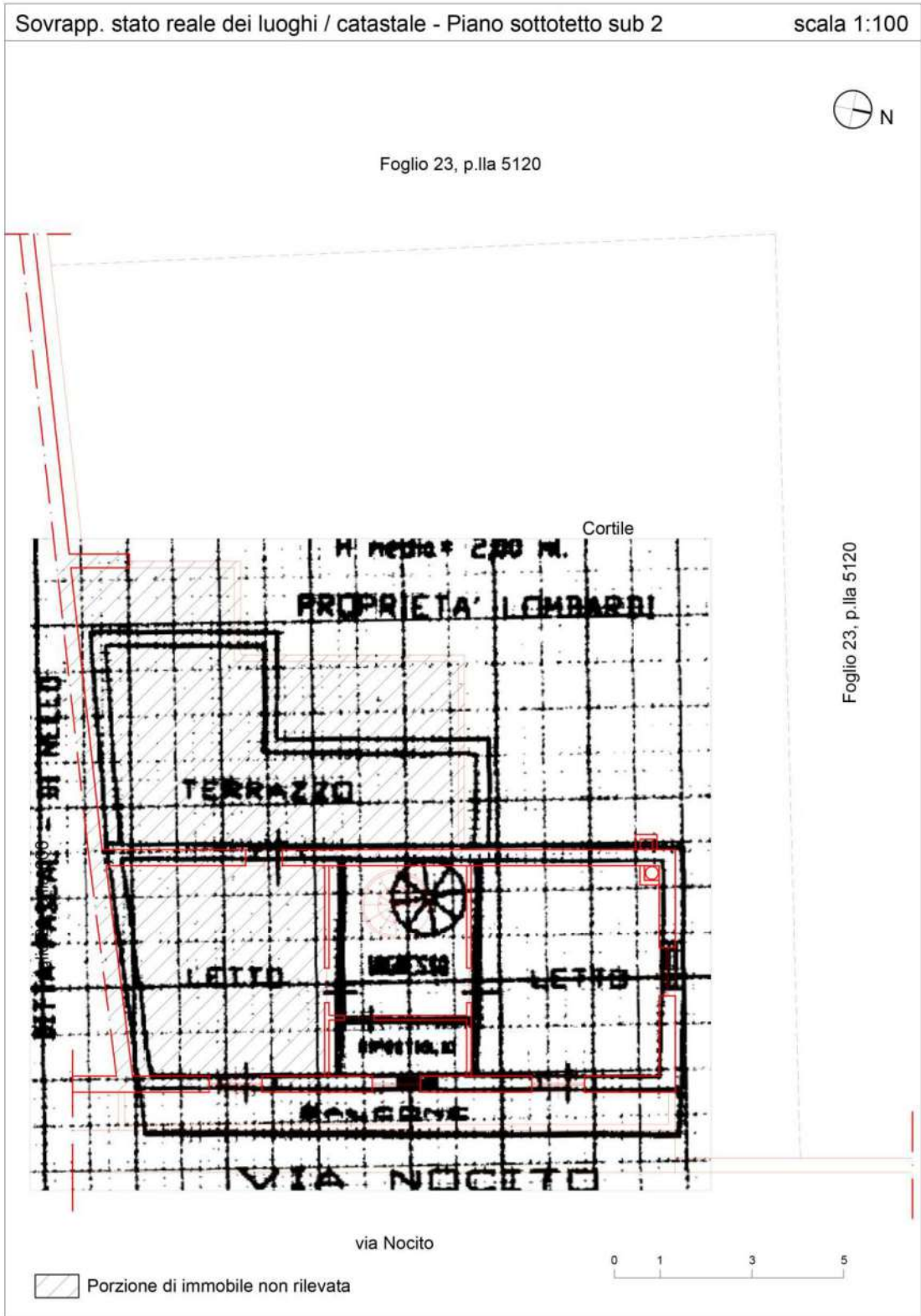
Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / catastale – piano seminterrato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



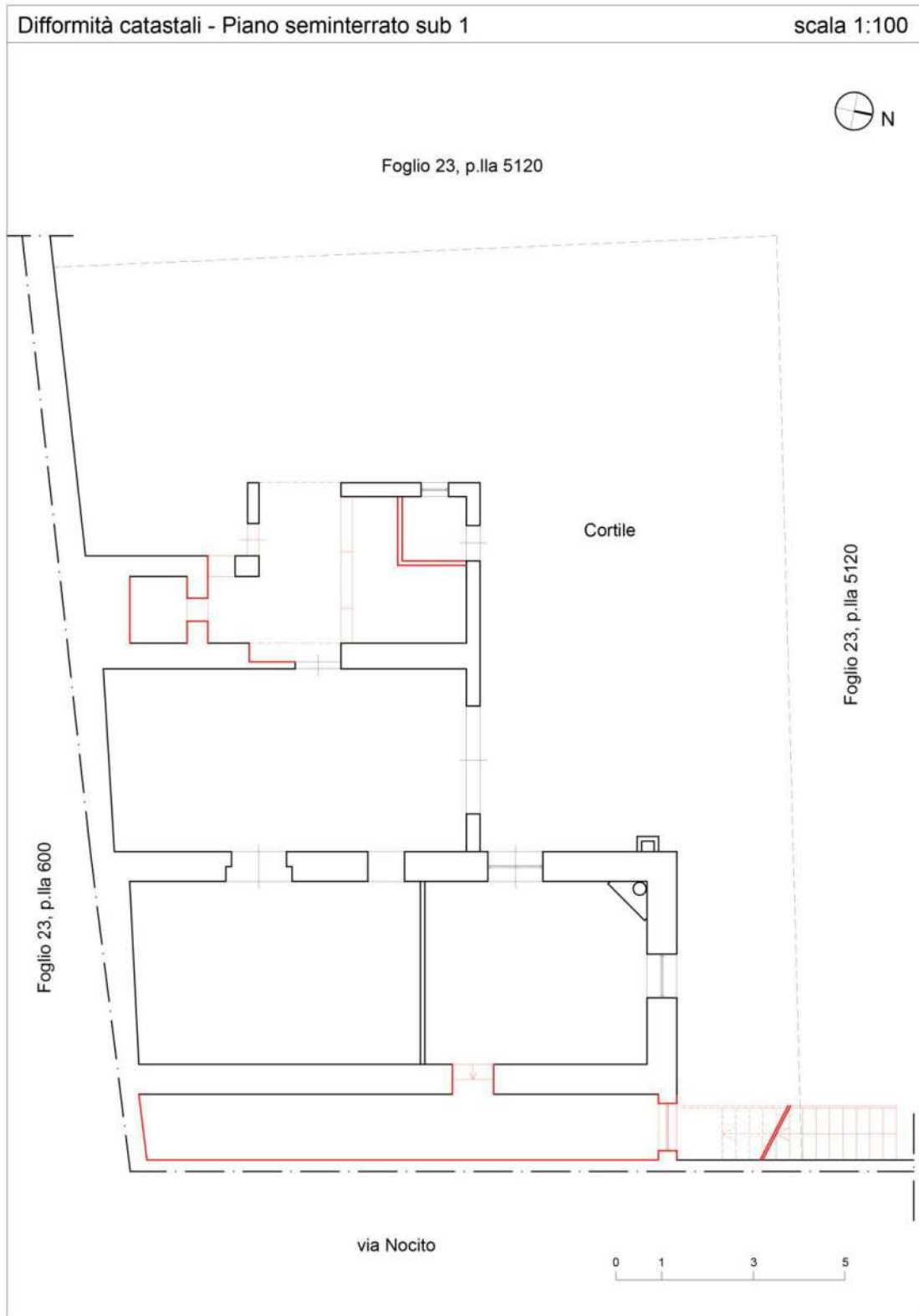
Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / catastale – piano rialzato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



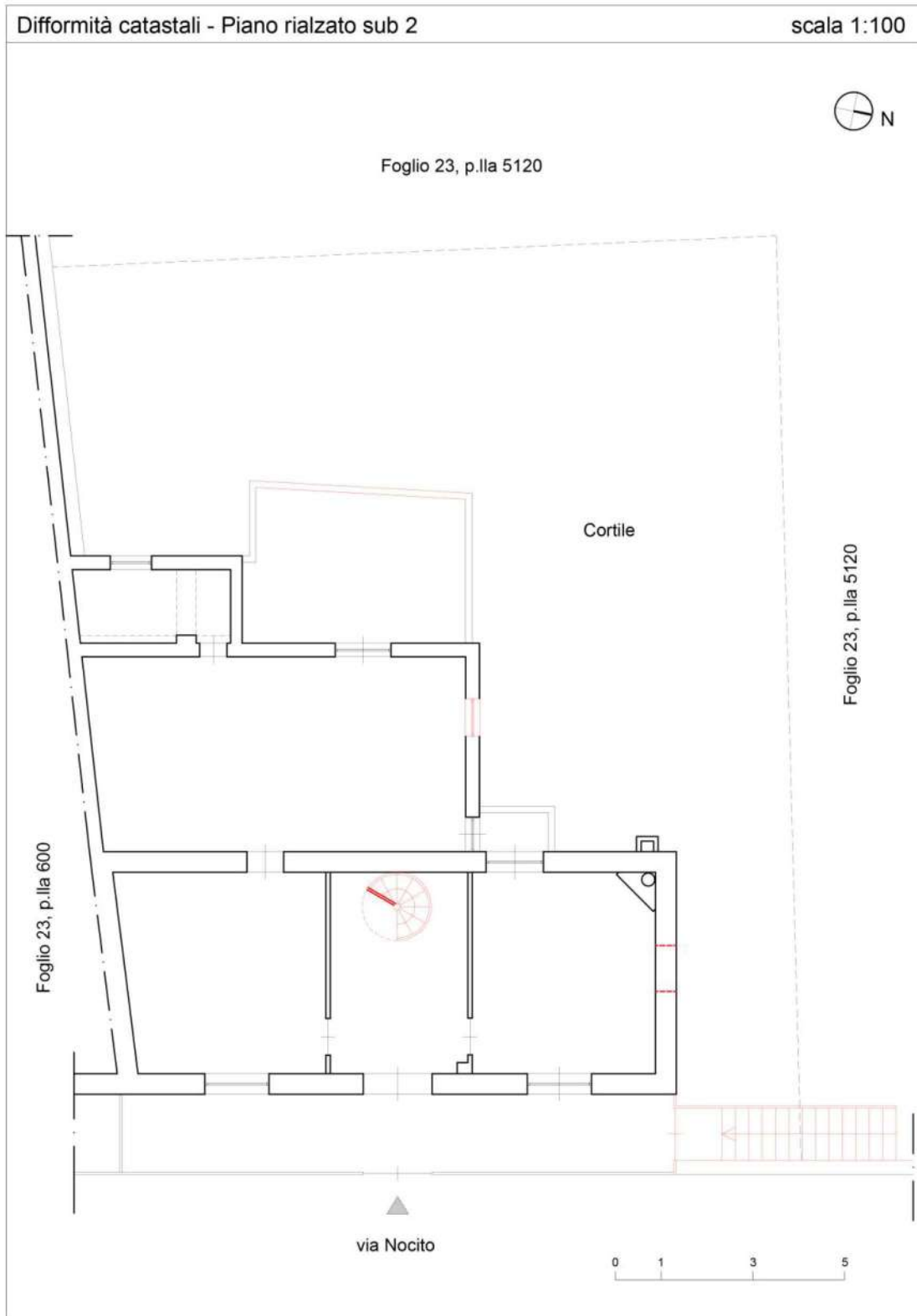
Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / catastale – piano sottotetto

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



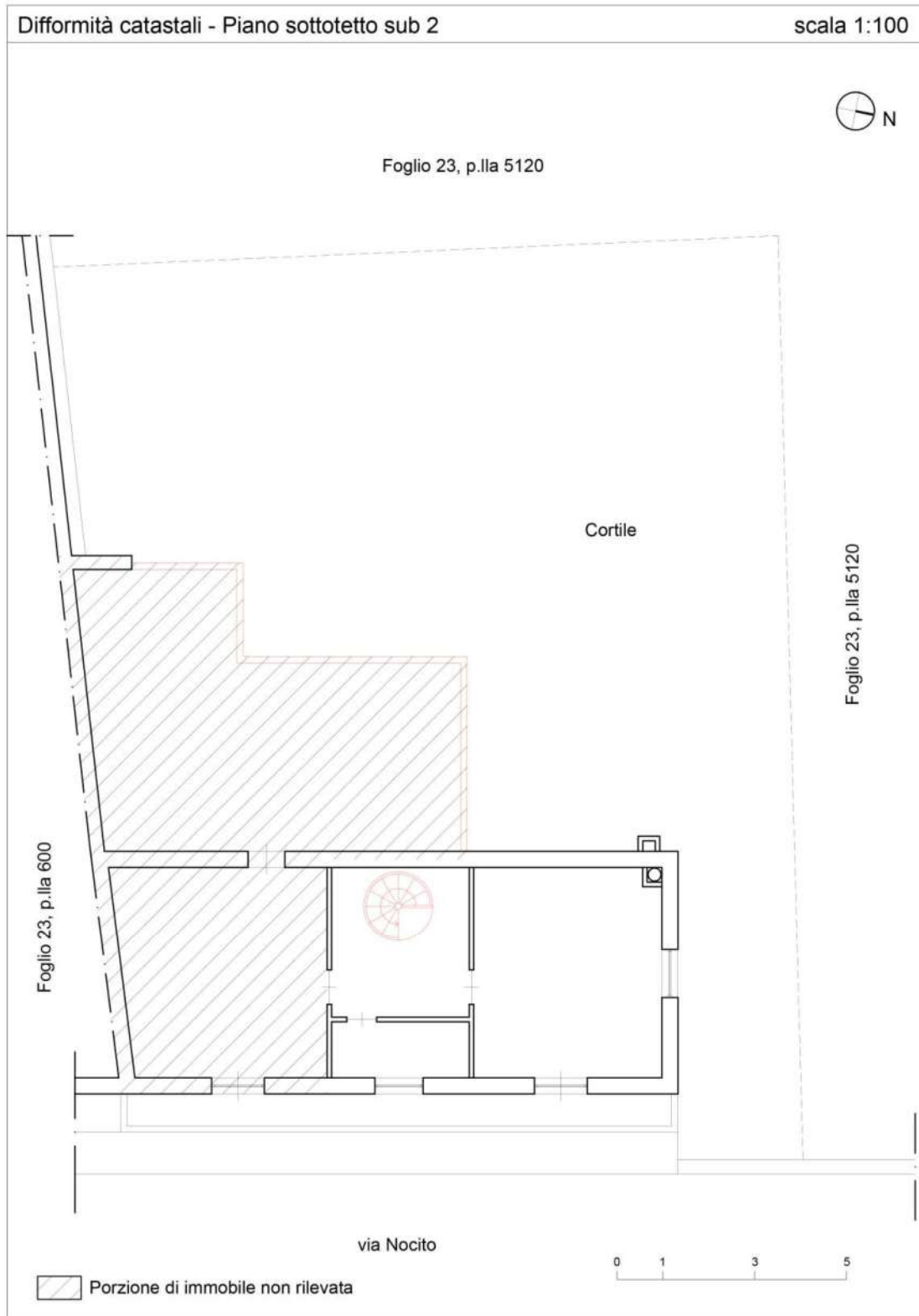
Planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità in rosso – piano seminterrato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità in rosso – piano rialzato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità in rosso – piano sottotetto

cfr. All. 8 Sovrapposizione stato dei luoghi/catastale e Difformità catastali

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO N. 4

Piena ed intera proprietà di un fabbricato ubicato in Comune di Gioia Sannitica (CE) in via Nocito 35. Il fabbricato è su tre livelli, piano interrato, piano rialzato e piano sottotetto; è composto al piano seminterrato da vari ambienti indipendenti con accesso dal cortile, vi è un locale utilizzato come cucina con annesso un deposito stretto e lungo, vi è un altro locale deposito più ampio dotato di un comoda porta di accesso e collegato alla cantina, a seguire vi è un piccolo wc e per finire ci sono nella parte retrostante degli spazi ancora da completare utilizzati sempre come depositi e in cui è stato ricavato un forno a legna. Il cortile esterno è in parte pavimentato ed in parte a verde; al piano terra da ingresso, cucina con piccolo balcone, soggiorno con annesso ampio terrazzo, una camera ed un bagno; al piano sottotetto da un disimpegno, un bagno, due camere con balcone continuo che affaccia su via Nocito e un ampio terrazzo nella parte retrostante; confina con la p.lla 600 a sud, con la p.lla 5120 a nord, con la p.lla 5120 a ovest, con via Nocito a est; è riportato nel C.F. del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine: al piano seminterrato una diversa configurazione degli spazi dell'area deposito sul lato ovest del fabbricato, la mancata rappresentazione grafica del cavedio sul lato est del fabbricato, utilizzato come deposito, a cui si accede dal locale cucina, al piano rialzato la diversa rappresentazione del terrazzo sul lato ovest del fabbricato, la mancata rappresentazione grafica della scala esterna che conduce al cortile sottostante, la

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

diversa posizione della scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto, la mancata rappresentazione grafica di un vano finestra nel locale soggiorno sul fronte nord, al piano sottotetto la diversa rappresentazione del terrazzo sul lato ovest del fabbricato, la diversa posizione della scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto; vi è pratica edilizia di ristrutturazione urbanistica inerente la richiesta di contributo ai sensi dell'ordinanza n. 823/FPC/ZA del 29.10.1986 e s.m.i. per la ricostruzione e riparazione dei danni provocati dal sisma del 7 e 11 maggio 1984 con prot. n. 145 del 09.01.1987 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine: al piano seminterrato la realizzazione di un volume aggiuntivo, utilizzato come deposito, sul lato ovest del fabbricato e sul quale è stato ricavato un terrazzo al piano superiore, la realizzazione di un cavedio sul lato est del fabbricato, probabilmente già esistente ma non riportato nei grafici, utilizzato come deposito a cui si accede dal locale cucina, una diversa configurazione di alcuni tramezzi interni e dei muri di confine e leggere variazioni della posizione di alcuni vani porta e finestra, al piano rialzato la realizzazione di un terrazzo sul lato ovest del fabbricato ricavato sul volume aggiuntivo del seminterrato, la delimitazione dello spazio antistante l'ingresso al fabbricato sul lato est, e la realizzazione della scala esterna che conduce al cortile sottostante, la realizzazione di una scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto, una diversa configurazione di alcuni tramezzi interni e dei muri di confine e l'apertura di un vano finestra e di una porta-finestra nel locale soggiorno sul fronte nord, al piano sottotetto, la trasformazione in terrazzo, sul lato ovest del fabbricato, di parte del solaio di copertura del piano rialzato, la realizzazione di un balcone sul lato est del fabbricato, la realizzazione di una scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto, la divisione interna con tramezzature e l'apertura di vani finestra e porta-finestra; l'immobile a parere dell'esperto stimatore può solo in parte ottenere sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 98.300,00 (novantottomilatrecento/00) in c.t..

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.*

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),

l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **18.10.2019**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

09.03.2016 Successione di OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS e deceduta il OMISSIS, giusta denuncia n. 40756 vol. 9990 del 27.07.2016, trascritta presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 14.04.2017 ai n.ri 12842/10069 e relativa accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 14.01.2021, trascritta presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 10.12.2021 ai n.ri 47686/34931.

26.12.1964 Atto di compravendita per notaio Mario Maiatico del 26.12.1964, rep. 14817, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 30.12.1964 ai n.ri 44619/40909 con cui OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, ha venduto alla sig.ra OMISSIS la piena proprietà del suolo edificatorio alla località Fontanelle, di are 3, in catasto al foglio 23, p.lla 419.a. (vedi nota sotto)

cfr. All. 9 Atto Maiatico, rep. 49630

Lo stesso, rappresenta il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avente natura di atto *inter vivos a carattere traslativo*.

Successivamente all'atto del 26.12.1964, la sig.ra OMISSIS sul terreno che ha acquistato costruisce il fabbricato oggetto del pignoramento. In data 05.07.2001, a seguito del Tipo Mappale è stata soppressa la p.lla di terreno 510 dando origine alla particella all'urbano 5065, successivamente in data 21.10.2001 è avvenuta la denuncia di accatastamento del nuovo fabbricato e la costituzione del sub 1 e del sub 2.

cfr. All. 10 Mappa catastale

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

Riguardo gli immobili pignorati, identificati al foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2, dalle visure storiche catastali, risulta che la p.lla 5065 di 3 are deriva dalla p.lla 510 di 3 are (a seguito di tipo mappale del 2001).

Il bene è pervenuto alla precedente proprietaria, OMISSIS, con atto di compravendita per notaio Mario Maiatico del 26.12.1964, rep. 14817. Con tale atto, la sig.ra OMISSIS acquista da OMISSIS, la piena proprietà del suolo edificatorio alla località Fontanelle, di are 3, in catasto al foglio 23, p.lla 419.a.

Da ricerche effettuate sui partitari, la p.lla 419.a ha una consistenza di 1 h 07 are e 36 ca, ed insieme alla p.lla p.lla 510 di 3 are derivano dal frazionamento della particella di maggiore consistenza individuata al foglio 23, p.lla 419 di 1 h 10 are e 36 ca.

Pertanto, non vi è corrispondenza tra l'atto di compravendita e le risultanze catastali per due ragioni. La prima è che la particella 419.a riportata nell'atto, dalle visure risulta essere di 1 h 07 are e 36 ca e non di 3 are. La seconda è che l'attuale p.lla 5065 di 3 are deriva dalla p.lla 510 e non dalla p.lla 419.a.

Ulteriori ricerche effettuate presso il catasto riguardo le note di voltura inerenti il frazionamento e la compravendita non hanno dato esito positivo in quanto la documentazione non è al momento reperibile presso gli archivi catastali. cfr. All. 7 Nota del catasto

Dato che la data della nota di voltura (n. 74 del 1965) inerente il frazionamento è successiva a quella dell'atto di acquisto del terreno (26.12.1964), il sottoscritto ipotizza che l'atto è stato fatto su una bozza di frazionamento e quindi con un'identificazione dei sub non ancora definita e solo successivamente con la registrazione del frazionamento sono stati assegnati i sub corretti. A questo non è seguito un aggiornamento degli atti.

Il sottoscritto ritiene che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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*

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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 **differenza e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differenze** 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 differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, 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 differenze 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 differenze);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, risulta una pratica di ristrutturazione urbanistica inerente la richiesta di contributo ai sensi dell'ordinanza n. 823/FPC/ZA del 29.10.1986 e s.m.i. per la ricostruzione e riparazione dei danni provocati dal sisma del 7 e 11 maggio 1984.

cfr. All. 11 Pratica edilizia

Dall'esame dei grafici allegati alla Pratica Edilizia prot. n. 145/ del 09.01.1987, risulta che questi non sono conformi allo stato dei luoghi e le difformità consistono in:

Al piano seminterrato:

- la realizzazione di un volume aggiuntivo, utilizzato come deposito, sul lato ovest del fabbricato e sul quale è stato ricavato un terrazzo al piano superiore;
- la realizzazione di un cavedio sul lato est del fabbricato, probabilmente già esistente ma non riportato nei grafici, utilizzato come deposito a cui si accede dal locale cucina;

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

- una diversa configurazione di alcuni tramezzi interni e dei muri di confine e leggere variazioni della posizione di alcuni vani porta e finestra;

Al piano rialzato:

- la realizzazione di un terrazzo sul lato ovest del fabbricato ricavato sul volume aggiuntivo del seminterrato;

- la delimitazione dello spazio antistante l'ingresso al fabbricato sul lato est, probabilmente già esistente ma non riportato nei grafici, e la realizzazione della scala esterna che conduce al cortile sottostante. La parte di cortile in cui smonta la scala non rientra nella p.lla oggetto di pignoramento ma in quella adiacente. Da quanto risulta dai dati catastali la p.lla confinante è di proprietà esclusiva dell'esecutata ma non è oggetto del pignoramento;

- la realizzazione di una scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto;

- una diversa configurazione di alcuni tramezzi interni e dei muri di confine e l'apertura di un vano finestra e di una porta-finestra nel locale soggiorno sul fronte nord;

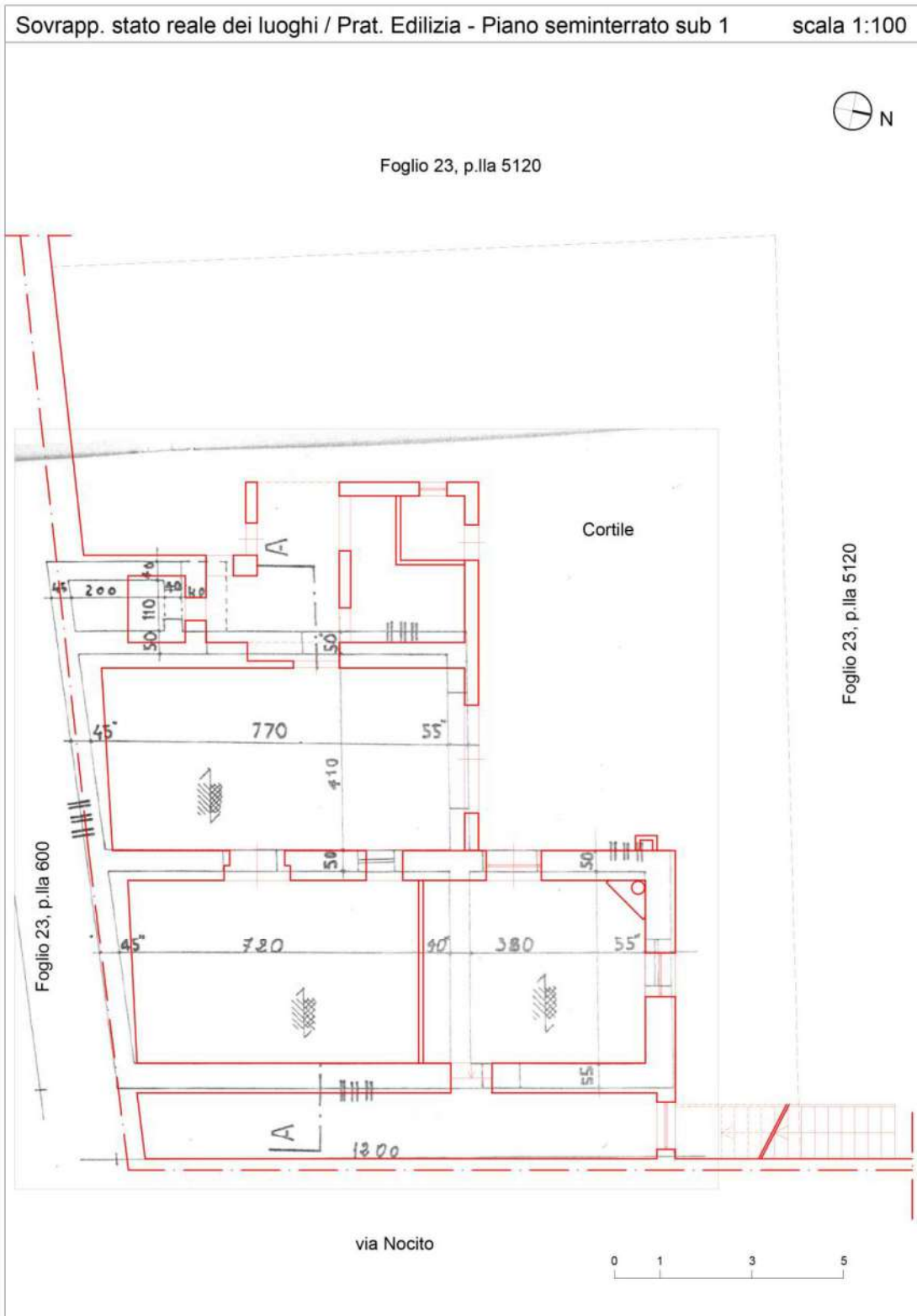
Al piano sottotetto:

- la trasformazione in terrazzo, sul lato ovest del fabbricato, di parte del solaio di copertura del piano rialzato;

- la realizzazione di un balcone sul lato est del fabbricato;

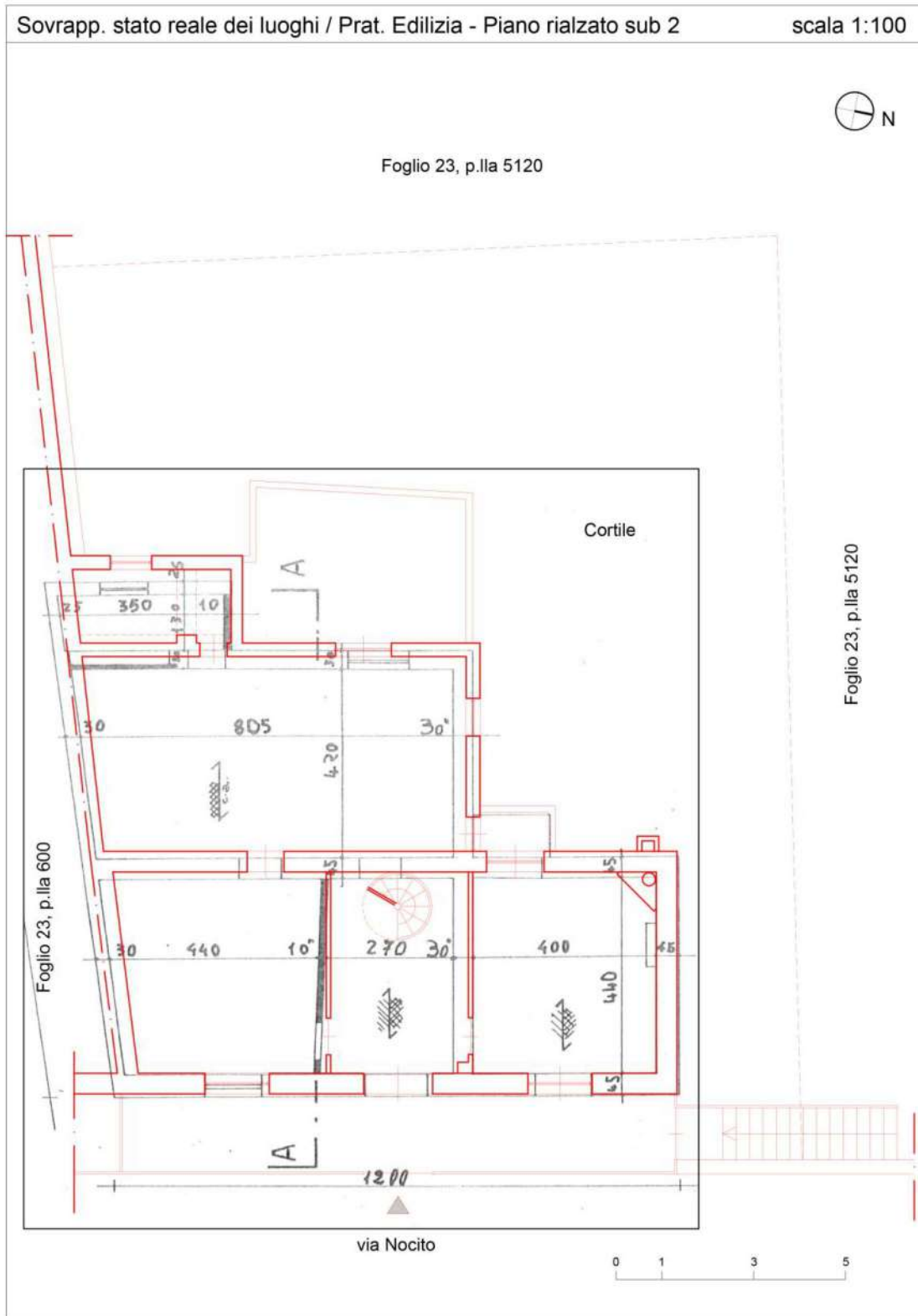
- la realizzazione di una scala interna a chiocciola che collega il piano rialzato con il sottotetto;

- la divisione interna con tramezzature e l'apertura di vani finestra e porta-finestra;



Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / P.E. – piano seminterrato

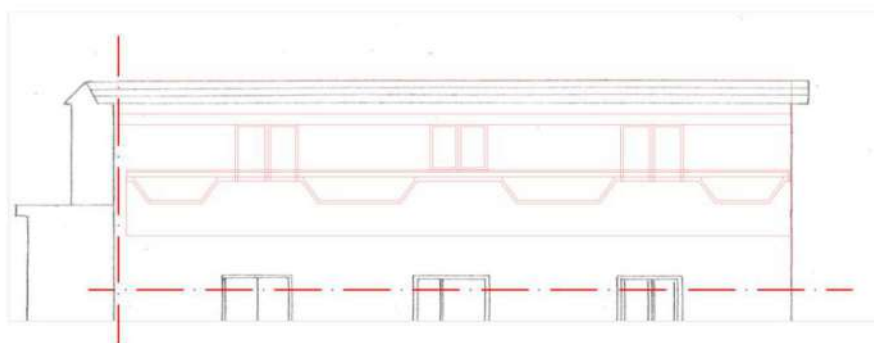
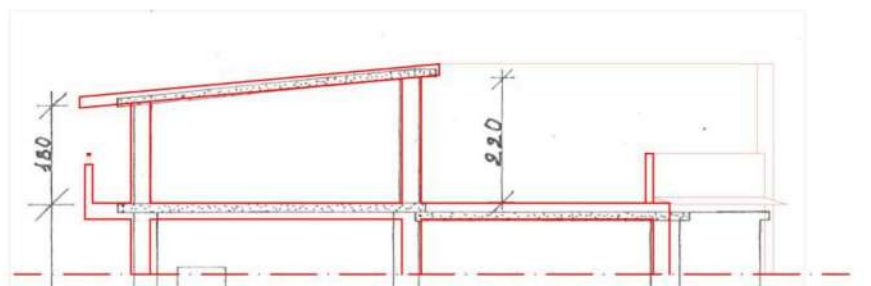
Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / P.E. – piano rialzato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

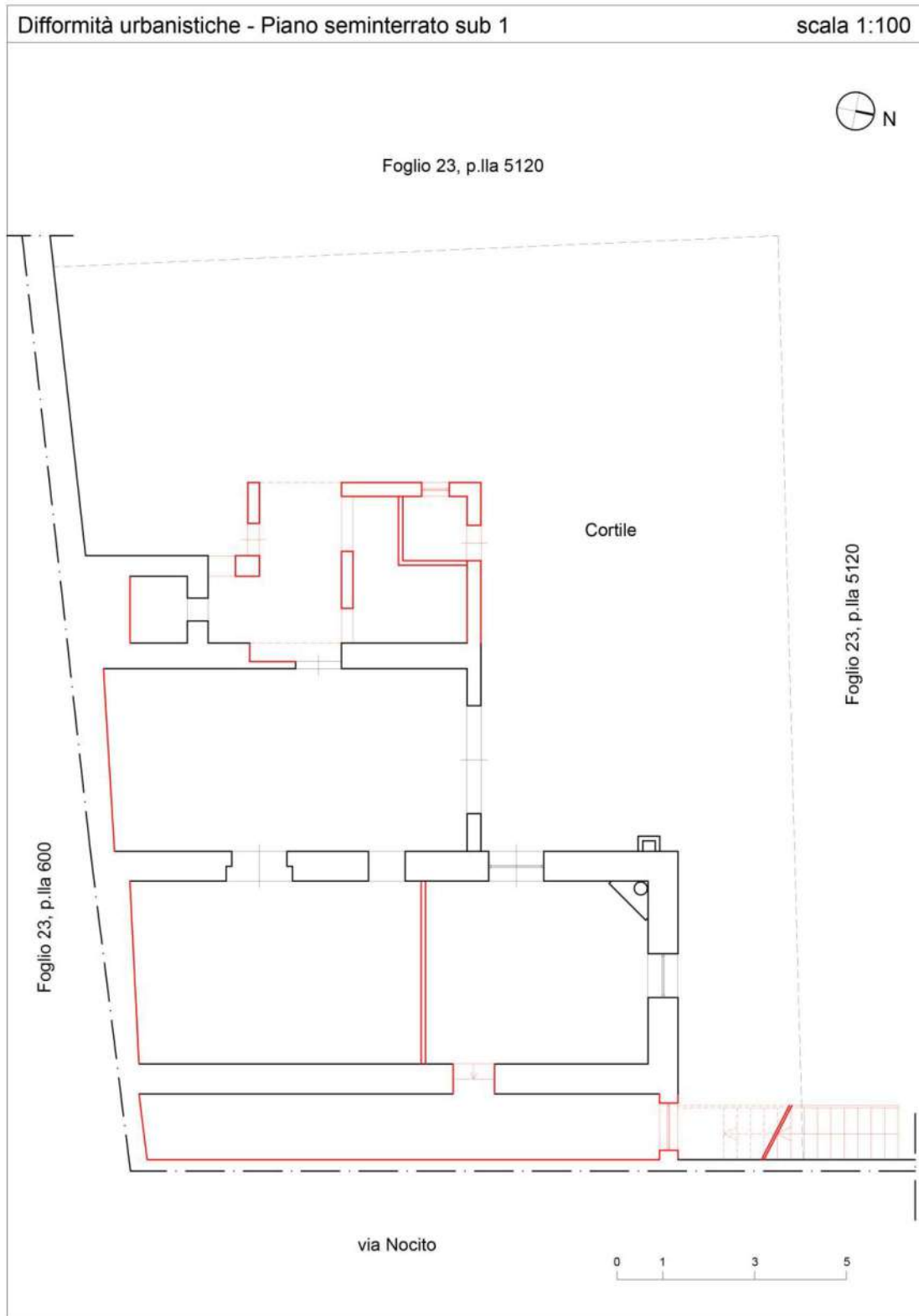
Sovrapp. stato reale dei luoghi / Prat. Edilizia - Sez. sottotetto AA e prospetto scala 1:100



0 1 3 5

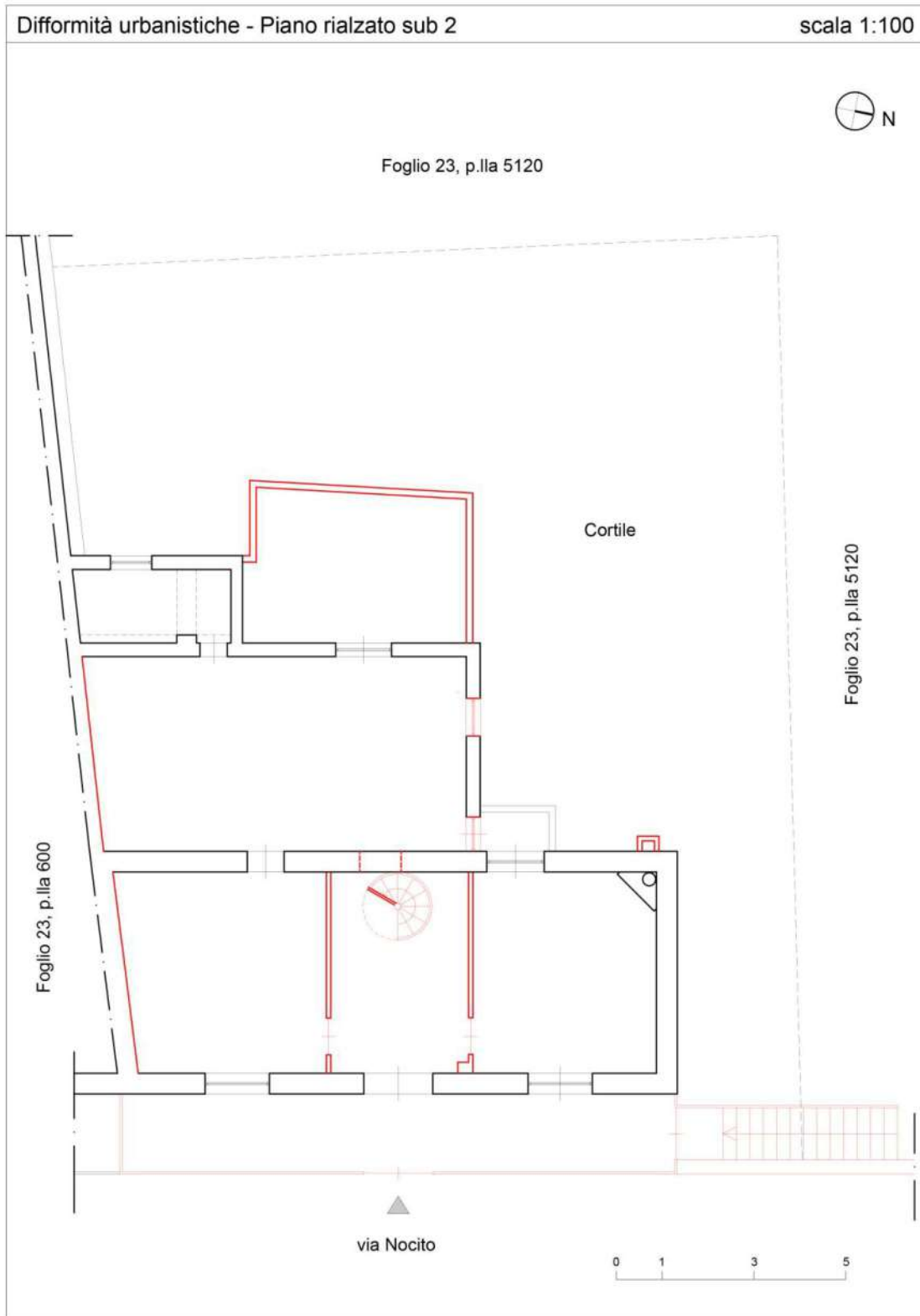
Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / P.E. – Sezione_Prospetto

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Difformità urbanistiche (in rosso) – piano seminterrato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



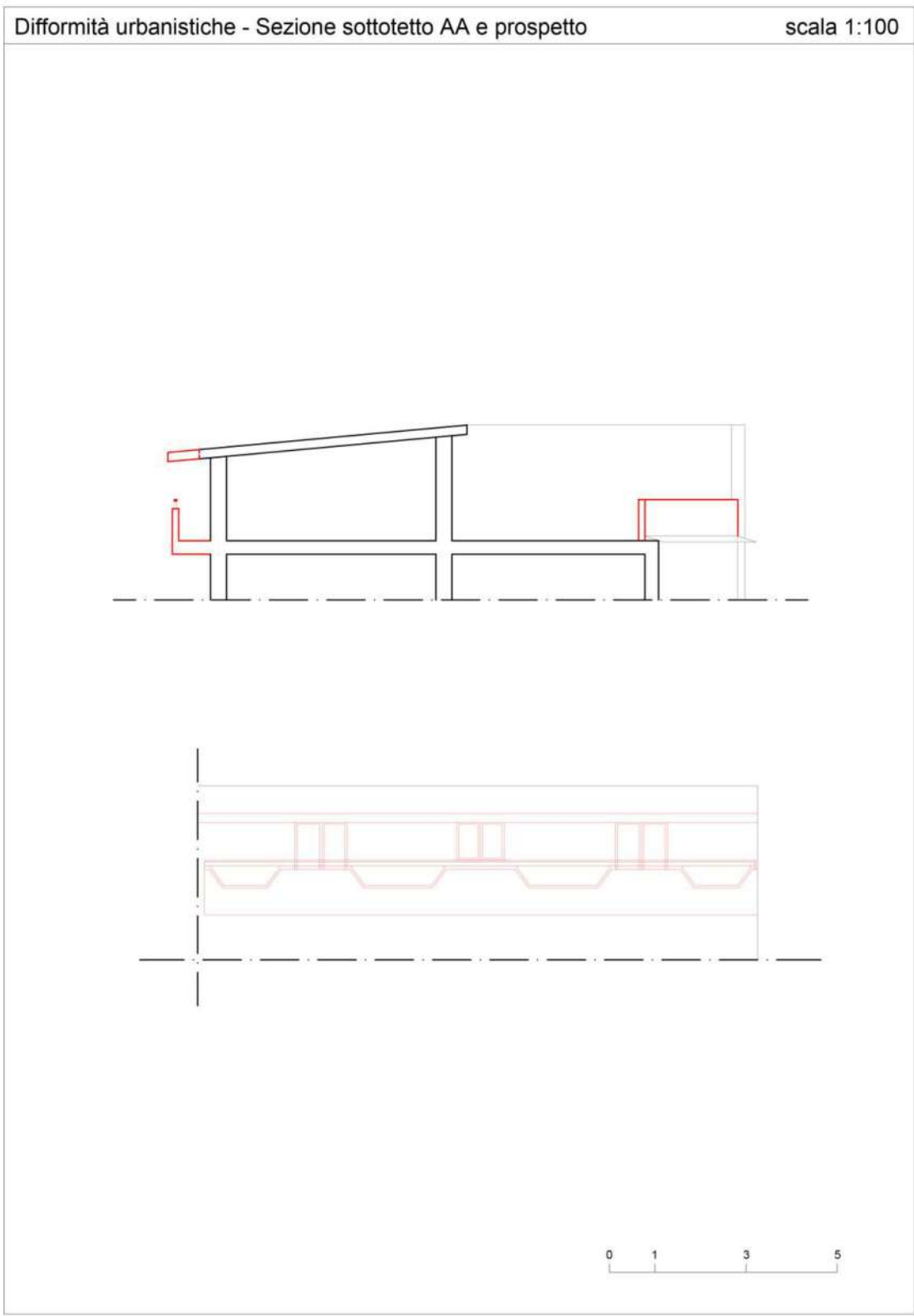
Difformità urbanistiche (in rosso) – piano rialzato

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Difformità urbanistiche (in rosso) – piano sottotetto

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Difformità urbanistiche (in rosso) – Sezione_prospetto

cfr. All. 12 Sovrapposizione stato dei luoghi/Pratica Edilizia e Difformità urbanistiche

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

Le difformità sopra menzionate, sono solo in parte sanabili in quanto quelle che hanno comportato un aumento volume e di superficie coperta no.

Riguardo la possibilità di sanatoria delle difformità che hanno comportato un aumento di volume e di superficie coperta, si precisa che:

- 1) la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 non è applicabile in quanto dalla verifica delle prescrizioni urbanistiche che lo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) prevede per le zone in cui ricade l'immobile pignorato (zona Residenziale di Ristrutturazione B1), risulta che la superficie coperta è superiore al 40% della superficie del lotto.

<p>1) risulta classificato nel vigente strumento urbanistico adottato da questo comune (Piano Regolatore Generale), come zona Residenziale di Ristrutturazione B1 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ $S_m = 200 \text{ mq}$ -▪ $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ -▪ $Q = 0,40 \text{ mq/mq}$ -▪ $D_e = H$ con minimo 10.00 ml. -▪ $D_c = H/2$ con minimo 5.00 ml. -▪ $H = 10,50 \text{ ml}$ -▪ $V = 2500 \text{ mc}$ -▪ $I_t = 18.000 \text{ mc/ha}$ -▪ $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$ -▪ $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ -
--

Pertanto non è possibile presentare domanda di sanatoria;

- 2) dai dovuti accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale non risultano presentate istanze di condono, sanatoria c.d. speciale;
- 3) gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono posteriori all'entrata in vigore della suddetta legge e quindi l'eventuale aggiudicatario degli immobili non può depositare domanda di sanatoria.

Accertata l'impossibilità di sanatoria per le opere che hanno comportato un aumento di volume e di superficie coperta rispetto al progetto di cui alla pratica edilizia agli atti del Comune, si deve prevedere la demolizione delle stesse.

Per le difformità che non hanno comportato un aumento di volume o di superficie coperta e quindi variazioni essenziali, si può procedere ad effettuare la sanatoria.

I costi per il ripristino ammontano a circa € 12.000,00 e sono relativi al pagamento dei diritti Comunali, alle competenze tecniche e alle spese relative alla demolizione delle opere non sanabili.

Oltre ai costi sopra riportati, si indicano anche i costi per la demolizione e successiva ricostruzione della scala esterna di collegamento con il piano seminterrato, in quanto la stessa, come riportato nei punti precedenti, ricade in parte su una proprietà aliena, non soggetta al presente pignoramento.

Tali costi ammontano a circa € 8.000,00.

Il D.P.R. n. 380 del 2001, all'art 33, comma 2, a determinate condizioni che ad oggi non sono possibili da determinare in quanto riguardano fasi procedurale successive, stabilisce che *“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori,”*

Presso il competente ufficio tecnico comunale non risulta che sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, non risulta la dichiarazione di agibilità ed è stato acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

cf. All. 13 Certificato di destinazione urbanistica

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

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

In data 12.10.2022, giorno del sopralluogo, gli immobili identificati al C.F. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 23, p.lla 5065, sub 1e sub 2 risultavano liberi.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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;

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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) *Difficoltà 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) *Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 28.11.2022 e 11.12.2022 sull'immobile pignorato:

- a) non risultano sull'immobile trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
 - b) non risultano altre trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
 - c) non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
 - d) non risultano vincoli storico-artistici;
 - e) non risulta costituito il condominio né l'esistenza del regolamento di condominio;
 - f) non risultano sui beni pignorati atti impositivi di servitù;
- Sugli immobili non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 27.02.2017, rep. 530 iscritta il 03.07.2018 ai n.ri 23001/2590, pubblico ufficiale Tribunale di Santa Maria C.V.

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

- 2) Atto di pignoramento immobiliare del 16.09.2019, rep. 13227 trascritto il 18.10.2019, ai nri. 34242/26281 (presente procedura).
- 3) Non sono presenti difformità urbanistico-edilizie.
- 4) Non sono presenti difformità catastali.

cfr. All. 14 Ispezioni ipotecarie

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Dalle verifiche effettuate, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

cfr. All. 15 Certificato Usi Civici

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- 1) Non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Non sussistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- 3) Non sussistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia in quanto non è costituito il condominio;
- 4) Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato oltre a quello della presente procedura.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Critero di Stima

Al fine di determinare il più “probabile valore di mercato” del bene staggito, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel rispetto dell'International Valuation Standard IVS, nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto** (Market Approach), che attualmente è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Per l'individuazione del valore di mercato medio lo scrivente ha svolto le opportune indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, mediante il confronto degli annunci sui siti internet dedicati, nonché consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e di Borsino Immobiliare. Di seguito si riportano le quotazioni più significative:

Fonte dei Dati	Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore Unit. Medio
Agenzia delle Entrate	Abitazioni civili in stato conservativo normale	Min. 600,00 €/mq Max. 900,00 €/mq	<u>750,00 €/mq</u>
Borsino Immobiliare	Abitazioni in fascia media	Min. 520,00 €/mq Max. 852,00 €/mq	<u>686,00 €/mq</u>
www.gabetti.it	Abitazioni civili	/	<u>650,00 €/mq</u>
Mercaldi immobiliare www.immobiliare.it	Abitazioni civili	/	<u>610,00 €/mq</u>
Valore unitario medio = (750,00+686,00+650,00+610,00):4 = 674,00 €/mq			

Dal confronto dei dati della tabella è stato desunto il più probabile Valore Unitario Medio, che per un immobile di tipo civile in buono stato e localizzato nella zona urbana dell'immobile pignorato, risulta essere di 674,00 €/mq. Considerando lo stato dell'immobile, si ritiene opportuno effettuare una decurtazione del circa il 10% e quindi si ritiene di assumere per la stima il valore unitario di 600,00 €/mq. Avendo determinato il **Valore Unitario Medio** ($V_u = 600,00 \text{ €/mq}$) e conoscendo la **Superficie Commerciale** ($S_c = 222,00 \text{ mq}$), il **Valore stimato dell'immobile** (V_i) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

$$V_i = V_u \times S_c = 600,00 \text{ €/mq} \times 222,00 \text{ mq} = \mathbf{133.200,00 \text{ €}}$$

Determinato il valore del bene, si procede a fare gli opportuni adeguamenti e correzioni della stima detraendo le opportune spese da sostenere.

Adeguamenti e correzioni della stima	
Oneri per lavori di adeguamento impianti	3.000,00 €
Oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	300,00 €
Oneri per la regolarizzazione catastale	700,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia	20.000,00
Totale Spese	24.000,00 €

Non essendoci ulteriori spese da detrarre, il valore totale degli immobili pignorati libero da pesi e vincoli è determinato sottraendo dal valore stimato l'importo totale delle spese, ottenuto sopra:

$$V = 133.200,00 - 24.000,00 \text{ €} = \mathbf{109.200,00 \text{ €}}$$

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, considerando lo stato dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%.

$$109.200,00 \text{ €} - 10\% \text{ Valore di Mercato} = \mathbf{€ 98.280,00}$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale del bene al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

Euro 98.300,00 (novantottomilatrecento/00) in c.t..

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Dal certificato di residenza storico del debitore esecutato risulta, che alla data del pignoramento 16.09.2019, nonché alla data di acquisizione del certificato 04.08.2022, è residente nel Comune di OMISSIS (OMISSIS), in OMISSIS, n. OMISSIS

cfr. All. 16 Certificato di residenza storico

Dall' Estratto – Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, risulta che la sig.ra OMISSIS in data OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS. Nelle annotazioni a margine risulta che con atto del 03.05.2010 a rogito del notaio Alberto Criscuolo del distretto notarile di Santa Maria C.V., gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

cfr. All. 17 Estratto di matrimonio

CONCLUSIONI

Dall'analisi della documentazione del fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente presso gli uffici competenti, non sono emerse cause ostative alla vendita all'asta. Si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un fabbricato ubicato in Comune di Gioia Sannitica (CE) in via Nocito 35. Il fabbricato è su tre livelli, piano interrato, piano rialzato e piano sottotetto è riportato nel C.F. del Comune di Gioia Sannitica (CE) al foglio 23, p.lla 5065, sub 1 e sub 2 ed è intestato a OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS. L'accesso pedonale al piano terra e successivamente al piano primo risulta indipendente ed avviene direttamente da via Nocito attraverso un terrazzino privato. L'accesso al seminterrato avviene, in due modi, dall'esterno, mediante una scala che mette in collegamento il terrazzino privato con il cortile oppure mediante una rampa con ingresso da un cancello posto su via Nocito. Entrambe le soluzioni, che garantiscono l'accesso al seminterrato, avvengono attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva dell'esecutato (da quanto risulta dai dati catastali) ma non oggetto del pignoramento. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale così come alla pratica edilizia agli atti del Comune. Le difformità catastali sono eliminabili con una pratica di aggiornamento catastale (DOCFA), quelle urbanistiche, che hanno determinato un aumento di superficie e di volume urbanistico, a parere del sottoscritto non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e quindi devono essere demolite, le difformità che non hanno comportato un aumento di volume o di superficie coperta e quindi variazioni essenziali, si può procedere ad effettuare la sanatoria.

PREZZO BASE euro 98.300,00 (novantottomilatrecento/00) in c.t..

Il sottoscritto, arch. Francesco Rossi, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico conferitogli.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto stimatore
Architetto Francesco Rossi

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Mario Pavone
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi