

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 108/2024

ruolo generale esecuzione

O M I S S I S

c o n t r o

O M I S S I S

Giudice Esecuzione: dott. Alessandro Auletta Custode Giudiziario: OMISSIS OMISSIS Esperto Stimatore: OMISSIS OMISSIS

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

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	6
QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	24
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	31
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	33
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	35
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	48
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	48
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	50
QUESITO 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	51
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	51
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	52
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i>	52
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i>	56
12.3 <i>Stima dei beni</i>	56
12.4 <i>Adeguamento alla stima</i>	57
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i>	57
QUESITO 13 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA.....	58
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	58
4. ALLEGATI.....	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS)** alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 108/2024 – OMISSIS S.R.L. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 10.06.2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 22.07.2024 i relativi moduli di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, in maniera congiunta con il Custode Giudiziario, dott. Federico Toledo, ai sensi dell'art. 559 comma 3 c.p.c..

In data **04.07.2024**, con il Custode Giudiziario, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di San Marcellino (CE) all'attuale in via Starza n.4 (già via Starza n.3). In tale sede, però, non si rinveniva la presenza di persone; gli stessi beni, oltretutto, apparivano disabitati. Non potendo accedere si provvedeva in loco ad acquisire informazioni utili atte ad individuare gli eventuali occupanti. In data **18.07.2024**, è stato effettuato un secondo accesso, potendo questa volta accedere all'interno delle unità oggetto di esecuzione grazie alle chiavi consegnate da persona delegata dall'esecutato, contattato nel frattempo dal custode. In tale occasione, quindi, si è provveduto allo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico delle unità, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta dei beni. Il tutto come meglio specificato ai verbali di accesso redatti dal Custode e controfirmati dal sottoscritto (cfr. Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino (CE), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta/S. Maria C.V. (ex Conservatoria) e tutti

gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti costituite.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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.l.a. e sub catastali**. I dati di altro tipo (**rendita catastale; classamento; ecc.**) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla **rendita; classamento; ecc.** non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17.02.2024 al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS), OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS**), oggetto della procedura è la **quota di 1/1 di piena proprietà (...)** sugli immobili siti in **San Marcellino (CE), alla via Starza n.3**, riportati nel N.C.E.U. del predetto Comune al:

1) **foglio 5, part.IIIa 5039, sub 4**, piano T, cat. A/2, cl.2^a, vani 4, scala C, r.c. € 309,87;

2) **foglio 5, part.IIIa 5039, sub 13**, piano S1, cat. C/2, cl.3^a, mq 16, r.c. € 33,88;

3) **foglio 5, part.IIIa 5039, sub 21**, piano S1, cat. C/2, cl.3^a, mq 22, r.c. € 46,58; (...).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

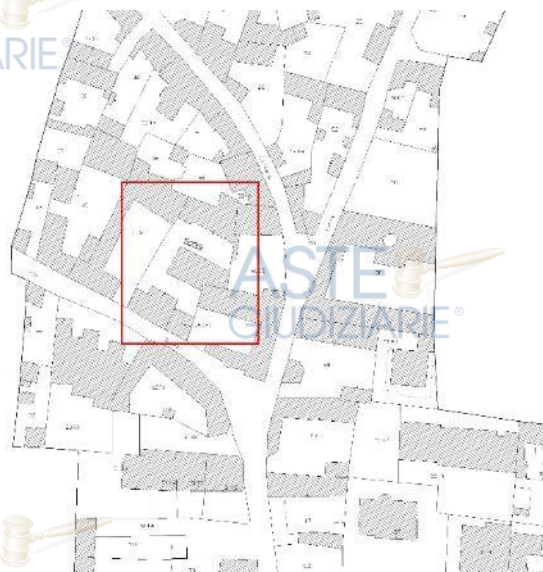
DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 18.03.2024 nn.10956/9028).

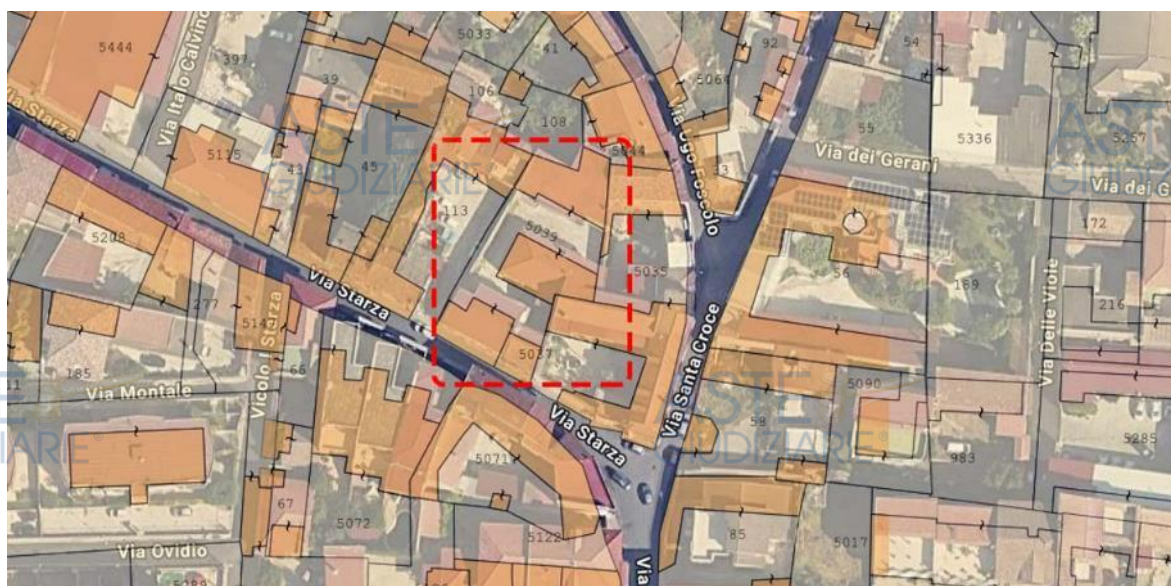
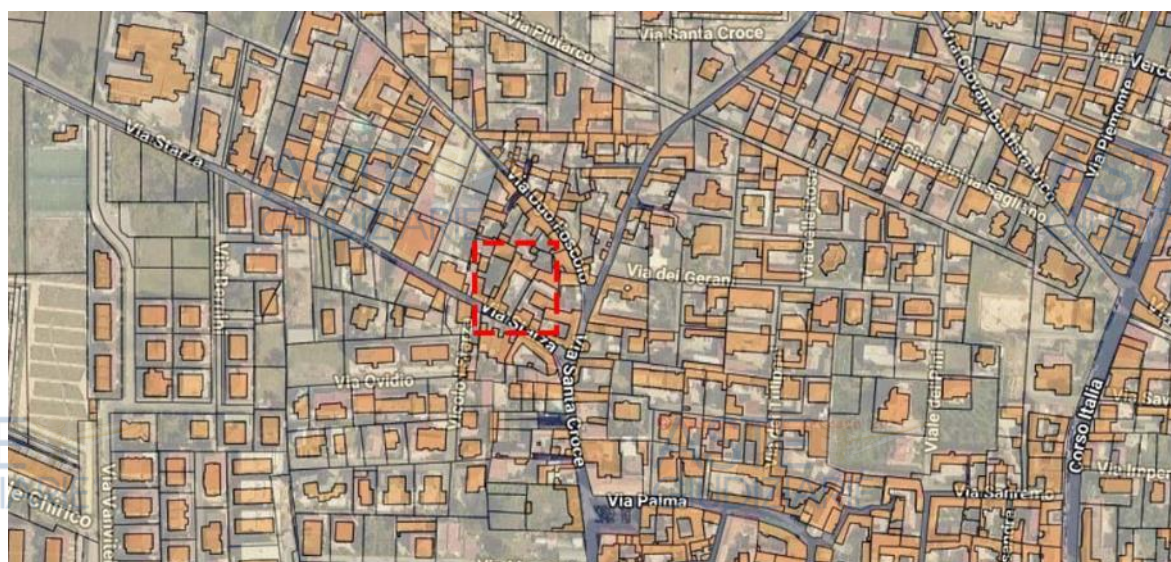
DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito* 3, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze/difficoltà rispetto alle planimetrie catastali rinvenute, riguardanti (in generale) la geometria dell'unità immobiliare, la composizione interna e la diversa altezza interna rilevata (sub.21).

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiati e oggetto di stima:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data ® Google

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **San Marcellino, all'attuale via Starza n.4**, e precisamente:

- **abitazione civile** in appartamento al piano terra, scala C, interno n.1, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni, oltre ad un balcone; è distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 5, Particella 5039, Sub 4** Categoria A/2, consistenza 4 vani;
- **magazzino e locale di deposito** al piano seminterrato (S1), composto da un locale; distinto al **Foglio 5, Particella 5039, Sub 13, Categoria C/2, consistenza 16 mq.**
- **magazzino e locale di deposito** al piano seminterrato (S1), composto da un locale; distinto al **Foglio 5, Particella 5039, Sub 21, Categoria C/2, consistenza 22 mq.**

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

quesito 2

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

Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione e due locali magazzino e/o deposito facenti parte di un complesso residenziale in San Marcellino, all'attuale via Starza n.4 (già n.3), distinti al N.C.E.U. al foglio 8 particella 5039 rispettivamente sub 4 (appartamento), sub. 13 e 21 (depositi).

I beni sono ubicati nel centro di San Marcellino (CE), nella parte più interna compresa tra il corso Italia e la zona di più moderna di espansione.

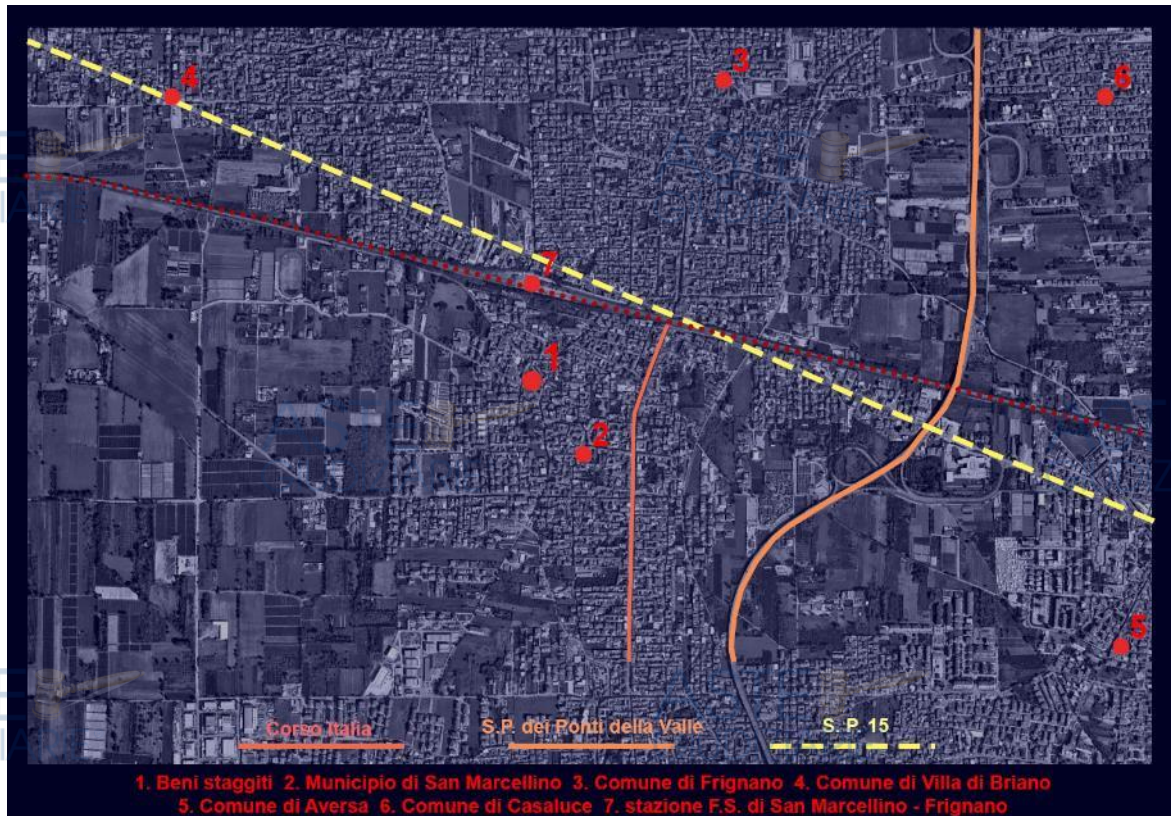
Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale, è caratterizzato da fabbricati di epoca remota e da complessi residenziali di più recente costruzione, sorti proprio in sostituzione della vecchia edilizia, di due/tre piani fuori terra.

L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, priva di marciapiedi, dotate di pubblica illuminazione.

Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici, presenti però nelle aree limitrofe più centrali, poste a breve distanza e raggiungibili a piedi. A meno di cinquecento metri (500 m.) vi è il Municipio cittadino e la Chiesa Madre.

I beni sorgono inoltre a circa due chilometri (2 Km) dallo svincolo della S.P. 335 dei Ponti della Valle, per cui risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con la restante parte del territorio comunale.

A pochi chilometri vi sono i Comuni di Aversa (CE), Frignano (CE) e Trentola Ducenta (CE):



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni sono parte integrante di un complesso residenziale risalente a data antecedente al primo settembre millenovecentosessantasette (01.09.1967), nella sua consistenza originaria, mentre la ristrutturazione dello stesso (con ampliamento) è stato realizzato nella metà degli anni Duemila (Permesso di Costruire n.58 del 19.01.2005). La parte di fabbricato dove sono disposti i beni *de quo*, si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato comprendente i beni oggetto di stima, si presentavano in buono stato manutentivo, non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria:



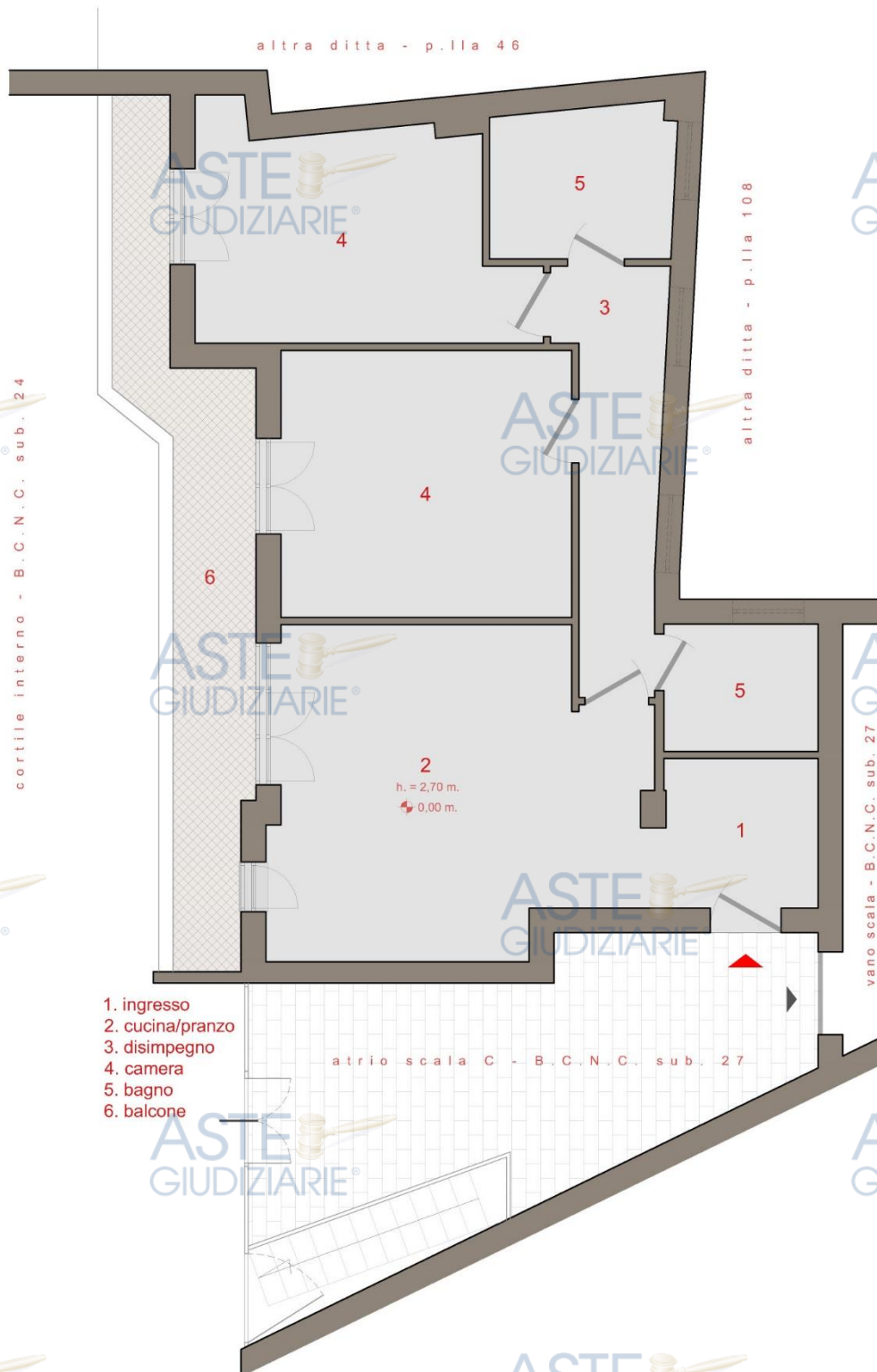
_immagini esterne - da via Starza e dal cortile interno comune



immagini esterne - dal cortile interno comune

L'appartamento staggito (sub.4) è posto al **piano terra** (T) del fabbricato residenziale, alla scala C, avente accesso dall'androne comune del vano scala dalla prima porta a sinistra di chi entra nell'area comune (sub. 27 – B.C.N.C.).

Al momento dell'accesso, l'u.i. si componeva di un **ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni, oltre ad un balcone** (prospettante nel cortile comune – sub.24). La superficie utile interna complessiva è di ~ 75 m² (75,52 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,70 ml.; il balcone, invece, ha una superficie complessiva di ~ 13 m² (13,15 m²) (cfr. Allegato 12 - grafico 01); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



_planimetria dello stato di fatto – sub. 4

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio), risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato e in ordinarie condizioni di manutenzione.

L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore chiaro, poste in opera a 45°. Entrambi i servizi (padronale e secondario), invece, si mostrano lastricati con piastrelle in ceramica smaltata di forma rettangolare, di colore chiaro con venature in contrasto, poste in opera in maniera regolare; le stesse, sono utilizzate anche come rivestimento alle pareti (non a tutt'altezza). Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni) e del tipo decorativo (in alcuni dei vani); anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. L'angolo cottura, e nello specifico la parte retrostante il mobilio e per non per tutta l'altezza del vano, presenta un rivestimento in piastrelle quadrate, poste in opera in maniera regolare e di colore chiaro. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono in "legno" con vetro camera e dotati come sistema di oscuramento e protezione di persiane in ferro a battenti con lamelle fisse. Sono presenti gli impianti idrico e elettrico (del tipo sottotraccia); al momento non in funzione. Vi è l'impianto di riscaldamento autonomo, costituito da radiatori in alluminio alle pareti e caldaia esterna (non presente). Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



_androne comune e accesso all'unità abitativa

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

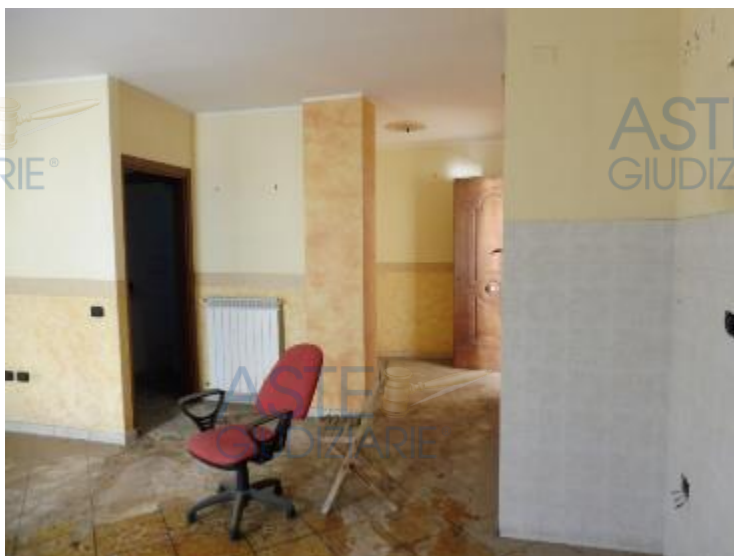
ASTE
GIUDIZIARIE®

_ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_soggiorno con angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_soggiorno con angolo cottura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



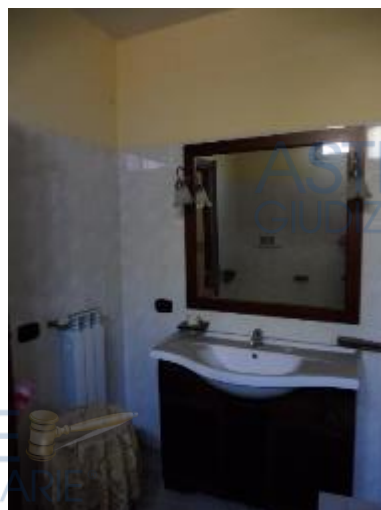
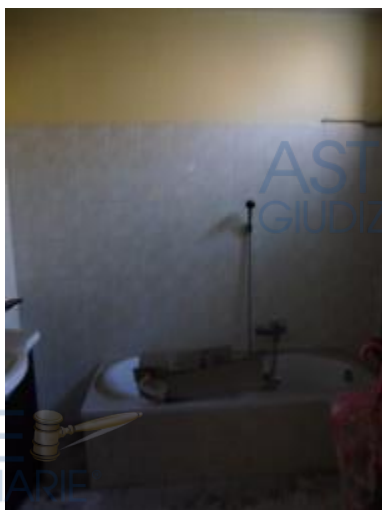
_camera padronale



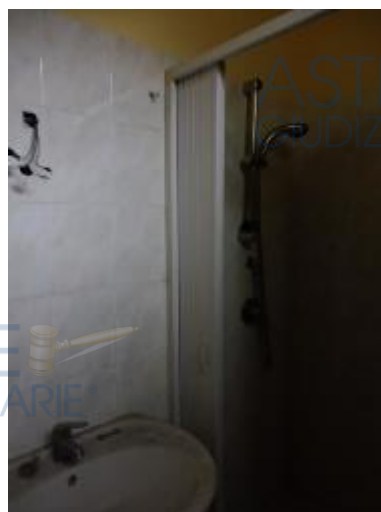
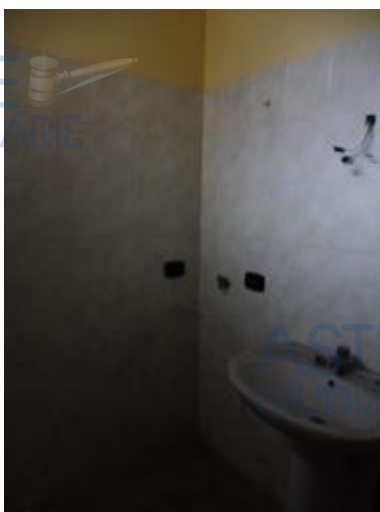
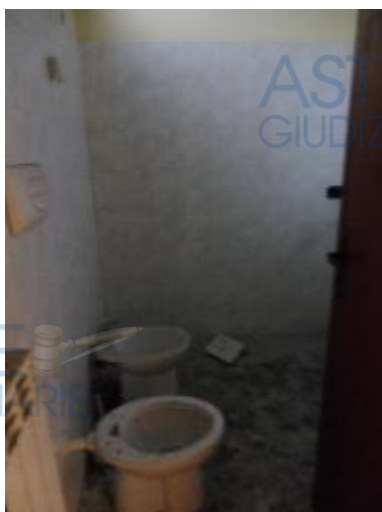
_camera secondaria



_camera secondaria



_bagno padronale



_bagno di servizio

ASTE
GIUDIZIARIE®



_balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

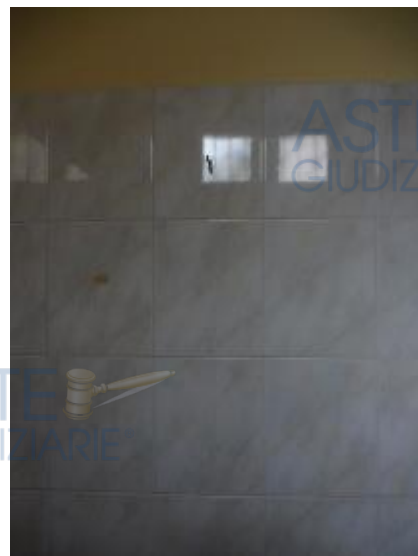


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_dettagli

ASTE
GIUDIZIARIE®

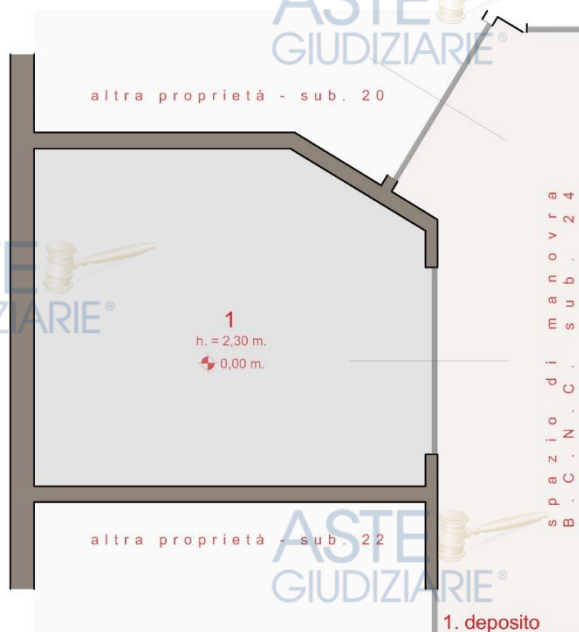
ASTE
GIUDIZIARIE®



_dettagli

Al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato sono ubicati i due (2) locali **deposito** (sub.13 e 21). Al piano sottostrada vi si accede dal cortile esterno comune (sub. 24) percorrendo la rampa di discesa che immette allo spazio di manovra comune del piano primo sottostrada, mentre dall'androne coperto (sub. 27) dalla rampa scale interna.

Il **locale deposito** distinto con il **sub. 21**, quarto locale alla sinistra di percorre la rampa di discesa e quarto locale alla destra di discende la rampa scale, è costituito da un unico vano a forma pressoché trapezoidale e dotato di sistema di apertura di una porta basculante in alluminio ad apertura manuale. Ha una superficie utile netta complessiva di ~ 20 m² (20,50 m²) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,30 ml. (cfr. Allegato 12 - grafico 02).



_planimetria dello stato di fatto – sub. 21

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in battuto cemento; mentre le pareti verticali sono realizzate in calcestruzzo armato (di fondo) e in blocchi di C.L.S. alleggerito (quelle a divisione con gli altri locali); le stesse, si mostrano prive di finitura, mentre il solaio di copertura si mostrano intonacata e, probabilmente, tinteggiato di colore chiaro. È presente l'impianto elettrico:



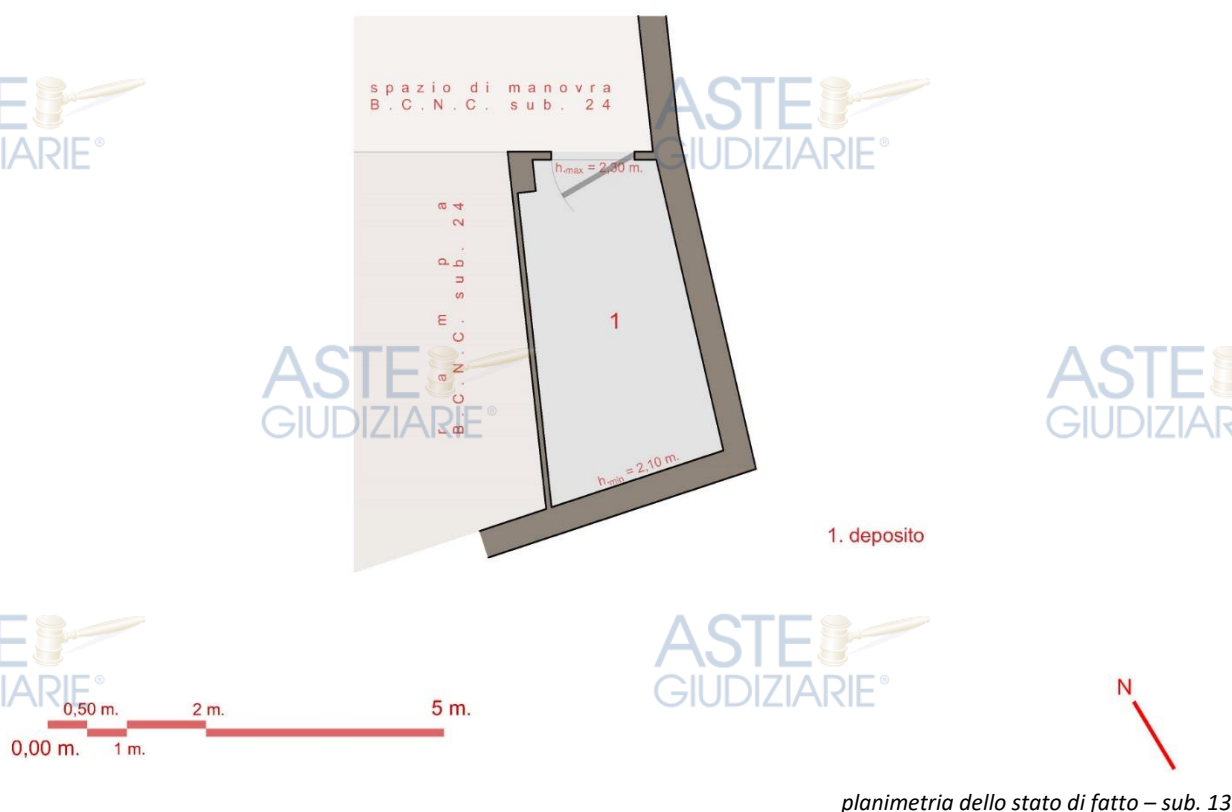
_immagini esterne (dallo spazio di manovra comune)



_immagini interne

Il **locale deposito** distinto con il **sub. 13**, invece, il primo locale alla destra di percorre la rampa di discesa e quinto locale alla sinistra di che scende la rampa scale, è costituito da un unico vano anch'esso di forma pressoché trapezoidale e dotato di sistema di apertura di una porta battente in ferro ad apertura manuale.

Ha una superficie utile netta complessiva di $\sim 8 \text{ m}^2$ ($8,20 \text{ m}^2$) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di $\sim 2,30 \text{ ml.}$ e minima di di $\sim 2,10 \text{ ml.}$ (cfr. Allegato 12 - grafico 02):



Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in battuto cemento, mentre le pareti verticali interne (e così il solaio di copertura) si mostrano intonacate e, probabilmente, tinteggiate di colore chiaro. È presente l'impianto elettrico:



_immagini esterne (da spazio di manovra comune)



_immagini interne

Al momento dell'accesso, e così come evidente dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione dei beni staggiti è da ritenersi sufficienti, necessitando, comunque, di interventi di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare e in alcuni casi, la sostituzione degli elementi non utilizzabili e/o danneggiati.

Inoltre, per l'**unità abitativa** staggita (sub.4) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per i locali **deposito** (subb.21 e 13), invece, si

evidenzia che gli stessi, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015¹, *Allegato 1*, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione² dell'A.P.E..

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138³, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, viene computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

¹ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

³ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁴ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m²;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;

- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25 m²;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

appartamento - sub.4					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	4,87	mq	1	4,87	mq
soggiorno/angolo cottura	23,59	mq	1	23,59	mq
disimpegno	7,52	mq	1	7,52	mq
camera 1 (padronale)	16,02	mq	1	16,02	mq
camera 2 (cameretta)	13,93	mq	1	13,93	mq
bagno 1 (principale)	5,58	mq	1	5,58	mq
bagno 2 (secondario)	4,01	mq	1	4,01	mq
superficie netta interna	75,52	mq		75,52	mq
muratura interna	2,88	mq	1	2,88	mq
muratura esterna	14,85	mq	1	14,85	mq
TOTALE - A1				93,25	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	13,15	mq	-	-	-
nella misura del 30% fino a 25 mq	13,15	mq	0,3	3,95	mq
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				3,95	mq
TOTALE A (A1 + A2)				97,20	mq
locale di deposito/magazzino sub. 13					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
vano	8,20	mq	0,5	4,10	mq
superficie netta interna	8,20	mq		4,10	mq
muratura interna	0,1	mq	0,5	0,05	mq
muratura esterna	2,78	mq	0,5	1,39	mq
TOTALE - B				5,54	mq
locale di deposito/magazzino - sub. 21					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
vano	20,50	mq	0,5	10,25	mq
superficie netta interna	20,50	mq		10,25	mq
muratura interna	0	mq	0,5	0,00	mq
muratura esterna	2,69	mq	0,5	1,35	mq
TOTALE - C				11,60	mq
TOTALE (A + B + C)				114,33	mq
TOTALE ARROTONDATO				114	mq

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

quesito 3

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con le planimetrie correlate e le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero complesso residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

Foglio 5, Particella 5039, Sub 4, Categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani

Indirizzo: **via Starza n.3, scala C, interno 1, piano T**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (p.lla 108) e B.C.N.C. sub. 27, a **sud** con area esterna comune (sub. 24), a **est** con androne comune B.C.N.C. (sub.27) e a **ovest** con altra proprietà (p.lla 46);

▪ **magazzino e locale di deposito**

Foglio 5, Particella 5039, Sub 13, Categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq

Indirizzo: **via Starza n.3, piano S1**

Confinante: a **nord** con spazio di manovra comune (sub.24), a **est** con p.lla 5035 e a **ovest** con rampa di discesa comune (sub.24);

▪ **magazzino e locale di deposito**

Foglio 5, Particella 5039, Sub 21, Categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq

Indirizzo: **via Starza n.3, piano S1**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta), a **sud** con altra u.i.u. (sub. 22 – altra ditta), a **est** con spazio di manovra comune (sub.24) e a **ovest** con altra ditta (p.lla 118);

tutti in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)

per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in proprio favore** (*cfr. Allegati 05a*).

Dopo la trascrizione del pignoramento (18.03.2024 ai nn.10956/9028) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali derivano, sia per l'*unità abitativa* che per i *magazzini e locali di deposito*, dalla VARIAZIONE del 03.11.2006, pratica n. CE0294387 in atti 03.11.2006 – UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (registr. n.18259.1/2006) e dalla VARIAZIONE del 03.11.2006, pratica n. CE0294375 in atti dal 03.11.2006 per DEMOLIZIONE TOTALE (registr. n.18257.1/2006); altre modificazioni (non dei dati essenziali) hanno riguardato la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.11.2006, pratica n. CE0316380 in atti dal 21.11.2006 (registr. n.19259.1/2006) e i DATI DI SUPERFICIE del 09.11.2015, relativi alla planimetria presentata il 03.11.2006, prot. n. CE0294387 (*cfr. Allegati 02*).

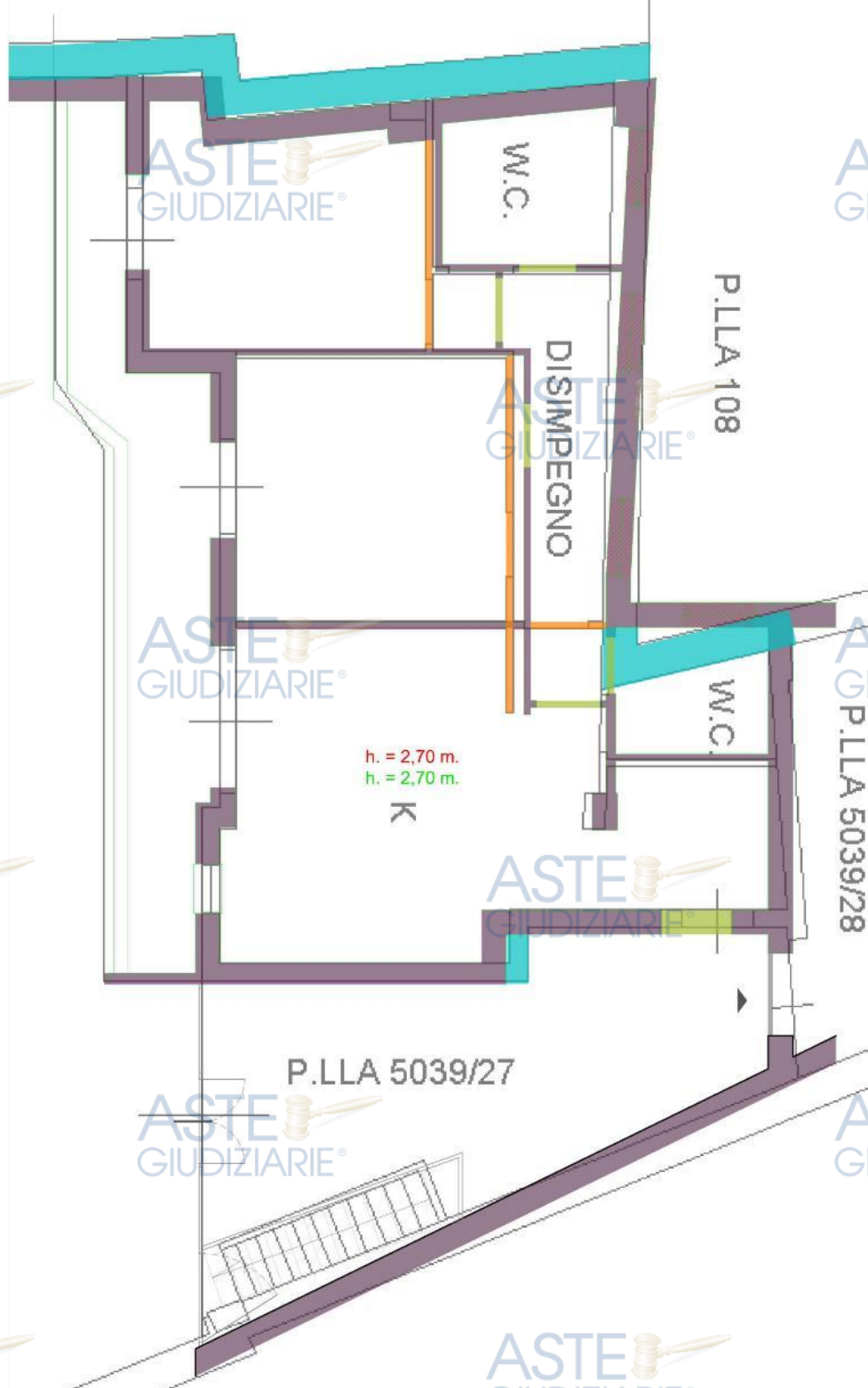
DIFFORMITA' CATASTALI

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute dei beni oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano per l'*unità abitativa* le seguenti differenze:

- a. *il disallineamento di alcune pareti perimetrali;*
- b. *la diversa disposizione interna di alcuni vani;*
- c. *il differimento del vano porta di accesso dell'unità abitativa;*
- d. *l'apertura di nuovi vani porta interni;*
- e. *la mancata indicazione dei finestrini (alti) nei bagni e nel disimpegno;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cfr. Allegato 12 - grafico 02*):

P.LLA 46



LEGENDA

MURATURA RILEVATA	DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA	MANCATA INDICAZIONE FINESTRONI
DISALLINEAMENTO PARETE PERIMETRALE	QUOTA INDICATA QUOTA RILEVATA

sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – abitazione (sub.4)

per il magazzino e locale di deposito (sub. 13) (cfr. Allegato 12 – grafico 04), si rileva:

- f.** la minore superficie interna rilevata;
- g.** il disallineamento di alcune pareti perimetrali;
- h.** la diversa altezza interna rilevata;



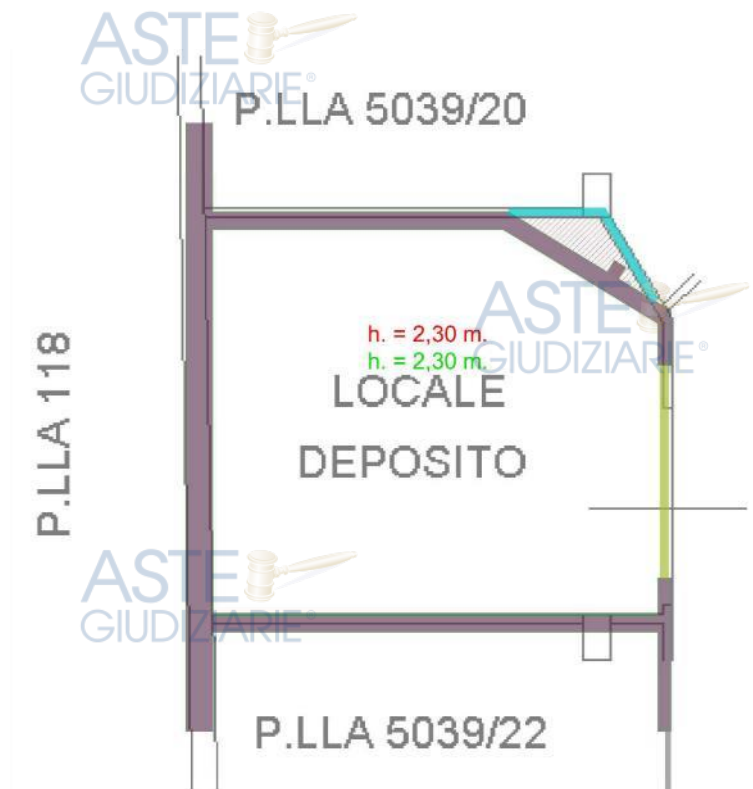
LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
	MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA		PORZIONE NON RILEVATA
	DISALLINEAMENTO PARETE PERIMETRALE		QUOTA INDICATA
			QUOTA RILEVATA

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – magazzino e locale di deposito (sub.13)

per il magazzino e locale di deposito (sub. 21), invece, (cfr. Allegato 12 – grafico 04), si rileva:

- i. la minore superficie interna rilevata;
- j. il disallineamento di alcune pareti perimetrali;
- k. il differimento del vano di accesso all'unità;



LEGENDA

MURATURA RILEVATA	DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA	PORZIONE NON RILEVATA
DISALLINEAMENTO PARETE PERIMETRALE	QUOTA INDICATA
	QUOTA RILEVATA

_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – magazzino e locale di deposito (sub.21)

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali⁵ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

⁵Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero complesso residenziale di cui sono parte integrante i beni staggiati sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 5, Particella 5039, qualità ENTE URBANO** di **are 07 care24** (724 m²).

La suddetta particella è derivata per TIPO MAPPALE del 18.08.2006, pratica n. CE0227710 in atti dal 18.08.2006 (registr. n.227710.1/2006) dalla p.lla **5038** di ha07 are24 (724 m²); quest'ultima derivante dall'unione delle p.lle **5032** di care 42 (42 m²), **5034** di care14 (14 m²) e dalla **5036** di are 06 care 68 (668 m²). La p.lla 5032, ENTE URBANO di care 42 (42 m²) deriva dal FRAZIONAMENTO del 02.09.2004, pratica n. CE0225977 in atti dal 02.09.2004 (registr. n.225977.1/2004) della p.lla **47** di are 07 care 54 (754 m²), così distinta nella sua maggiore consistenza all'impianto meccanografico del 26.03.1985 (cfr. Allegato 03). La p.lla 5034, ENTE URBANO di care 14 (14 m²) deriva dal FRAZIONAMENTO del 14.08.2006, pratica n. CE0226693 in atti dal 14.08.2006 (registr. n.226693.1/2006) della p.lla **48** di are 09 care 40 (940 m²), così distinta nella sua maggiore consistenza all'impianto meccanografico del 26.03.1985 (cfr. Allegato 03). La p.lla 5036, ENTE URBANO di are 06 care 68 (668 m²) deriva dal FRAZIONAMENTO del 14.08.2006, pratica n. CE0226693 in atti dal 14.08.2006 (registr. n.226693.1/2006) della p.lla **5031** di are 07 care 12 (712 m²), derivante a sua volta dal FRAZIONAMENTO del 02.09.2004, pratica n. CE0225977 in atti dal 02.09.2004 (registr. n.225977.1/2004) della p.lla **47** di are 07 care 54 (754 m²), così distinta nella sua maggiore consistenza all'impianto meccanografico del 26.03.1985 (cfr. Allegato 03).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 5039 rientra nella consistenza originaria della particella **47** (cfr. Allegati 03):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni in blu – EDM attuale

in verde – attuale p.lla 5039 - - - - - p.lla catastale impianto 47

_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____, int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____; **LOTTO n. 2**: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **San Marcellino (CE)** all'attuale **via Starza n. 4** e così distinte:

- **abitazione di tipo civile** al piano terra (T), composta da **ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere** oltre ad un **balcone**; distinta al NCEU foglio 5 particella 5039 sub 4, cat. **A/2**, classe **2**, consistenza **4 vani**; a **nord** con altra u.i.u. (p.lla 108) e B.C.N.C. sub. 27, a **sud** con area esterna comune (sub. 24), a **est** con androne comune B.C.N.C. (sub.27) e a **ovest** con altra proprietà (p.lla 46);

- **magazzino e locale di deposito** al piano primo sottostrada (S1) composto da un unico vano di forma poligonale; distinto al NCEU foglio 5 particella 5039 sub 13, cat. **C/2**, classe **3**, consistenza **16 mq**; confina: a **nord** con spazio di manovra comune (sub.24), a **est** con p.lla 5035 e a **ovest** con rampa di discesa comune (sub.24);

- **magazzino e locale di deposito** al piano primo sottostrada (S1) composto da un unico vano di forma poligonale; distinto al NCEU foglio 5 particella 5039 sub 21, cat. **C/2**, classe **3**, consistenza **22 mq**; confina: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta), a **sud** con altra u.i.u. (sub. 22 – altra ditta), a **est** con spazio di manovra comune (sub.24) e a **ovest** con altra ditta (p.lla 118);

"(...) con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comproprietà su: scala "C" (nell'elaborato planimetrico individuata con la p.lla 5039 sub 27), (...) (...) nonché sugli altri beni comuni non censibili identificati, solo nell'elaborato planimetrico, con la p.lla 5039 sub 24, comuni al detto intero fabbricato, e sui servizi e impianti comuni dello stesso fabbricato. (...).

Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, si rileva per l'*unità abitativa (sub.4)* il disallineamento di alcune pareti perimetrali, la diversa disposizione interna di alcuni vani (con relativa variazione dei nuovi vani porta), il differimento del vano porta di accesso dell'unità abitativa e la mancata indicazione dei finestrini nei bagni e nel disimpegno; per il *magazzino e locale di deposito (sub. 13)* si rileva la *minore superficie interna rilevata, il disallineamento di alcune pareti perimetrali, la diversa altezza interna rilevata*; per il *magazzino e locale di deposito (sub. 21)*, invece, la *minore superficie interna rilevata, il disallineamento di alcune pareti perimetrali e il differimento del vano di accesso all'unità.*

L'area urbana su cui insiste l'intero complesso immobiliare, censito al Catasto Terreni del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 5 p.lla 5039, ricade in zona omogenea **A/1 – Centro Storico** – del vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** e normata dagli art.li 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). **Le unità immobiliari oggetto di esecuzione**, e così l'intero complesso immobiliare di cui sono parte integrante, **risultano edificate in virtù di Permesso di Costruire n.58 del 19.01.2005**, successivamente volturato, e **Permesso di**

Costruire n.02 del 10.02.2006 in variante al detto titolo. Nella pratica riscontrata è stata rinvenuta copia della richiesta del **certificato d'agibilità** del 28.02.2007, prot. n.2133 del 09.03.2007 e successivo rilascio per i (...) *fabbricati Corpo A, Corpo B e Corpo C* (...). Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto ai grafici allegati alla P. di C. in variante n.02 del 10.02.2006, in generale, in ordine alla diversa superficie utile interna, al disallineamento di alcune pareti perimetrali, alla modifica dei prospetti esterni (mediante la nuova apertura, differimento e diversa dimensione delle aperture), alla realizzazione del nuovo balcone (messo in opera su parte del cortile al piano terra (sub. 24 – B.C.N.C. ai sub da 4 a 23) con relativa nuova copertura (parziale), alla diversa configurazione interna di alcuni vani e alla diversa altezza interna rilevata.

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO BASE € 70.000,00 (settanta mila euro)

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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 alla 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 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (18.03.2024 nn.10956/9028) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **21.06.2007**, rep. n. 45014 e raccolta n. 16811, registrato ad Aversa il 26.06.2007 al n.2455 1T e trascritto il **27.06.2007** ai nn. 39848/19746, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)** acquista dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS OMISSIS)** la piena proprietà (...) della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in San Marcellino, via Starza, n.3: - appartamento al piano terra della scala C, composto da quattro vani catastali e annesso terrazzo pertinenziale, ubicato a sud (...) in N.C.E.U. al **foglio 5, p.Illa 5039 sub 4**, cat. A/2, (...) (...) - locale deposito al piano seminterrato esteso metri quadrati ventidue (...) (...) in N.C.E.U. al **foglio 5, p.Illa 5039 sub 21**, cat. C/2 (...) (...) – locale deposito al piano seminterrato esteso metri quadrati sedici, (...) (...) in N.C.E.U. al **foglio 5, p.Illa 5039 sub 13**, cat. C/2, (...) (cfr. Allegato 05a);

alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** il fabbricato originario poi oggetto di ristrutturazione e modifica è pervenuto in virtù di:

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **10.06.2005**, rep. n.40751 e raccolta n.14714, registrato ad Aversa (CE) il 23.06.2005 al n. 1509 – 1T e trascritto il **24.06.2005** ai nn. 33796/18080, con cui la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE); c.f.: **OMISSIS**) **acquista** dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) **la piena proprietà** del (...) *fabbricato venduto è costituito da: tre vani terranei e retrovano, quattro stanze al primo piano nella verticale dei detti tre terranei e del retrovano, casone a destra entrando dall'androne di portone, fienile sovrastante l'androne di portone, stalletta nel lato orientale del cortiletto, due gabinetti, l'uno a piano terra e l'altro sovrastante al primo piano, dipendenze e pertinenze, compreso il cortile, niente escluso, nello stato di consistenza attuale. (...) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 5, p.lla 47, p.lla 455 e p.lla 456 (cfr. Allegato 05b);*

al sig. **OMISSIS OMISSIS** il fabbricato è pervenuto per:

3. ATTO DI DONAZIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** del **25.11.1987**, trascritto il **05.12.1987** ai nn. 23978/19777, con cui al sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) **viene donato** dalla sig.na **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) **la nuda proprietà** del (...) *fabbricato vetusto ed in pessime condizioni statiche e di abitabilità, sito in S. Marcellino, alla Via Starza, n.3, composto di tre vani terranei e retrobasso, quattro stanze a primo piano nella verticale dei detti tre terranei e del retrobasso, casone a destra entrando dall'androne di portone, fienile sovrastante l'androne di portone, stalletta nel lato orientale del cortiletto, due gabinetti, l'uno a piano terra e l'altro sovrastante al primo piano, dipendenze e pertinenze, niente escluso, nello stato di consistenza attuale (...) (...) Il tutto è riportato in catasto alla partita 277, foglio 5, particelle 47, 455 e 456 sub. 2, Ctg. A/6, piano terra e primo piano (...) (...) La donante sig.na **OMISSIS OMISSIS** ha riservato in suo favore e durante la sua vita l'usufrutto sullo intero fabbricato testé donato. (...) (cfr. Allegato 05c);*

Il suddetto atto costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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:

quesito 6

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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;

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993

ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

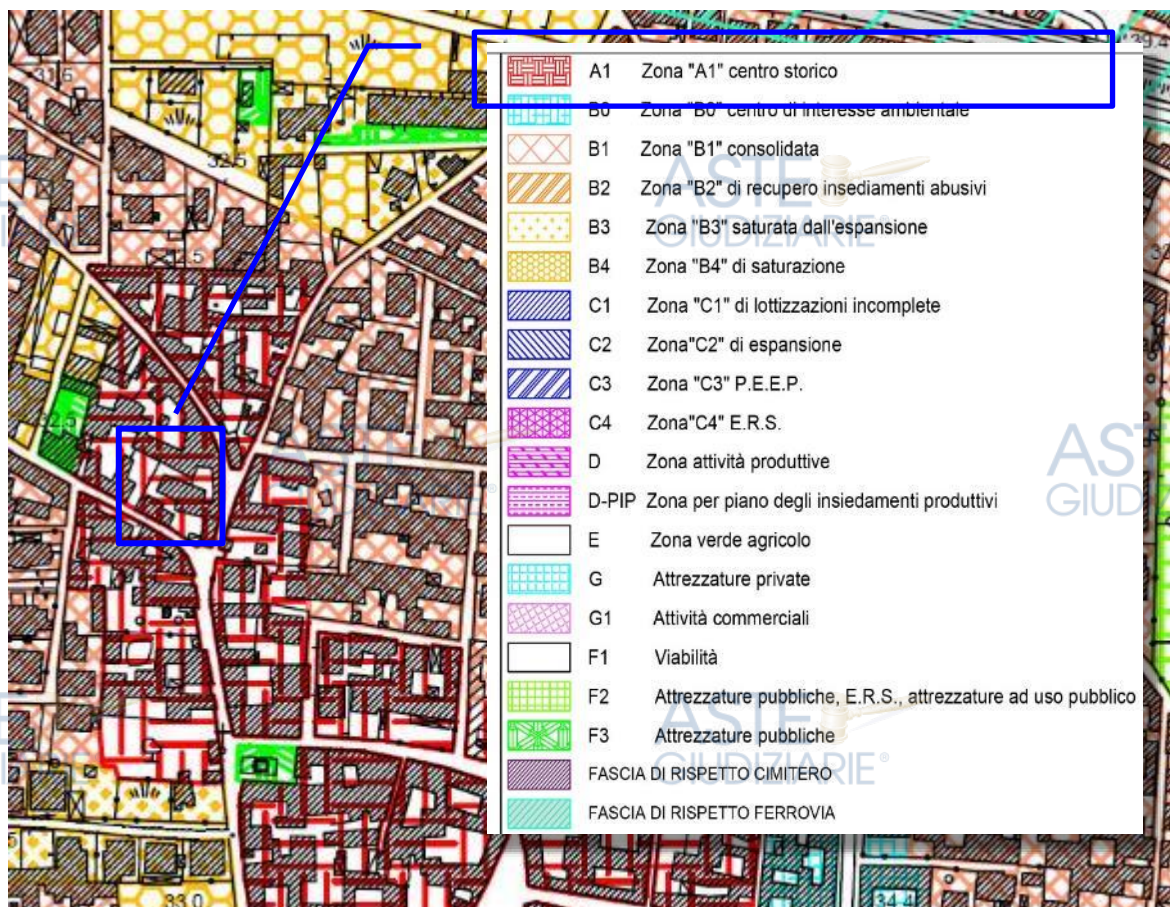
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

Così come riscontrato dall'acquisizione documentale presente sul sito istituzionale dell'Ente, risulta che il terreno attualmente distinto al foglio 5 particella **5039**, area su cui insiste l'intero fabbricato e di cui sono parte integrante i beni *de quo*, ricade all'interno della zona omogenea **A1 – Centro Storico** del vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato con delibera di C.C. n.6 del 19.03.2024 e normata al Titolo III – ZONIZZAZIONE, CAPO III – ZONE RESIDENZIALI – dagli art.li 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (cfr. Allegato 06a):



_stralcio Tavola P01 –Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee del P.U.C. e legenda

Dalle indagini effettuate presso e con l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 24.07.2024 (e non come erroneamente indicato nell'istanza il 27.04.2024), prot. n.10546 del 25.07.2024 (cfr. Allegato 06b), risulta che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n.58 del 19.01.2005**; vista l'istanza presentata dal sig. **OMISSIS OMISSIS** in data 31.12.2004, prot. n.8522, volta ad ottenere il titolo per la (...) *ristrutturazione edilizia dell'immobile censito in Catasto Comune di San Marcellino sez. di Trentola al Foglio 5, P/Ille 47 – 455 – 456 – 522 sito in San Marcellino (NE) alla Via Starza (...) (cfr. Allegato 06c).*

A seguito di atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del 10.06.2005, rep. n. 40751 e raccolta n. 14714, registrato ad Aversa (CE) il 23.06.2005 al n. 1509 – 1T e trascritto il 24.06.2005 ai nn. 33796/18080 (cfr. Allegato 05b), il sig. **OMISSIS OMISSIS** trasferiva alla società **OMISSIS OMISSIS S.A.S. OMISSIS OMISSIS & Co (OMISSIS OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS OMISSIS)** la **piena proprietà** del (...) *fabbricato venduto è costituito da: tre vani terranei e retrovano, quattro stanze al primo piano nella verticale dei detti tre terranei e del retrovano, casone a destra entrando dall'androne di portone, fienile sovrastante l'androne di portone, stalletta nel lato orientale del cortiletto, due gabinetti, l'uno a piano terra e l'altro sovrastante al primo piano, dipendenze e pertinenze, compreso il cortile, niente escluso, nello stato di consistenza attuale. (...) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 5, p.lla 47, p.lla 455 e p.lla 456, e pertanto a seguito di richiesta inoltrata in data 20.06.2005, prot. n.3321, veniva volturato il suddetto Permesso di Costruire n.58/2004 del 19.01.2005 al sig. **OMISSIS OMISSIS**, socio accomandatario della detta società (cfr. Allegato 05b).*

Nel fascicolo esaminato è stata rivenuta copia della **Comunicazione di avvenuto deposito** e restituzione di un esemplare del progetto – art. 2 della L.R. 9/83, **prot. n.2005.0587064 del 07.07.2005**, depositato presso l'ufficio della Regione Campania – Settore Provinciale Genio Civile di Caserta e copia della **Comunicazione di Inizio Lavori, prot. n.1824 del 13.04.2005** (cfr. Allegato 06c).

Successivamente, vista la domanda presentata in data 25.01.2006, prot. n.595 dalla società **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & Co**, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 02 del 10.02.2006** in variante al suddetto titolo per (...) *ricavare lo spazio di risulta ricavato al di sotto del piano di calpestio della sistemazione*

esterna e sottostante il "Corpo B", come locale da destinare a posti auto con l'accesso mediante una rampa ricavata nell'area esterna tra il "Corpo A" e quello "B". (...) (cfr. Allegato 06d).

Nella pratica riscontrata, è stata rinvenuta copia del **collaudo statico** del **14.06.2006, prot. n.2006. 0531223 del 19.06.2006** (depositato presso il Comune di San Marcellino con il prot. n.2133 del 09.03.2007) e del **verbale di ultimazione dei lavori** del 28.02.2007 prot. n.2133 del 09.03.2007. Inoltre è stata rinvenuta copia della richiesta del **certificato d'agibilità** del 28.02.2007, prot. n.2133 del 09.03.2007 e successivo rilascio per i (...) *fabbricati Corpo A, Corpo B e Corpo C, di proprietà OMISSIS legale rappresentante della soc. OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C. (...)* (cfr. Allegato 06d e 06e).

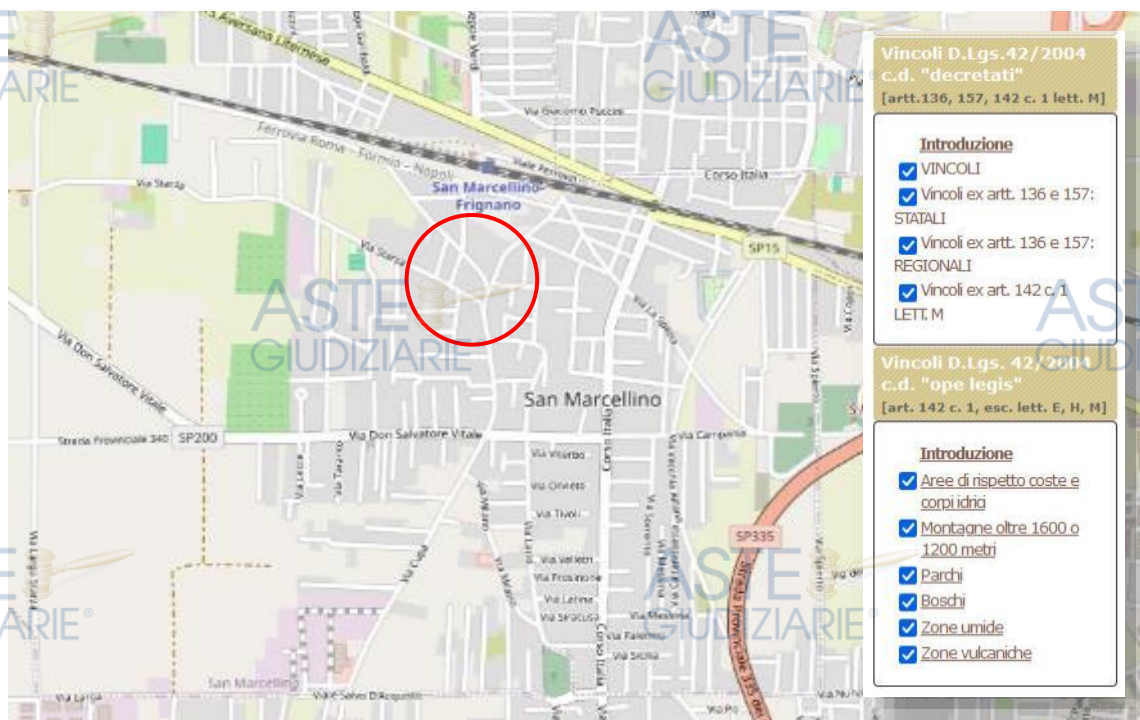
Agli atti dell'Ente comunale, relativamente all'intero fabbricato e alle unità immobiliari *de quo*, **non risultano presentati ulteriori provvedimenti autorizzativi** (*Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, ecc*), **neppure in sanatoria, né risultano presentate altre pratiche edilizie** (*D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., ecc.*) a nome dell'esecutato e del suo dante causa (cfr. Allegato 06e). Inoltre, i detti beni **non appartengono al patrimonio indisponibile dell'Ente** (ex art.826⁶ c.c.) e **non sono stati rinvenuti eventuali provvedimenti repressivi** (*ordinanze di demolizione e/o ripristino, ecc...*), relativi all'intero fabbricato e/o ai beni oggetto di stima; così come attestato dall'Area Tecnica Comunale con riscontro prot. n.18224 del 18.09.2024 (cfr. Allegato 06e).

L'intero fabbricato e nello specifico le unità immobiliari staggite e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004⁷, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Caserta e Benevento, prot. n.16720 - P del 06.08.2024 (cfr. Allegato 06f).

⁶ art. 826 c.c. – *Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni*;

⁷ D. Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004)*;

Quanto sopra trova conferma anche dal riscontro dell'Area Tecnica Comunale, prot. n.18224 del 18.09.2024, dove attesta che *"l'immobile non è riconosciuto bene d'interesse artistico o storico"* (cfr. Allegato 06e) e dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP⁸) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) si evince⁹ che il bene *de quo* non risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42¹⁰ del 22 gennaio 2004 c.d. *"decretati"* (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. *"ope legis"* (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

⁸ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 (*"Aree tutelate per legge"*), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito *"Codice"*) poi.

⁹ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

¹⁰ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

Infine, per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, mentre i magazzini e locali di deposito (*subalterni* 13 e 21) **rientrano tra i casi di esclusione¹¹ dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015¹².

ANALISI DIFFORMITÀ RISCONTATE

Occorre premettere che l'analisi delle differenze/difformità e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato può essere effettuata esclusivamente per i beni oggetto di esecuzione. Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con i grafici allegati e rinvenuti del Permesso di Costruire in Variante n. 02/2006 del 10.20.2006, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano per *l'unità abitativa* le seguenti differenze (*cf. Allegato 12 – grafico 05*):

- a. *il disallineamento di alcune pareti perimetrali;*
- b. *la diversa dimensione interna dell'unità immobiliare;*
- c. *la diversa disposizione interna di alcuni vani con relativa apertura di nuovi vani porta interni;*
- d. *il differimento del vano porta di accesso dell'unità abitativa;*
- e. *il differimento del vano finestra nel vano cucina;*
- f. *il differimento e la diversa dimensione dei vani finestra/porta finestra;*
- g. *la mancata indicazione e/o nuova realizzazione dei finestroni (alti) nei bagni e nel disimpegno;*
- h. *la chiusura di parte del cortile al piano terra (sub. 24 – B.C.N.C. ai sub da 4 a 23) per la realizzazione del balcone esclusivo con piccola tettoia;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

¹¹ Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

¹² D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

per il magazzino e locale di deposito (sub. 13) (cfr. Allegato 12 – grafico 06), si rileva:

- i. la minore superficie interna rilevata;
- j. il disallineamento di alcune pareti perimetrali;
- k. la diversa altezza interna rilevata;



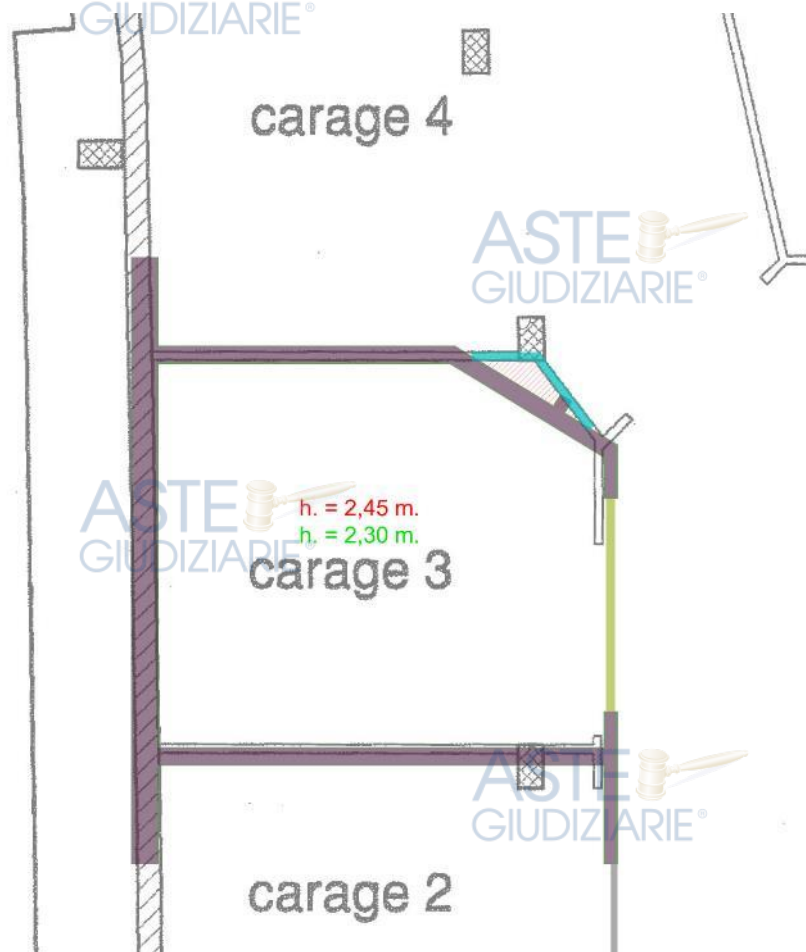
LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
 MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA	 PORZIONE NON RILEVATA
 DISALLINEAMENTO PARETE PERIMETRALE	 QUOTA INDICATA
	 QUOTA RILEVATA

_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e grafico P. di C. in variante n.02/2006

per il magazzino e locale di deposito (sub. 21), invece, (cfr. Allegato 12 – grafico 06), si rileva:

- l.* la minore superficie interna rilevata;
- m.* il disallineamento di alcune pareti perimetrali;
- n.* il differimento del vano di accesso all'unità;
- o.* la diversa altezza interna rilevata;



LEGENDA

MURATURA RILEVATA	DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA	PORZIONE NON RILEVATA
DISALLINEAMENTO PARETE PERIMETRALE	QUOTA INDICATA QUOTA RILEVATA

_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e grafico P. di C. in variante n.02/2006

Per quanto rilevato, i beni *de quo* risultano realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio rilasciato in variante con modifiche riguardanti, in generale, la diversa superficie utile interna, la modifica dei prospetti esterni, la realizzazione del nuovo balcone con relativa nuova copertura (parziale), la configurazione interna e la diversa altezza interna rilevata.

Così come da informazioni fornite in sede di accesso dal tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità per tutto quanto sopra esposto, e a mero parere dello scrivente, le difformità sopra indicate dovranno essere soggette, ai fini di un **eventuale** rilascio del titolo edilizio in sanatoria, ad **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹³ (*In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32¹⁴*). In base al comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;* b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai*

¹³ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁴ art. 32 (L) Determinazione delle variazioni essenziali;

competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta¹⁵.

L'**eventuale regolarizzazione** resta subordinata, comunque e in primo luogo, alla verifica e all'analisi **dell'intero complesso residenziale** edificato sulla p.lla catastale 5039, di cui il bene pignorato è parte, e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa (sia presso l'U.T.C. che presso tutti gli altri uffici competenti e necessari), così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, altresì, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32¹⁶ del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31¹⁷ o dell'art.34¹⁸ del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che qualora (...) *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.* (...) ¹⁹.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione** e/o ripristino, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24²⁰, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e

¹⁵ comma 6, art.36 bis (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

¹⁶ art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

¹⁷ art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹⁸ art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

¹⁹ art. 34 (L) – comma 2;

²⁰ art.24 (L) Agibilità;

prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Non potendo basare le dovute valutazioni sui soli beni staggiti, ma dovendo estendere necessariamente (in particolar modo in caso di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 e 36bis del D.P.R. n.380/2001) **l'analisi all'intero complesso residenziale e quindi anche a porzioni estranee alla procedura e di proprietà di soggetti terzi, in tale sede non è possibile pronunciarsi in merito alla detta regolarizzazione. In definitiva, considerato che anche l'Ufficio Tecnico Comunale non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, sulla possibilità di regolarizzazione delle stesse, sulle modalità, sui relativi costi previsti, nonché sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, le stesse possono essere valutate e definite in maniera precisa solo al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche agli enti competenti (U.T.C., Genio Civile, ecc).** Quindi, per tutto quanto sopra illustrato, e ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, ribadendo che **non è possibile stabilire il concreto esito dell'istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant'altro necessario

aste GIUDIZIARIE®
a rendere il bene *de quo* conforme e/o al contempo considerare il diniego della richiesta effettuata e quindi ipotizzare i conseguenti provvedimenti sanzionatori, di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

aste GIUDIZIARIE® *****

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

quesito 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aste GIUDIZIARIE®
Al momento dell'accesso si constatava che i beni oggetto di esecuzione erano **disabitati e in evidente stato di abbandono** (cfr. Allegato 01, 07).

aste GIUDIZIARIE® *****

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

quesito 8

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **17.02.2024**, rep. n.1346, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **18.03.2024** ai nn.10956/9028, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS))**, il **OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore di OMISSIS OMISSIS s.r.l.** (con sede in **OMISSIS (RM)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 5 particella 5039, sub 4** (categoria A/2, consistenza 4 vani, scala C, piano T), **sub 13** (categoria C/2, consistenza 16 mq., piano S1) e **sub 21**, (categoria C/2, consistenza 22 mq., piano S1) (cfr. Allegato 08a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.108/2024;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di € 260.000,00 su con capitale di € 130.000,00),

atto per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **21.06.2007**, rep. n.39849 e raccolta n.14062, iscritta il **27.06.2007** ai nn.39849/14062; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **BANCA DI ROMA S.p.A.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 06978161005), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di San Marcellino (CE) al **foglio 5 particella 5039, sub 4**, categoria A/2, consistenza 4 vani, scala C, piano T, **sub 13**, categoria C/2, consistenza 16 mq., piano S1 e **sub 21**, categoria C/2, consistenza 22 mq., piano S1 (cfr. Allegato 08b);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, si evidenzia per l'*appartamento* il disallineamento di alcune pareti perimetrali, la diversa disposizione interna di alcuni vani, il differimento del vano porta di accesso dell'unità abitativa, l'apertura di nuovi vani porta interni e la mancata indicazione dei finestroni nei bagni e nel disimpegno; per il *magazzino e locale di deposito (sub. 13)*, la minore superficie interna rilevata, il disallineamento di alcune pareti perimetrali e la diversa altezza interna rilevata e la minore superficie interna rilevata, il disallineamento di alcune pareti perimetrali e il differimento del vano di accesso all'unità per il sub 21.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, relativamente ai titoli rilasciati per l'intero fabbricato e, per il cambio di destinazione d'uso per la singola unità abitativa, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi, si evidenzia in generale, la diversa superficie utile interna, la modifica dei prospetti esterni, la realizzazione del nuovo balcone con relativa nuova copertura (parziale), la configurazione interna e la diversa altezza interna rilevata.

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

quesito 9

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio²¹ (<https://dati.agenziaedemanio.it>), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

quesito 10

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici del 05.03.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

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

quesito 11

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.

I beni *de quo* e oggetto di stima **non fanno parte di un Condominio**, e pertanto non vi sono spese fisse di gestione. Le spese ordinarie (luce scala, ecc.) vengono ripartite in maniera bonaria tra le singole unità immobiliari occupate, così come da informazioni assunte in sede di accesso (cfr. Allegato 01).

²¹ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna

costrizione²²(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*²³(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare²⁴ (...). La

²² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

²³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²⁴ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²⁵.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2023 (*cfr. Allegato 10a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di settecento euro per metro quadrato (700 €/m²) e mille euro per metro quadrato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: SAN MARCELLINO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

_valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'A. delle E., anno 2023, semestre 2°

²⁵ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

(1.000 €/m²), con un valore medio di **ottocentocinquanta euro per metro quadrato (850 €/m²)**, per le *Abitazioni civili*.

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **milleduecentocinquantacinque euro per metro quadrato (1.255 €/m²)** per la tipologia degli *appartamenti*, e compreso comunque in tutta la città tra seicentotrentacinque (635 €/m²) e millecentocinquanta (1.150 €/m²) (cfr. *Allegato 10b*);
- *Immobiliare.it* (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millequattrocentoventuno euro per metro quadrato (1.421 €/m²)** (cfr. *Allegato 10c*);
- *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra seicentoquarantacinque euro per metro quadrato (645 €/m²) e novecentoottantaquattro euro per metro quadrato (984 €/m²), con un valore medio di **ottocentoquattordici euro per metro quadrato (814 €/m²)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. *Allegato 10d*).

Altre indagini, al fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 550 €/m² ai 1200 €/m², in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre si è provveduto alla ricerca comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi 12/18 mesi) relative alla stessa tipologia dei bene *de quo*, nello stesso

stabile in cui ricadono i beni staggiti e nelle immediate vicinanze degli stessi; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile.

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **ottocentocinquanta euro a metro quadrato (850 €/m²)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a **centoquattordici metri quadrati (114 m²)**.

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **ottocentocinquanta euro a metro quadrato (850 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (ubicazione): rispetto alla zona delimitata dall'OMI, i beni sono posti in posizione centrata e a breve distanza dal Municipio;

K₂ = 0,95 (stato di manutenzione e finiture): l'immobile si presenta (a vista) in sufficienti condizioni di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e avente finiture non di pregio;

K₃ = 0,95 (impianti): l'unità immobiliare è provvista di impianti da ordinare e adeguare;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,95 * 0,95 = 0,947 = \mathbf{0,95}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$850 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 807,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{807,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$\mathbf{V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (807 \text{ €/mq} * 114 \text{ mq}) = 91.998,00 \text{ €} = \mathbf{92.000,00 \text{ €}}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **novantadue mila euro (92.000,00 €)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per sanzioni urbanistiche; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ($K_{diff} = 0,85$). Pertanto, si ha:

$$\mathbf{V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 92.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 78.200,00 \text{ €} = \mathbf{78.000,00 \text{ €}}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiati allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **settantotto mila euro (€ 78.000,00)**.

12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura

dei beni e la tipologia di vendita²⁶ che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁷.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 78.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 70.200,00 \text{ €} = \mathbf{70.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di settantamila mila euro (70.000,00 €).

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

quesito 13

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

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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.

quesito 14

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**.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di OMISSIS (OMISSIS), risulta che il debitore esecutato è residente nel

²⁶ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²⁷ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

detto Comune dal 30.11.2017 con ultima residenza in via OMISSIS OMISSIS n.31;
e così alla data del pignoramento notificato in data 17.02.2024 (cfr. Allegato 07).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato
dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di OMISSIS OMISSIS (OMISSIS) in data
11.09.2024, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data
24.09.2005, atto n.32, parte II, serie A, anno 2005 in regime di separazione dei beni
a norma dell'art. 162²⁸, comma 2, c.c. (cfr. Allegato 11).

²⁸ Forma delle convenzioni matrimoniali.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.61 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie dei beni staggiti, elaborato planimetrico e elenco sub.**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del **21.06.2007**, rep. n.45014 e raccolta n.16811, trascritto il 27.06.2007 ai nn.39848/19746; b. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del **10.06.2005**, rep. n.40751 e raccolta n.14714, trascritto il 24.06.2005 ai nn.33796/18080; c. n.t. atto di **DONAZIONE** del **25.11.1987**, trascritto il 05.12.1987 ai nn.23978/19777;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. estratto TAV. P01 del P.U.C. – gennaio 2024 - e Norme Tecniche di Attuazione; b. istanza accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; c. **Permesso di Costruire n.58 del 19.01.2005**, relazione tecnica, frontespizi grafici allegati, comunicazione d'inizio lavori, deposito al Genio Civile, e richiesta di voltura del Permesso; d. **Permesso di Costruire n.02 del 10.02.2006**, relazione tecnica, grafici allegati, collaudo statico, verbale di ultimazione dei lavori, richiesta di certificato di agibilità e rilascio; e. **Riscontro U.T.C. a richiesta di accesso agli atti**; f. **Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16720-P del 06.08.2024;

- **all.07 – Certificato storico di residenza esecutato;**

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 17.02.2024, rep. n.1346, trascritto il 18.03.2024 ai nn.10956/9028; b. n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 21.06.2007, rep. n.45015 e raccolta n.16812, iscritta il 27.06.2007 ai nn. 39849/14062;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it;

- **all.11 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.12 - Elaborati grafici (n.6 tavole);**

- **all.13 - Documentazione fotografica;**

- all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.

Con osservanza

OMISSIS, 19.09.2024

l'esperto stimatore
OMISSIS