



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI



ILL.MO G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO

PROCEDIMENTO

15/2023



TRA

PALATINO SPV S.R.L.



CONTRO

OMISSIS OMISSIS



**LOTTO UNICO**





**INDICE**

INDICE .....	2
MANDATO .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	16
RISPOSTE AI QUESITI .....	17
CONCLUSIONI .....	53



# M A N D A T O

Il G. E., nell'udienza del **04/08/2023** formulava i quesiti:

## D e s c r i v a

*il C.T.U. :*

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in

catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune

censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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 **differmità** 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità.

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli

allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica**

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà



considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei

creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

**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 **sogetto 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 **sogetto 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.

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

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

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

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARITO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il sottoscritto C.E. ha effettuato il controllo preliminare, ed ha appurato che la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c è completa

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Giulia Barbagallo con studio in Palermo (PA) alla Via Guglielmo Marconi n° 1, risale sino ad un atto di acquisto a titolo derivato in data antecedente di almeno venti anni la Trascrizione del Pignoramento.
2. Il creditore precedente **non ha depositato** le Visure storiche Catastali dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare ma solo l'estratto di Mappa catastale. Inoltre nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
3. Il creditore procedente **non ha depositato** il certificato di stato civile dell'esecutato. L'esperto ha provveduto immediatamente all'acquisizione dello stesso.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel **Primo sopralluogo** il giorno **04 Dicembre 2023** alle ore 15:00, il Consulente Esperto Ing. Giovanni MORGILLO unitamente al C.G. Dott. Avv. Adolfo COPPOLA, nominati nella procedura PALATINO SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) c.f.: 15796561007 **contro** il Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, iscritta al n° **15** del Registro **2023** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Immobiliare, si sono recati nel territorio comunale di Recale (CE), alla Via Filippo Turati n° 31, presso i beni oggetto della seguente espropriazione immobiliare.

Ivi giunti si è trovato ad attendere gli esecutari nella persona della Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f.: \*\*\* \*\* \* \*\*\*\* \*, le cui generalità sono state verificate dal C.G.; la stessa dichiarava di risiedere nell'immobile pignorato in qualità di *conduttrice* in forza al contratto di locazione registrato a Caserta (CE) in data 30/05/2022; il C.E. dopo una prima ispezione del bene, rappresentato da un appartamento al piano primo e di un deposito posto al piano seminterrato, provvedeva ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

Alle ore 16:20 si chiudevano le operazioni peritali.



## RISPOSTE AI QUESITI

1) G.E. :

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.** L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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 **"differmità 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 differmità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**C.E.:** I beni pignorati ricadono nel territorio del Comune di Recale (CE) alla Via Filippo Turati n° 29/31.

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **27/01/2023**, ai nn° **3690/2844**, i beni oggetto della seguente procedura esecutiva, ai danni del Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il **\*\*/\*\*/\*\*\*\*** c.f.: **\*\*\* \*\* \* \*\*\*\* \***.

Nel dettaglio si ha quanto segue:

- Del Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f.: \*\*\* \*\* \* \*\*\*\* \*, **quota di 1/3 di proprietà - bene personale.**

Sui seguenti immobili:

- 1) Appartamento** al piano primo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e tutte le variazioni catastali sono precedenti la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali "significative" intervenute, relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla costituzione del bene:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	2	A/2	3°	8,5	€ 614,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento Superficie
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	2	A/2	3°	8,5	€ 614,58	Variazione del 01/01/1992 var. quadro tariffario
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/1991

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	2	A/2	3°	8,5	€ 0,75	Costituzione del 26/11/1991
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: T;					

- **Deposito** al piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e tutte le variazioni catastali sono precedenti la trascrizione del pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali "significative" intervenute, relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla costituzione del bene:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	4	C/2	1°	79,0 m <sup>2</sup>	€ 102,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento Superficie
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: S <sub>1</sub> ;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2014

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	4	C/2	1°	79,0 m <sup>2</sup>	€ 102,27	Variazione del 27/08/2014 Codifica piano incoerente
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: S <sub>1</sub> ;					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/1993

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	4	C/2	1°	79,0 m <sup>2</sup>	€ 102,27	Classamento del 23/06/1993
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato;					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/1993

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	4	--	--	--	--	Frazionamento del 23/06/1993
	Indirizzo		Via Anosifato;					

▪ Situazione dell'unità imm. che ha generato il precedente dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	1	A/2	3°	7,0	€ 980.000	Variazione del 01/01/1992 var. quadro tariffario
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: T-S <sub>1</sub> ;					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/1991

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	2	648	1	A/2	3°	7,0	€ 1.190	Costituzione del 26/11/1991
	Indirizzo		Via Enzo Andolfato - piano: T-S <sub>1</sub> ;					

### **ERRORI NELLA DOCUMENTAZIONE E/O VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE**

Non ci sono errori nell'Atto di Pignoramento notificato al debitore nell'indicare i dati catastali dei beni (*foglio, particella, comune e natura dell'immobile*) e neppure nella sua Nota di Trascrizione. L'individuazione catastale dei beni è esatta e l'Atto di Pignoramento è stato trascritto. Non sono avvenute variazioni catastali, riguardanti i dati identificativi essenziali sopra riportati, in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel Pignoramento; non vi è differenza di consistenza tra lo stato dei luoghi e le piantine catastali ed anche nella descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento; Ed ancora, nell'Atto di Pignoramento notificato al debitore ed anche nella Nota di Trascrizione, sono indicati correttamente i dati identificativi dell'esecutato.

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze e per assicurare una maggiore appetibilità dei beni sul mercato, nel caso specifico si rende doveroso la formazione di un **lotto unico** di vendita, così costituito:

#### **LOTTO UNICO**

- **Appartamento** al piano primo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58, confinante a:

**NORD** - P.lla n° 471

**OVEST** - Acquedotto comunale

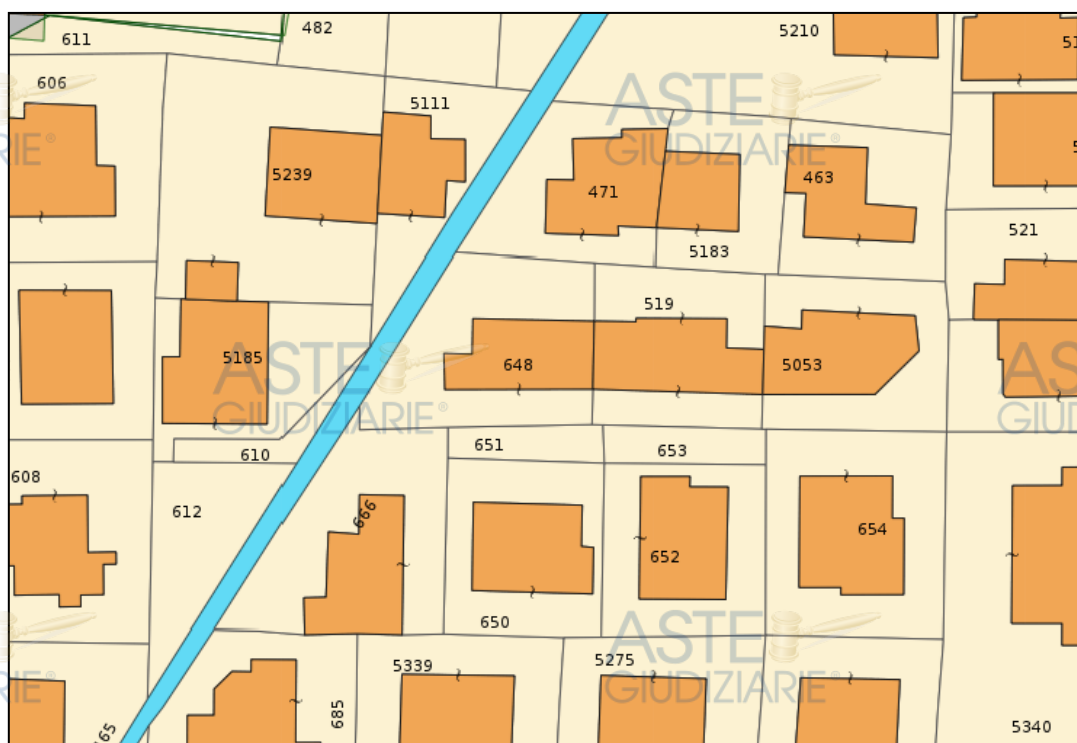
**SUD** - Via Filippo Turati

**EST** - P.lla n° 519

- **Deposito** al piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00, confinante a:

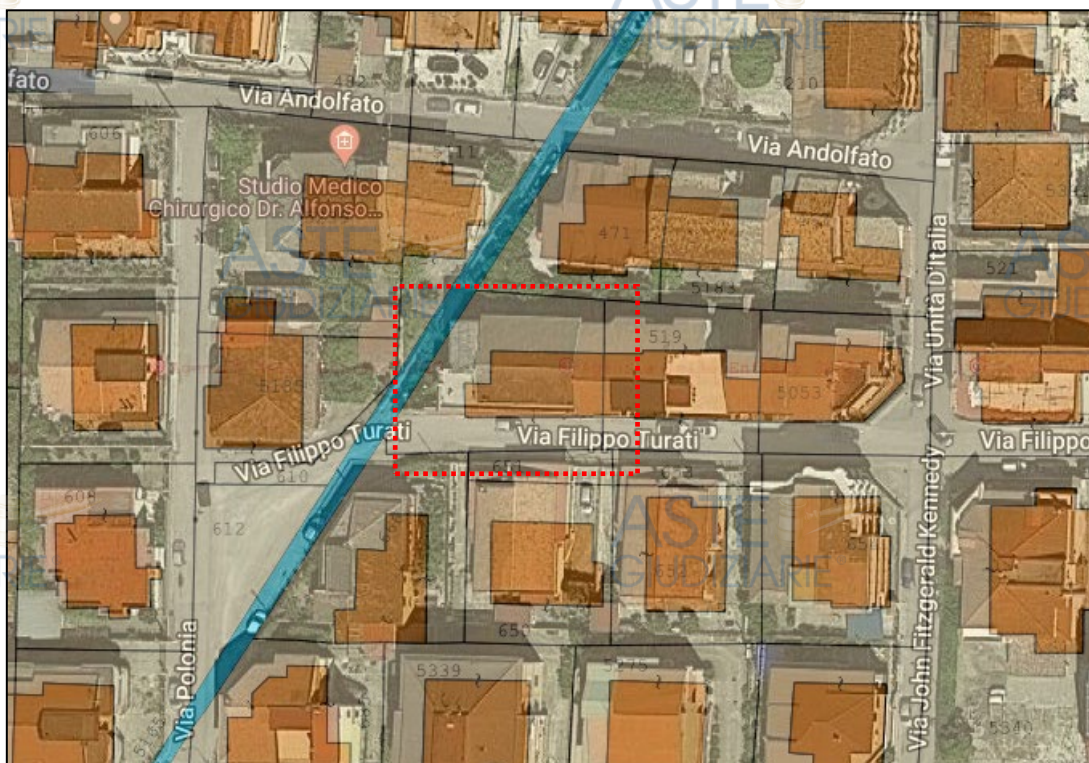
<b>NORD</b>	-P.lla n° 648 sub. 3	<b>OVEST</b>	-Acquedotto comunale
<b>SUD</b>	-Via Filippo Turati	<b>EST</b>	-P.lla n° 519

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa Storica, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati sono stati edificati in corrispondenza della particella n° 648 del Foglio 2 del Comune di Recale (CE).



Estratto di Mappa Catastale (fig. 2 - Comune Recale)





Sovrapposizione tra Mappa Catastale/Aero-foto satellitare

## 2) G.E.:

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**C.E.: LOTTO UNICO: Quota di 1/3 di proprietà** del Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, di un Appartamento e di un Deposito, siti nel Comune di Recale (CE) alla Via Filippo Turati n° 29/31.

#### DATI CATASTALI

- Appartamento** al piano primo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58, confinante a:

<b>NORD</b>	-P.lla n° 471	<b>OVEST</b>	-Acquedotto comunale
<b>SUD</b>	-Via Filippo Turati	<b>EST</b>	-P.lla n° 519

- Deposito** al piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00, confinante a:

<b>NORD</b>	-P.lla n° 648 sub. 3	<b>OVEST</b>	-Acquedotto comunale
<b>SUD</b>	-Via Filippo Turati	<b>EST</b>	-P.lla n° 519

#### CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

Il bene pignorato ricade nel Comune di Recale, un comune della provincia di Caserta di circa 7.000 abitanti che si estende su una superficie pari a 3,22 Km<sup>q</sup>, per una densità abitativa pari a 2.413,98 abitanti per km<sup>2</sup>. Centro di pianura di origine medievale; la sua economia poggia prevalentemente sul terziario e sulle tradizionali attività rurali. I recalesi, mostrano una chiara tendenza all'accentramento, resa ancor più evidente dai significativi valori di crescita della popolazione, dovuti a saldi attivi del movimento demografico, sia naturale che migratorio: la comunità risiede esclusivamente nel capoluogo comunale. Quest'ultimo presenta la struttura regolare tipica degli insediamenti sorti sui territori sottoposti alla centuriazione romana ed è interessato da una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo al limitrofo Comune di Capodrise. Le attività rurali, benché non attraggano che una piccolissima fetta della popolazione attiva, conservano un ruolo di primo piano nel quadro dell'economia locale e gran parte del comprensorio comunale è

adibita alla produzione di grano, mais, ortaggi, frutta, uva, canapa e tabacco; l'industria annovera un discreto numero di imprese attive in svariati comparti – alimentare, tessile delle confezioni, metallurgico, dei materiali da costruzione ed edile– ma non riesce ancora ad assorbire tutta la manodopera disponibile sul posto, che è costretta a cercare occupazione altrove. Per quanto riguarda il terziario, la rete distributiva non appare molto articolata mentre il comparto dei servizi include sportelli bancari e agenzie assicurative, immobiliari e di consulenza informatica. La presenza di emittenti radiofoniche private e di periodici locali testimonia il dinamismo e vivacità intellettuale dei recalesi. Dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado ma difetta di strutture culturali di rilievo, come biblioteche e musei. La farmacia e un laboratorio privato accreditato provvedono all'assistenza sanitaria; l'apparato ricettivo è privo di strutture per il soggiorno.

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DESCRIZIONE

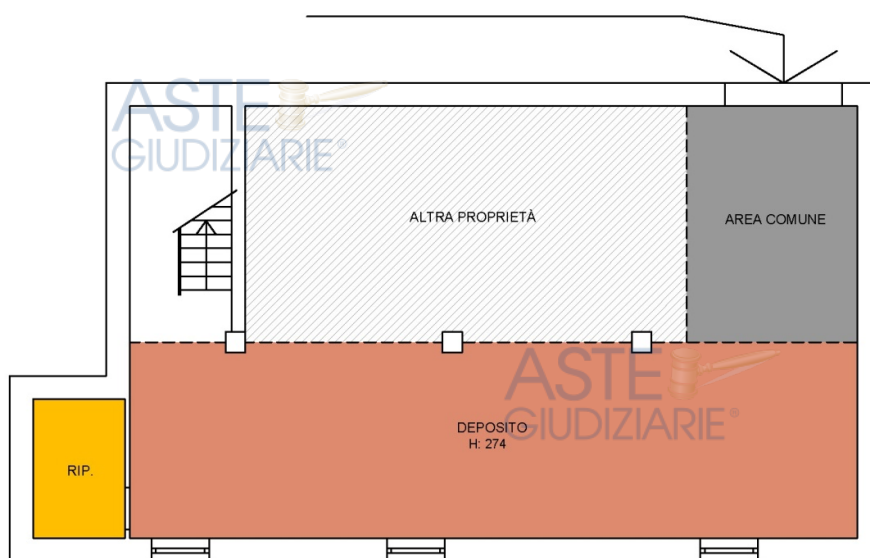
Il manufatto edilizio, cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato edificato in forza alla Licenza Edilizia n° **870** del **07/10/1974** - rilasciata ai coniugi OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* . L'appartamento pignorato è ubicato al piano primo, di un fabbricato per civile abitazione composto da n° 2 unità immobiliari, con deposito al piano seminterrato, sottotetto con terrazza attigua ed un'area esterna destinata ad area di corte comune, oltre alla proprietà sulle parti comuni previste dall'art. 1117 del c.p.c.. Il fabbricato, cui l'appartamento è parte integrante, è dotato di un vano scala condominiale posto a Nord accessibile dall'area comune di pertinenza. L'appartamento di superficie utile di circa 145,0 m<sup>2</sup> è costituito da un ampio salone, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio e due balconi a livello orientati rispettivamente a Nord e a Sud. L'altezza utile interna (*pavimento – soffitto*) è di 3,03 ml. Gli accessi pedonali e carrabili al manufatto edilizio avvengono da Via Filippo Turati avente civico n° 29/31.

Il deposito, posto al piano seminterrato di superficie utile di circa 65,0 m<sup>2</sup> e altezza utile interna (*pavimento – soffitto*) di 2,74 ml, risulta essere raggiungibile dalla rampa carrabile comune posta a Nord; inoltre al suo interno è stato ricavato un piccolo ripostiglio di circa 6,00 m<sup>2</sup>. Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie di rilievo che si riportano in scala ridotta nella figura sottostante:





APPARTAMENTO (Piano Primo)



DEPOSITO (Piano Seminterrato)

### STRUTTURA E FINITURE

La struttura portante dell'intero fabbricato è mista, ossia costituita in cemento armato e muratura; Le opere di finitura sono di tipo tradizionale, intonaco con malta comune, pavimenti interni con piastrelle in monocottura, pavimentazione esterna in granito-gres a pasta unica del tipo antisdrucciolevole e tinteggiatura a pittura lavabile. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e quelli interni in legno tamburato.

### IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto attiene gli impianti tecnologici: l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo della condotta comunale; l'impianto elettrico risulta sotto traccia e conforme alla

normativa di settore. L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio alle pareti serviti da una caldaia alimentata a metano. Inoltre le camere da letto sono provviste di *split* alle pareti.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Per quanto attiene lo stato di conservazione, l'organismo edilizio versa in buone condizioni di manutenzione, come si evince dal rilievo fotografico di seguito riportato.

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



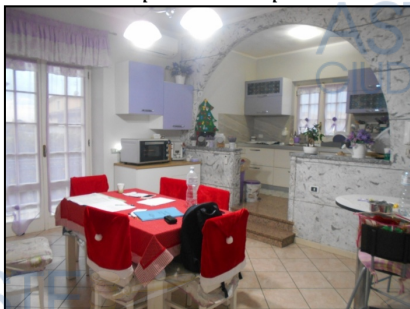
*Prospetto Principale*



*Accesso Carrabile/Pedonale*



*Salone*



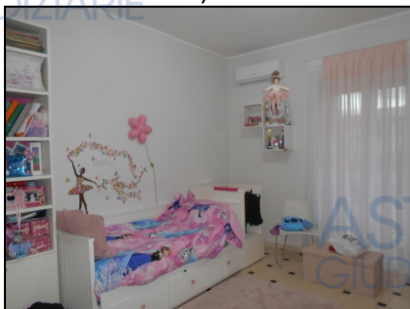
*Pranzo/Cucina*



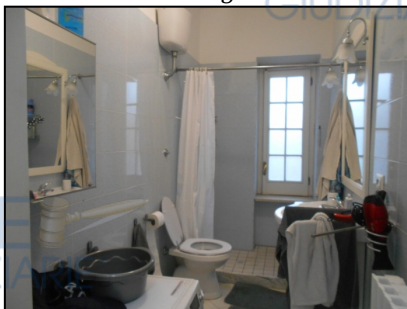
*Letto Singolo 1*



*Letto Matrimoniale*



*Letto Singolo 2*



*Locale igienico 1*



*Locale igienico 2*



*Area di corte comune*



*Deposito*



*Deposito*

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile, ai sensi della Norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. 138/98 all. C, si ha:

Descrizione	Sup. Reale [m <sup>2</sup> ]	Incidenza	Sup. Commer.[m <sup>2</sup> ]
Appartamento	170,00	100 %	170,00
Balcone	25,00	25%	6,25
Balcone	22,00	10%	2,20
Deposito	80,00	20%	16,00
			<b>194,45</b>

**LOTTO UNICO: Proprietà** per la **quota di 1/3** di un Appartamento e di un Deposito, ubicati in Recale (CE) alla Via Filippo Turati n° 29/31. L'appartamento è ubicato al primo piano, mentre il deposito è ubicato nel piano seminterrato; l'appartamento è composto da un salone, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio e due balconi a livello orientati a Nord e a Sud, per una superficie interna utile netta di circa 145,00 m<sup>2</sup>, confinante con p.lla n° 471 a Nord, con via Filippo Turati a Sud, con acquedotto comunale ad Ovest e con p.lla n° 519 ad Est; riportato al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58; Il deposito ha una superficie utile di circa 65,00 m<sup>2</sup>, confina con p.lla n° 648 sub. 3 a Nord, con via Filippo Turati a Sud, con acquedotto comunale ad Ovest e con p.lla n° 519 ad Est; è riportato al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00; oltre alla proprietà sulle parti comuni previste dall'art. 1117 del c.p.c..Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Licenza Edilizia n° 870 del 07.10.1974 cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad un aumento di superficie utile e di volume residenziale per l'appartamento oltre ad una diversa disposizione interna ed aumento di s.n.r. degli oggetti; Mentre per il deposito è stato realizzato aumento di s.n.r. e diversa imposta dell'altezza interna; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorre alla sanatoria *ex art.* 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, a condizione che nella presentazione della pratica edilizia sia compreso l'intero manufatto edilizio. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

### 3) G.E.:

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.** L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione *ex art.* 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei

dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

**C.E.:** **LOTTO UNICO:** Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta identificato con i seguenti dati:

➦ **Appartamento** al piano primo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648** sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58.

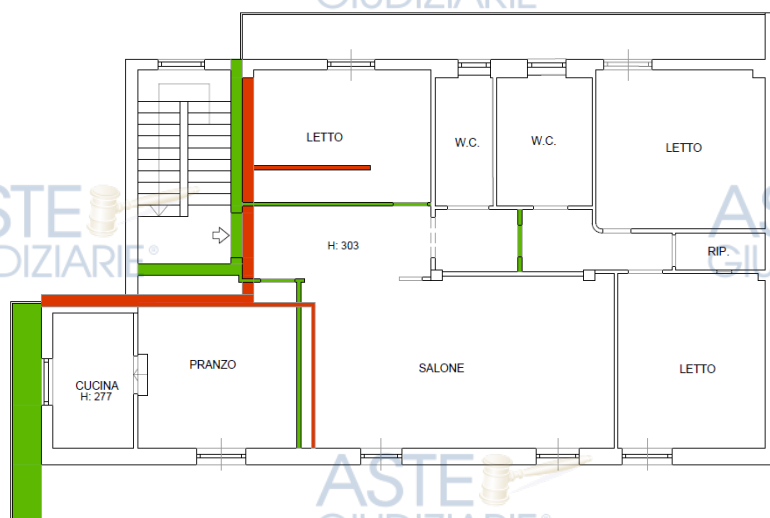
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto

*Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:*

Immobile Pignorato: Foglio <b>2</b> , particella <b>648</b> sub. <b>2</b> (Appartamento)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
<b>Ubicazione</b>	Via E. Andolfato	Via E. Andolfato	Via E. Andolfato	Via F. Turati
<b>Località</b>	RECALE	RECALE	RECALE	RECALE
<b>Foglio</b>	2	2	2	2
<b>Particella</b>	648	648	648	648
<b>Sub</b>	2	2	2	2
<b>Piano</b>	1°	1°	1°	1°
<b>Categoria</b>	A/2	A/2	A/2	A/2
<b>Classe</b>	3°	---	---	3°

<b>Rendita</b>	€ 614,58	---	---	£ 1.190.000
<b>Consistenza</b>	8,5	8,5	8,5	8,5

Per ciò che concerne la conformità tra lo stato dei luoghi rilevati e la corrispondente planimetria catastale, si rileva la seguente situazione:



FG. 2 P.LLA 648 SUB. 2 (Piano Primo - Appartamento)

– Piano Primo: si riscontrano **difformità** (cfr. Allegato 1.7), rispetto allo stato dei luoghi, dovuti ad una diversa distribuzione interna e alla mancata rappresentazione della porzione di balcone posta ad Ovest oltre ad una diversa indicazione dell'altezza utile interna, per tale difformità catastale si stima un costo utile di € 500,00 per l'aggiornamento catastale.

**Legenda:**

- Campitura Verde → Non presente nella planimetria catastale e rilevata
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata

✚ **Deposito** al piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Recale (CE) alla particella 648 sub. 4, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto.

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 2, particella 648 sub. 4 (Deposito)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
<b>Ubicazione</b>	Via E. Andolfato	Via E. Andolfato	Via E. Andolfato	Via F. Turati
<b>Località</b>	RECALE	RECALE	RECALE	RECALE
<b>Foglio</b>	2	2	2	2
<b>Particella</b>	648	648	648	648
<b>Sub</b>	4	4	4	4

<b>Piano</b>	S <sub>1</sub>	---	---	S <sub>1</sub>
<b>Categoria</b>	C/2	C/2	C/2	C/2
<b>Classe</b>	1°	---	---	1°
<b>Rendita</b>	€ 102,00	---	---	£ 197.500
<b>Consistenza</b>	79,0 m <sup>2</sup>	79,0 m <sup>2</sup>	79,0 m <sup>2</sup>	79,0 m <sup>2</sup>

Per ciò che concerne la conformità tra lo stato dei luoghi rilevati e la corrispondente planimetria catastale, si rileva la seguente situazione:



FG. 2 P.LLA 648 SUB. 4 (Deposito)

Piano Seminterrato: si riscontrano delle **difformità** (cfr. Allegato 1.8), rispetto allo stato dei luoghi, dovuti ad una diversa distribuzione esterna e ad una diversa indicazione dell'altezza interna, per tale difformità catastale si stima un costo utile di € 500,00 per l'aggiornamento catastale.

#### Legenda:

- Campitura Verde → Non presente nella planimetria catastale e rilevata
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata

#### 4) G.E. :

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.** L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_ int. \_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_ a nord, con \_\_\_ ad ovest, con \_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_ (exp.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: Proprietà** per la **quota di 1/3** di un Appartamento e di un Deposito, ubicati in Recale (CE) alla Via Filippo Turati n° 29/31. L'appartamento è ubicato al primo primo, mentre il deposito è ubicato nel piano seminterrato; l'appartamento è composto da un salone, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio e due balconi a livello orientati a Nord e a Sud, per una superficie interna utile netta di circa 145,00 m<sup>2</sup>, confinante con p.lla n° 471 a Nord, con via Filippo Turati a Sud, con acquedotto comunale ad Ovest e con p.lla n° 519 ad Est; riportato al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58; Il deposito ha una superficie utile di circa 65,00 m<sup>2</sup>, confina con p.lla n° 648 sub. 3 a Nord, con via Filippo Turati a Sud, con acquedotto comunale ad Ovest e con p.lla n° 519 ad Est; è riportato al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Licenza Edilizia n° 870 del 07.10.1974 cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad un aumento di superficie utile e di volume residenziale per l'appartamento oltre ad una diversa disposizione interna ed aumento di s.n.r. degli aggetti; Mentre per il deposito è stato realizzato aumento di s.n.r. e diversa imposta dell'altezza interna; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorrere alla sanatoria *ex art.* 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, a condizione che nella presentazione della pratica edilizia sia compreso l'intero manufatto edilizio. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 165.000,00**

**PREZZO - quota indivisa: € 165.000,00/3=€ 55.000,00**

#### 5) G.E. :

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.** A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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



esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

**C.E.:**

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **27/12/2022** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **27/01/2023** ai nn° **3690/2844**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

**LOTTO UNICO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** giusto rogito del Notaio PICARDI Crescenzo del 18/12/1998, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/01/1999** ai nn° **514/447**, con il quale la Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, *ha alienato* ai Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* la **quota di 1/3 di piena proprietà** ciascuno e alla Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* **la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni**, delle seguenti unità immobiliari ubicate in Recale (CE) alla Via Filippo Turati e precisamente:

- ✚ **Appartamento** posto al piano primo, con accesso dalla porta a sinistra di chi sale le scale, in uno alla relativa copertura con ogni diritto a sopraelevarvi nuove costruzioni, composto da cinque vani ed accessori, riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58
- ✚ **Posto auto** al piano seminterrato, per la cui trasformazione in autorimessa la venditrice espressamente presta il suo assenso, della consistenza catastale di m<sup>2</sup> 95,0 riportato nel N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00.

Si precisa che sono condominiali esclusivamente il cortile a Nord e ad Ovest del Fabbricato con entrostanti aiuole (*che le parti si obbligano a non modificare*), l'atrio delle scale e le rampe di esse fino al piano rialzato e fino al seminterrato per raggiungere il posto auto, nonché il passaggio attraverso la porta carrese raggiungere con la vettura tale posto auto. Mentre non sono condominiali e quindi vengono trasferiti con quest'atto trasferiti in piena

ed esclusiva proprietà agli acquirenti: la rampa di scale che dal piano rialzato si eleva fino al sottotetto; il sottotetto con il contiguo terrazzo.

Dall'estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Recale (CE) si attesta che, il Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e la Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, in data 18/06/2001 hanno contratto matrimonio in Cardano al Campo (VA) in regime di comunione legale dei beni.

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Omissis (\*\*) in data 06/10/2006 è stata omologata il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 19/09/2006 tra i coniugi OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis.

Con sentenza del Tribunale di Busto Arsizio (VA) n° 1546/2020 pubblicata in data 21/12/2020 passata in giudicato come da comunicazione in data 13/01/2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Dall'estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Omissis (\*\*) si attesta che, il Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e la Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, in data **22/08/2021** hanno contratto matrimonio in Tursi (MT) in regime di separazione dei beni.

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

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

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

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

vi. **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.

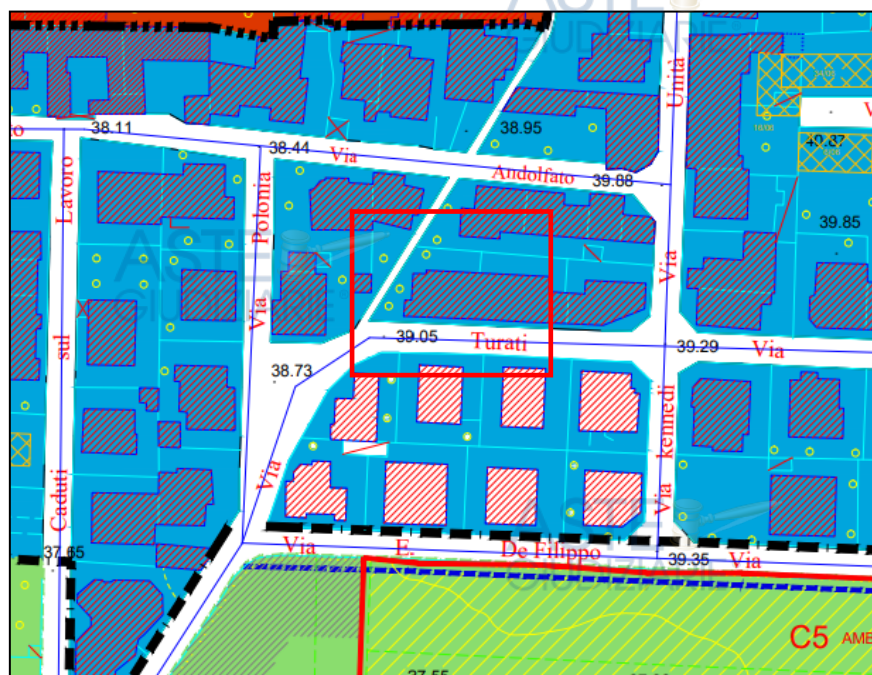
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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.

### C.E.: LOTTO UNICO

#### RIFERIMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare ricade, con riferimento al vigente P.U.C. del Comune di Recale (CE) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n° 43/Pres. del 12.06.2012 e adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 23/02/2012, in zona "B - satura".



Stralcio P.U.C. - Recale (Zona B satura)

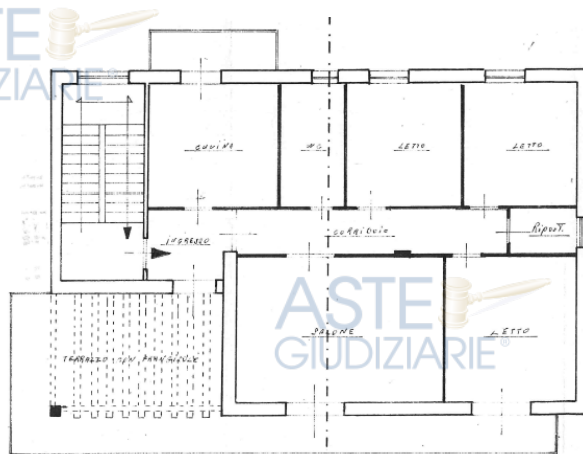
TITOLO ABILITATIVO

- Licenza Edilizia n° 870 del 07.10.1974

Licenza Edilizia rilasciata a favore dei Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, per la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla Via San Giacomo".

CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO ALLA LICENZA EDILIZIA

Il fabbricato per civile abitazione è stato realizzato tra il 1974 ed il 1982 (data presentazione scheda catastale).



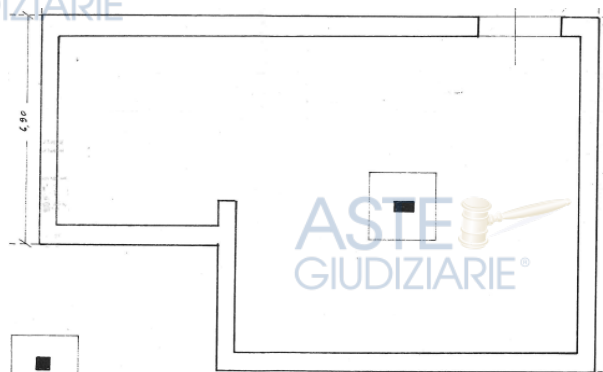
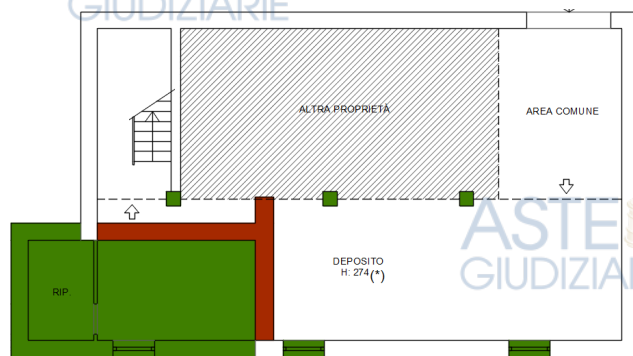
L.E. n° 870 del 07.10.1974 (Piano Primo)



Sovrapp. tra Rilievo e Licenza Edilizia (Piano Primo)

A seguito di sopralluogo si è **constatata la non rispondenza** dell'immobile pignorato (appartamento e deposito) agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n° 870 del 07.10.1974, in particolare, per l'**appartamento** nella parte posta a Sud-Ovest è stato realizzato un aumento di superficie utile e di volume; oltre ad un aumento di superficie non residenziale nella parte posta a Nord nella realizzazione del balcone.

Infine, oltre ad una diversa altezza interna è stata riscontrata anche una diversa distribuzione dei vari ambienti che ha generato di conseguenza una modifica del prospetto assentito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®L.E. n° 870 del 07.10.1974 (*Piano Semin.*)ASTE  
GIUDIZIARIE®Sovrapp. tra Rilievo e Licenza Edilizia (*Piano Semin.*)

Il locale **deposito**, ubicato al piano seminterrato, **non risulta conforme** a seguito un aumento di superficie non residenziale nella parte posta a Sud-Ovest e ad una diversa altezza interna. In riferimento alle difformità rilevate il sottoscritto consulente tecnico a seguito di informazioni reperite presso l'U.T.C. di Recale (CE), evidenzia che è possibile ricorrere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. a condizione che sia rispettato l'art. 10.2 del vigente P.U.C. del Comune di Recale (CE), in cui, è possibile, per la zona ove ricade l'immobile, l'aumento del 10% della superficie non residenziale e del 10% della superficie utile, rispetto all'esistente.

Per le attività *in sanatoria*, che includano la regolarizzazione urbanistica e sismica, compreso di spese tecniche, spese amministrative, sanzioni ed oneri concessori, si determina un costo presunto di € **15.000,00**; tale somma tiene conto anche di una eventuale valutazione dettata dall'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., considerando che la presentazione della pratica in sanatoria interessa l'intero manufatto edilizio poiché lo stesso è stato autorizzato con un unico titolo edilizio.

Non risultano infine emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali; infine l'intero complesso edilizio è dotato di **Certificato di Agibilità** prot. 2203 del 15/07/2011.

Per completezza della relazione, si chiarisce che:

Le "difformità" rappresentano un "abuso non condonato o non sanato", in quanto non risultano presentate né istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi nn° 47/85, 724/94 e 326/03 e né istanze di sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001.

La "parte abusiva e non condonata" potrebbe in linea generale essere condonato facendo ricorso all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 e ss.mm.ii. innanzitutto se le ragioni di credito per cui si interviene o si procede fossero sorti anteriormente alla data del 17/03/1985, di

entrata in vigore della Legge n° 47/85 (1° condono edilizio), data prima prorogata al 01/01/1995 con l'entrata in vigore della Legge n° 724/94 (2° condono edilizio) ed ulteriormente prorogata fino al 02/10/2003 con l'entrata in vigore della Legge n° 326/03 (3° condono edilizio): infatti, la lettera dell'art. 40 comma 6 della Legge n° 47/85 farebbe pensare ad un'obbligazione anteriore al 17/03/1985, data di entrata in vigore dell'originaria norma Legge n° 47/85, ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della Legge n° 47/85 contenuto nella successiva Legge n° 724/94 (in vigore dal 01/01/1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge n° 326/03 (in vigore dal 26/11/2003) di conversione del Decreto Legge n° 269 del 30/09/2003 (in vigore dal 02/10/2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 02/10/2003 (Cassazione Civile, sez. I. 26/02/2009, n.° 4640), (Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n° 7-2008/E - Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito dei giudizio divisorio - approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18 luglio 2008). *Mentre la data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle Leggi di Sanatoria (abuso commesso prima: del 1° Ottobre 1983 per la n. 47/85; del 31 dicembre 1993 per la n. 724/94; e del 31 Marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326) e, quindi, la data ultima è quella del 31 marzo 2003.*

Stabilito che le ragioni di credito si ravvisano nella concessione di agevolazioni creditizie consistenti in un conto corrente di corrispondenza del 03.02.2006.

Nello specifico si rileva:

- che la data presumibile di realizzazione degli *abusi* sia corrispondente alla presentazione scheda catastale ossia in data **06/12/1982**;
- che la data di nascita delle ragioni del credito sia del **03.02.2006**, come sopra descritto.

Poiché, in linea generale, l'abuso edilizio si è perpetrato presumibilmente in data anteriore al 02/10/2003, data ultima della Legge n° 326/03 (3° condono edilizio), si potrebbe pensare una riapertura dei termini del condono ai sensi dell'art. 40 c.6 della L. 47/85, ma occorre evidenziare che la data della nascita delle ragioni del credito è successiva a quella del 02/10/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio; quindi in definitiva **non risulta possibile la riapertura dei termini per il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei

capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii.

7) G.E. :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*)** il **\*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f.:**

**\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*** e dalla propria famiglia giusto **contratto di locazione** registrato a

Caserta (CE) in data **30/05/2022 - data antecedente** alla trascrizione del pignoramento (*pignoramento trascritto in data 27/01/2023 ai nn° R.G.: 3690/R.P.:2844*).

Il canone di locazione indicato nel contratto risulta di € 350/mensili; tale canone non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.



**8) G.E.:**

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.** L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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

- g) 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;
- h) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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).

**C.E.:** Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti:

**A CURA DELL'ACQUIRENTE**

**LOTTO UNICO**

**DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da *Accertamento Simulazione Atti* del 24/01/2008 n° rep. 547 emesso da Tribunale di Busto Arsizio (VA) trascritto ai nn° **12543/8721** del **10/03/2008** con la quale veniva dichiarata la **simulazione assoluta dell'atto di vendita** a rogito Notaio Giuseppe GARBAGNATI del 16/05/2006 n° rep. notarile 162922/23564 registrato a Milano (MI) il 26/05/2006 al n° 8749 e trascritto il 08/06/2006 ai nn° 34631/16263 determinando la conseguente nullità del medesimo atto nel quale OMISSIS Omissis (*unitamente ai Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis*) ha venduto a Omissis la quota indivisa di 2/3 della proprietà dell'immobile della presente procedura.

In via subordinata e/o alternativa di revocare ex art. 2901 cod. civ. l'atto di cui sopra dichiarandone l'inefficacia nei confronti di Banca Carige S.p.a.

**ATTO GIUDIZIARIO** del 10/01/2011 n° rep. 47 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) trascritto ai nn° **28398/4668** del **28/07/2011** con il quale il Tribunale ha **definitivamente pronunciato** dichiarando l'inefficacia totale per simulazione assoluta dell'atto di vendita a rogito Notaio Giuseppe GARBAGNATI del 16/05/2006 rep. notarile 162922/23564 registrato a Milano (MI) il 26/05/2006 al n° 8749, della quota indivisa di 2/3 della proprietà dell'immobile della presente procedura.

*In virtù delle indagini esperite presso l'ex Conservatoria dei RR.II., di S. Maria C.V., si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:*

**A CURA E SPESA DELLA PROCEDURA**

**LOTTO UNICO**

TRASCRIZIONI CONTRO

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), notificato in data 27/12/2022, repertorio n° 8284.

**a favore:** PALATINO SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) c.f.: 15796561007

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla **648** sub. 2 e 4

Trascritto all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27/01/2023

→ ai nn° R.G.: **3690/R.P.:2844;**

**DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da Divisione Giudiziale del 14/12/2016 n° rep. 41501 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

**diritto di:** ----

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4  
Trascritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 02/02/2017

→ ai nn° R.G.:3530/R.P.:2876;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), notificato in data 24/06/2013, repertorio n° 2093.

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4  
Trascritto all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2013

→ ai nn° R.G.: 27268/R.P.:20607;

**Il pignoramento precedente ha generato la procedura n° 653/2013 R.G.E. - estinta in data 19/05/2022**

**DOMANDA GIUDIZIALE** in forza ad accertamento simulazione atti.

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e Società Omissis con sede in Omissis (\*\*) c.f.: \*\*\*\*\*.

**diritto di:** ----

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4  
Trascritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2008

→ ai nn° R.G.:12543/R.P.:8721;

**DOMANDA GIUDIZIALE** in forza di atto Revoca atti soggetti a trascrizione

**a favore:** BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A. con sede in Bergamo (BG), c.f.: 03034840169

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4  
Trascritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/12/2006

→ ai nn° R.G.:77801/R.P.:38918;

#### ISCRIZIONI CONTRO

**ISCRIZIONE GIUDIZIALE** in forza al Decreto Ingiuntivo del 11/05/2012 n° rep. 499 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio - Sezione di Gallarate (VA).

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4  
Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2012

→ ai nn° R.G.:24955/R.P.:1982;

**Difformità urbanistico - edilizie:** come indicato al quesito 6) il costo per la regolarizzare del compendio pignorato è pari ad € 15.000,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

**Difformità catastali:** come indicato al quesito 3), i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, si stimano in € 1.000,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

**9) G.E. :** **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Il bene pignorato non ricade in zona demaniale né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di ente pubblico. Non risultano provvedimenti di declassamento e non sono in corso pratiche per lo stesso.

**10) G.E. :** **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.

**C.E.: LOTTO UNICO**

Dalle indagini esperite è possibile accertare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o da uso civico; inoltre non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) e non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

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

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Per l'unità immobiliare **non risulta essere costituito alcun condominio.**

**12) G.E. :**

**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.

**C.E.:** Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in

*grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.*

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *mono-parametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- *la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;*
- *livello di piano;*
- *il fattore tempo;*
- *il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;*
- *unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).*
- *.....*
- *la superficie principale.*

I comparabili o *comparables* trovati sono tre, denominati con le lettere A, B e C, e di essi si conosce il prezzo, la data di compravendita, la superficie principale e dei balconi, il numero dei servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione. Tutti questi elementi sono raccolti e riportati nella tabella dati.

TABELLA DATI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
prezzo totale (PRZ)	135.000,00	105.000,00	125.000,00
data (DAT)	6	5	8
sup. princ. (SUP)	114,00	85,00	110,00
balconi (BAL)	20,00	10,00	12,00
servizio (SER)	2	2	2
livello di piano (LIV)	2	2	1
stato manutenz. (STM)	2	2	2

(STM) = 1 – Scarso; 2 – Sufficiente; 3 – Buono; 4 – Ottimo;

Si passa all'analisi dei prezzi marginali. Ricordiamo che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Le caratteristiche che abbiamo preso in esame per la valutazione che stiamo effettuando sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione.

Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo del comparabile in esame per il rapporto fra il rapporto mercantile della data ed i mesi dell'anno (12). Il prezzo marginale della superficie principale è dato da

Prezzo marginale della Data **p(DAT)**:

$$(DAT)_j = Prz \times 0,01/12$$

$$(DAT)_A = 135.000,00 \cdot 0,02/12 = 225,00$$

$$(DAT)_B = 105.000,00 \cdot 0,02/12 = 175,00$$

$$(DAT)_C = 125.000,00 \cdot 0,02/12 = 208,33$$

Il prezzo marginale della superficie principale è dato da **p(Sup)** =

$$P(Sup)_j = P / (S + \pi \cdot s)$$

dove:

**P** = prezzo del comparabile in esame;

**S** = superficie principale del comparabile in esame;

**$\pi$**  = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi (adottando un Rapporto Mercantile pari a  $\pi = 0,3$ );

**s** = superficie dei balconi del comparabile in esame.



$$P(\text{Sup})_A = 135.000,00 / 114 + 0,30 \cdot 20,00 = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{1.125,00}$$

$$P(\text{Sup})_B = 105.000,00 / 85 + 0,30 \cdot 10,00 = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{1.193,18}$$

$$P(\text{Sup})_C = 125.000,00 / 110 + 0,30 \cdot 12,00 = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{1.100,35}$$

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

Il prezzo marginale dei balconi è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavato, e quindi sarà:

$$p(\text{Bal}) = p(\text{Sup}) \cdot \pi$$

$$p(\text{Bal})_A = 1.125,00 \cdot 0,30 = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{337,50}$$

$$p(\text{Bal})_B = 1.193,18 \cdot 0,30 = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{357,95}$$

$$p(\text{Bal})_C = 1.100,35 \cdot 0,30 = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{330,11}$$

Il prezzo marginale del servizio è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato e cioè:

$$p(\text{SER}) = C (1 - t/n) = \text{€} \mathbf{3.900,00}$$

dove:

**C** = costo di ricostruzione a nuovo (€ 7.500,00);

**t** = vetustà del servizio (si assume come media 12 anni);

**n** = vita utile del servizio (si assume come media 25 anni).

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

$$p(\text{LIV}) = P \cdot k$$

dove:

**P** = prezzo del comparabile in esame;

**k** = saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile pari a 0,005).

$$p(\text{LIV})_A = 135.000,00 \cdot 0,005 = \mathbf{675,00}$$

$$p(\text{LIV})_B = 105.000,00 \cdot 0,005 = \mathbf{525,00}$$

$$p(\text{LIV})_C = 125.000,00 \cdot 0,005 = \mathbf{625,00}$$

Si passa alla tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si sottrarrà alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

PREZZO MARGINALE	PREZZO MARGINALE A	PREZZO MARGINALE B	PREZZO MARGINALE C
p(DAT)	225,00	175,00	208,33
p(SUP)	1.125,00	1.193,18	<b>1.100,35</b>
p(BAL)	337,50	357,95	<b>330,11</b>
p(SER)	3.900,00	3.900,00	3.900,00
p(LIV)	675,00	525,00	625,00
p(STM)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

**LOTTO UNICO**

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è di **186,00 m<sup>2</sup>** (compreso superficie commerciale del deposito) di cui **8,45 m<sup>2</sup>** di balcone, da cui considerando i comparables precedentemente analizzati si ricava:

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
prezzo	135.000,00	105.000,00	125.000,00
data	-1.1350,00	-875,00	-1.666,67
sup. princ.	79.225,35	111.135,56	83.626,76
balconi	-3.812,72	-511,66	-1.171,88
servizio	0,00	0,00	0,00
livello di piano	-675,00	-525,00	0,00
stato manutenz.	0,00	0.000,00	0,00
Prezzi corretti	<b>208.387,63</b>	<b>214.223,90</b>	<b>205.788,22</b>

La correzione del prezzo, per la superficie principale, a seconda del comparabile si ha:

$$\text{Sup. Princ.}_{A-B-C} = (\text{sup.Princ.}_x - \text{sup. Princ.}_{A-B-C}) \times p(\text{SUP})_{\min}$$

La correzione del prezzo, per la superficie dei balconi, a seconda del comparabile si ha:

$$\text{Sup. balconi}_{A-B-C} = (\text{sup.Balconi}_x - \text{sup.Balconi}_{A-B-C}) \times p(\text{BAL})_{\min}$$

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta %

$$d\% = P_{\max} - P_{\min} / P_{\min} < 5\%$$

$$d\% = (214.223,90 - 205.788,22) / 205.788,22 = 4.10\% < 5\%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi da:  $V = 214.223,90 + 208.387,63 + 205.788,22 / 3$

Il valore di stima è pari ad € 209.466,58.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare individuata come **LOTTO UNICO** di vendita, sita in Recale (CE) alla Via Filippo Turati nn° 29/31, censita, al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**,

- subalterno **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58;

subalterno 4, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00;

ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 209.466,58.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a **€ 500,00**;
- Le spese tecniche e amministrative per sanare l'immobile alla disciplina urbanistica, pari a **€ 15.000,00**;
- Le spese tecniche da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e pari a **€ 1.000,00**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15 %, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **€ 165.000,00 (Centosettantacinquemilaeuro/00).**

**13) G.E. :**

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

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

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Le unità immobiliari site in Recale (CE) alla Via Filippo Turati nn° 29/31, del Sig. DI OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f.: \*\*\* \*\* \* \*\*\*\* \*, trattano di quota indivisa - per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Definito il valore commerciale del **Lotto Unico** di vendita per € 165.000,00 tenendo conto della quota *pro indiviso* spettante al debitore esecutato **pari ad 1/3 della piena proprietà** si determinare il seguente valore:

€ 165.000/3 = **€ 55.000,00 (valore quota indivisa)**

Si rappresenta che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura. Infine si dichiara che l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

**14) G.E. :**

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.** In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la

residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del

pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

**C.E.:** Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Recale (CE) - Ufficio stato civile - si attesta che:

in data **18/06/2001**, i Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in Cardano al Campo (VA), in regime di comunione legale dei beni.

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Busto Arsizio (VA) in data 06/10/2006 è stata omologata il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 19/09/2006 tra i coniugi OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis.

Con sentenza del Tribunale di Busto Arsizio (VA) n° 1546/2020 pubblicata in data 21/12/2020 passata in giudicato come da comunicazione in data 13/01/2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Tursi (MT) si attesta che in data **22/08/2021**, i Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in Tursi (MT), in regime di separazione dei beni.

Infine il debitore ha residenza anagrafica alla data del pignoramento in Gallarate (VA) alla Via F.lli Cairoli n° 2/D mentre attualmente risulta avere residenza anagrafica in Gallarate (VA) alla Via Eritrea n° 16.

## CONCLUSIONI

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO:** Proprietà per la **quota di 1/3** di un Appartamento e di un Deposito, ubicati in Recale (CE) alla Via Filippo Turati n° 29/31. L'appartamento è ubicato al primo piano, mentre il deposito è ubicato nel piano seminterrato; l'appartamento è composto da un salone, una cucina con zona pranzo, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio e due balconi a livello orientati a Nord e a Sud, per una superficie interna utile netta di circa 145,00 m<sup>2</sup>, confinante con p.lla n° 471 a Nord, con via Filippo Turati a Sud, con acquedotto comunale ad Ovest e con p.lla n° 519 ad Est; riportato al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **2**, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8,5, R.C. € 614,58; Il deposito ha una superficie utile di circa 65,00 m<sup>2</sup>, confina con p.lla n° 648 sub. 3 a Nord, con via Filippo Turati a Sud, con acquedotto comunale ad Ovest e con p.lla n° 519 ad Est; è riportato al N.C.E.U. al Foglio **2** del Comune di Recale (CE) alla particella **648**, sub. **4**, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Licenza Edilizia n° 870 del 07.10.1974 cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad un aumento di superficie utile e di volume residenziale per l'appartamento oltre ad una diversa disposizione interna ed aumento di s.n.r. degli aggetti; Mentre per il deposito è stato realizzato aumento di s.n.r. e diversa imposta dell'altezza interna; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorre alla sanatoria *ex art.* 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, a condizione che nella presentazione della pratica edilizia sia compreso l'intero manufatto edilizio. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

### NEGOZIO DI ACQUISTO

Atto di Compravendita giusto rogito del Notaio PICARDI Crescenzo del 18/12/1998, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/01/1999** ai nn° **514/447**.

- **A FAVORE:** Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno e alla Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- **CONTRO:** Sig.ra OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

### TRASCRIZIONI CONTRO

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), notificato in data 27/12/2022, repertorio n° 8284.

**a favore:** PALATINO SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) c.f.: 15796561007

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. **2** p.lla **648** sub. **2** e **4**

Trascritto all'A.d.T. di Caserta - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27/01/2023 ai nn° R.G.: 3690/R.P.:2844;

**DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da Divisione Giudiziale del 14/12/2016 n° rep. 41501 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

**diritto di:** ----

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. **2** p.lla **648** sub. **2** e **4**

Trascritta all'A.d.T. di Caserta - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 02/02/2017 ai nn° R.G.:3530/R.P.:2876;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), notificato in data 24/06/2013, repertorio n° 2093.

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4

Trascritto all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2013 ai nn° R.G.: 27268/R.P.:20607;

**Il pignoramento precedente ha generato la procedura n° 653/2013 R.G.E. - estinta in data 19/05/2022**

**DOMANDA GIUDIZIALE** in forza ad accertamento simulazione atti.

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sigg. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e Società Omissis con sede in Omissis (\*\*) c.f.: \*\*\*\*\*.

**diritto di:** ----

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4

Trascritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2008 ai nn° R.G.:12543/R.P.:8721;

**DOMANDA GIUDIZIALE** in forza di atto Revoca atti soggetti a trascrizione

**a favore:** BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A. con sede in Bergamo (BG), c.f.: 03034840169

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4

Trascritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/12/2006 ai nn° R.G.:77801/R.P.:38918;

### ISCRIZIONI CONTRO

**ISCRIZIONE GIUDIZIALE** in forza al Decreto Ingiuntivo del 11/05/2012 n° rep. 499 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio - Sezione di Gallarate (VA).

**a favore:** BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova (CE) c.f.: 03285880104

**contro:** Sig. OMISSIS Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

**diritto di:** Piena proprietà per la quota di 1/3

**Unità immobiliari:** in Recale (CE) censite al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 648 sub. 2 e 4

Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2012 ai nn° R.G.:24955/R.P.:1982;

### VALUTAZIONE DEL BENE

**LOTTO UNICO: Proprietà** per la **quota di 1/3** di un Appartamento e di un Deposito ubicati in Recale (CE) alla Via Filippo Turati n° 29/31, censiti al N.C.E.U. al Foglio 13 del Comune di Recale (CE) alla particella 648,

- subalterno 2, cat. A/2, cl. 3°, p. 1°, vani 8.5, R.C. € 614,58;
- subalterno 4, cat. C/2, cl. 1°, p. S<sub>1</sub>, 95,0 m<sup>2</sup>, R.C. € 102,00;

Tale lotto Unico ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 209.466,58.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;
- Le spese tecniche e amministrative per sanare l'immobile alla disciplina urbanistica, pari a € 15.000,00;
- Le spese tecniche da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è pari a € 1.000,00

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15 %, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

**€ 165.000,00 (Centosessantacinquemilaeuro/00)**

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto con scienza e coscienza.*

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**  
Ing. Giovanni MORGILLO

**A L L E G A T I****1. ALLEGATO 1: LOTTO UNICO**

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici - *Piano Primo*
- 1.2. Planimetria con indicazione coni ottici - *Piano Seminterrato*
  - 1.2.1. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico- *Piano Terra/Rialzato*
- 1.4. Rilievo Planimetrico- *Piano Seminterrato*
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Licenza Edilizia - *Piano Primo*
- 1.6. Confronto tra Rilievo e Licenza Edilizia - *Piano Seminterrato*
- 1.7. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale - *Piano Primo*
- 1.8. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale - *Piano Seminterrato*
- 1.9. Visura storica catastale - *Deposito*
- 1.10. Visura storica catastale - *Appartamento*
- 1.11. Planimetria catastale - *Deposito*
- 1.12. Planimetria catastale - *Appartamento*
- 1.13. Estratto di Mappa Catastale
- 1.14. Licenza Edilizia n° **870** del **07/10/1974** + *grafici architettonici*
- 1.15. Attestazione UTC Comune di Recale (CE)
- 1.16. Ispezioni Ipotecarie
- 1.17. Contratto di Locazione
- 1.18. Certificazioni anagrafiche comunali - *Nascita - Matrimonio - Residenza storica*
- 1.19. Atto di Compravendita del 18/12/1998
- 1.20. Verbale di Sopralluogo
- 1.21. Controllo della documentazione - *stesura definitiva*
- 1.22. Ricevuta invio allegato peritale al debitore