

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 132/19 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

promosso da ***OMISSIS***

contro ***OMISSIS***

- LOTTO N. 3 -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 16 dicembre 2019 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 17 dicembre 2019.

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

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV ai NN. 16908/13163 in data 17/05/2019, a favore di ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, contro ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS*** è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

1. Abitazione in piena proprietà di tipo economico sita in Comune di Casapulla alla Via Appia n. 128, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Casapulla, SS 7 Appia n. 169, in ditta

- ***OMISSIS***, al foglio 4, particella 331 sub. 4, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, piano T;
2. Abitazione in piena proprietà di tipo economico sita in Comune di Casapulla alla Via Appia n. 128, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Casapulla, SS 7 Appia n. 169, in ditta ***OMISSIS***, al foglio 4, particella 331 sub. 5, categoria A/3, classe 4, vani 2,5, piano T;
 3. Abitazione in piena proprietà di tipo economico sita in Comune di Casapulla alla Via Appia n. 128, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Casapulla, SS 7 Appia n. 169, in ditta ***OMISSIS***, al foglio 4, particella 331 sub. 7, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, piano 1.

Lo scrivente segnalava al G.E. con il deposito dei moduli per il controllo documentazione in uso presso l'ufficio che il certificato ipotecario speciale prodotto dal creditore precedente risultava incompleto per quanto attiene alla ricostruzione della provenienza ultra-ventennale dei beni oggetto di pignoramento, per cui il G.E. disponeva con ordinanza del 06/03/2020 che il creditore precedente provvedesse alla integrazione della documentazione in atti, sospendendo al contempo le operazioni peritali.

Per effetto degli adempimenti eseguiti dal creditore precedente, il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali in data 29/01/2021, fissando nuova udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. per il giorno 10/06/2021.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 gennaio 2020 alle ore 9:00, di intesa con il custode giudiziario dott.ssa Angela Iaccarino, la quale ne dette ritualmente preavviso al debitore.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza siti in Casapulla (CE) alla Via Nazionale Appia n. 218, ove constatava, anche sulla scorta delle planimetrie catastali, che gli immobili oggetto di pignoramento ivi ubicati fanno tutte parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni edificato su quattro livelli fuori terra, circondato da un cortile scoperto. In tale circostanza, alla presenza del custode e del figlio del debitore ***OMISSIS***, lo scrivente provvedeva ad eseguire un rilievo metrico e fotografico dei beni, consistenti in due

appartamenti per civile abitazione ubicati a piano terra e in un appartamento per civile abitazione allo stato rustico ubicato al primo piano. Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 10:30, rinviando ad altra data l'accesso al locale di sgombero facente parte del sub. 4 e accessibile dal cortile comune, in quanto il sig. ***OMISSIS***era momentaneamente sprovvisto delle relative chiavi.

A seguito della ripresa delle operazioni peritali disposta dal G.E., il giorno 23 febbraio 2021 alle ore 9:00, il sottoscritto si recava nuovamente presso i beni pignorati. Qui, alla presenza del custode giudiziario e del sig. ***OMISSIS*** provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico del locale di sgombero sopra menzionato, constatando che esso è stato trasformato in abitazione monolocale, con posa in opera delle relative finiture e realizzazione di un piccolo w.c. entrostante. Non essendovi altri beni da visionare, lo scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 9:30.

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

- gli uffici dell' Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta, per acquisire le visure catastali storiche e le planimetrie degli immobili pignorati;
- gli Uffici dell' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati e per visionare i relativi atti di provenienza;
- l' Ufficio Tecnico dei comune di Casapulla, per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati;
- gli Uffici Servizi Demografici dei comuni di Casapulla e Santa Maria Capua Vetere per ottenere l' estratto dell' atto di matrimonio del debitore e il certificato di residenza;
- l' Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l' esistenza di usi civici relativamente agli immobili pignorati.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 132/19. In dettaglio, nel fascicolo d’ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificato ipotecario speciale prot. n. CE106185 del 24/06/2019, depositato telematicamente in data 18/07/2019 unitamente alle visure storiche catastali degli immobili pignorati;
- Certificazione notarile integrativa ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Alfonso Cangiano, notaio in Caserta, depositata telematicamente in data 21/12/2020.

L’esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che il certificato ipotecario speciale e la certificazione notarile integrativa contengono nell’insieme l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati oggetto della presente relazione, ed in particolare risalgono ai seguenti atti di acquisto trascritti in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento:

- atto di donazione del 20/03/1997, relativo al solo diritto di nuda proprietà in capo al debitore;
- atto di divisione del 25/07/1979, relativo al residuo diritto di usufrutto in capo al dante causa del debitore di cui all’atto che precede.

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

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

Infine, si osserva che il creditore precedente non ha depositato i certificati di residenza e di stato civile del debitore esecutato, per cui lo scrivente ha provveduto alla loro acquisizione, riportandone il contenuto in risposta al quesito n. 14.

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 **“diffformità 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 diffformità 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 SOGEL.

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più

appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

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

I beni pignorati consistono in tre appartamenti per civili abitazioni, tutti ubicati nel medesimo fabbricato e dotati di completa autonomia funzionale e impiantistica, circostanza che rende possibile la suddivisione in lotti distinti.

Tenuto conto che gli appartamenti presentano caratteristiche di abitazioni di tipo economico, che essi sono ubicati sulla principale arteria di collegamento tra Caserta e Capua e che uno di essi è allo stato rustico, privo di finiture ed impianti, lo scrivente ritiene che la suddivisione in tre lotti autonomi possa effettivamente generare una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, soprattutto da parte di soggetti interessati a farne uso a scopo di investimento.

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

- **Lotto N. 1:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso locale di sgombero ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, censito in N.C.E.U. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 4, cat. A/3, classe 4, vani 3,5;
- **Lotto N. 2:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, censito in N.C.E.U. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 5, cat. A/3, classe 4, vani 2,5;
- **Lotto N. 3:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione allo stato rustico ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, censito in N.C.E.U. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 7, cat. A/3, classe 4, vani 5,5.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., la relazione di stima è stata redatta su fascicoli separati per ciascun lotto. Di conseguenza, nel seguito della presente relazione si farà riferimento ai soli beni inseriti nel Lotto N. 3.

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 3, sono costituiti da:



- diritti di piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione allo stato rustico**, ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, posto al piano primo e **censito in N.C.E.U.** del comune di Casapulla al **foglio 4, particella 331 sub. 7**, Cat. A/3, classe 4, vani 5,5, R.C. Euro 426,08.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità del debitore *****OMISSIS*****, in quanto pervenuti con atto di donazione del 20/03/1997, per il diritto di nuda proprietà. Successivamente la nuda proprietà si è consolidata con l'usufrutto a seguito della morte della donante avvenuta in data 06/01/2000 (cfr. anche risposta al quesito n. 5 e certificato di morte della donante in allegato N. 11).

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

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



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

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

L'appartamento confina con sottostante cortile comune e cassa scale a Nord e ad Est, con sottostante cortile comune a Ovest, con particella 275 del foglio 4 a Sud, salvo altri.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione allo stato rustico, ubicato nel Comune di Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni.

L'appartamento si trova al piano primo, privo di numero interno, ed ha accesso dalla rampa di scale comune del fabbricato.

Per ragioni di chiarezza espositiva, si precisa sin d'ora che il detto appartamento è attualmente privo di finiture e impianti e, inoltre, non sono stati completati i lavori di realizzazione di alcune murature interne ed esterne.

La superficie interna utile prevista dal titolo abilitativo edilizio è pari a mq. 106,03, con altezza interna di m. 3,00. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura di mq. 41,51, due camere da letto di mq. 20,47 e mq. 22,06, bagno di mq. 8,69; inoltre, vi sono un disimpegno di mq. 8,96 e un w.c. di mq. 4,34 privi di parte dei tramezzi e delle tompagnature, da realizzarsi al di sotto dell'andito coperto posto sul lato Est e considerati in questa sede come superfici residenziali, in conformità al titolo abilitativo edilizio rilasciato, sebbene attualmente ancora in corso di costruzione (cfr. al riguardo la planimetria dell'allegato N. 3, riportata anche in figura 1).

L'accesso all'appartamento avviene dal balcone posto sul lato Est raggiungibile dalla rampa di scale comune del fabbricato. Sul detto balcone è ubicata una portafinestra per l'accesso al soggiorno, nonché una porta di ingresso (da realizzarsi su una parete attualmente ancora non realizzata) per l'accesso al vano disimpegno.



Ingresso dalla Via Nazionale Appia



Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento

L'esposizione è da ritenersi nel complesso discreta, in quanto vi sono affacci sui lati Est ed Ovest, entrambi prospicienti il cortile scoperto del fabbricato. Inoltre, tutti i vani sono dotati di finestre e porta-finestra di adeguate dimensioni, tali da rendere l'appartamento sufficientemente illuminato ed aerato, tenuto anche conto dell'ubicazione al piano primo.

FINITURE

L'immobile pignorato è allo stato rustico, per cui non sono presenti l'intonaco e la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, le piastrelle di rivestimento dei pavimenti e dei bagni, gli infissi esterni ed interni. Fanno eccezione le persiane di tipo a battente in ferro, già poste in opera per la chiusura delle bucatore ove collocare finestre e porta-finestre, nonché i muretti parapetto del balcone lato Est.

Si precisa, inoltre, che attualmente il lato Est è occupato parzialmente da un andito coperto, al di sotto del quale è prevista la realizzazione del disimpegno con la porta di ingresso principale e un w.c. (come sopra sopra descritti), mancanti sia di parte della muratura che dei rispettivi infissi, mentre sul lato Ovest vi sono tre finestre chiuse da blocchi di laterizio. Infine, si è rilevato che il fabbricato è privo anche di intonaco e tinteggiatura sulle facciate esterne del primo piano e di quelli soprastanti (cfr. al riguardo le foto seguenti riportate anche nell'allegato fotografico come foto n. 23 e foto n. 24, ove è stata eseguita la evidenziazione grafica della posizione dell'appartamento).



Prospetto Est



Prospetto Ovest

IMPIANTI

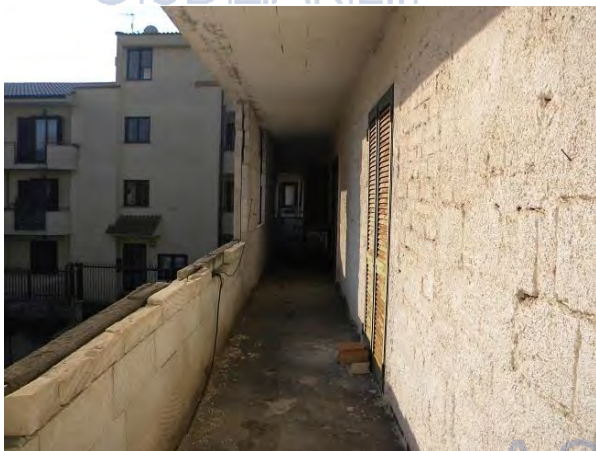
L'appartamento è privo di tutti gli impianti e delle predisposizioni degli stessi. Pertanto, vi sono da porre in opera le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico, le tracce dell'impianto

elettrico con i relativi cavi, nonché gli alloggiamenti di prese, interruttori e cassette di ispezione, le tubazioni dell'impianto termico.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, in quanto ancora in corso di costruzione, per cui lo stesso potrà essere rilasciato solo a seguito del completamento di tutte le finiture.

STATO DI MANUTENZIONE

Trattandosi di immobile allo stato rustico, non è possibile qualificare lo stato di manutenzione.



Balcone lato Est



Soggiorno



Una camera da letto



Bagno

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegato al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è

calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Balconi: 0,25 fino a mq. 25 (0,10 per l'eccedenza).

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile appartamento	100%	mq	106,03
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	6,30
Superficie pareti perimetrali	100%	mq	20,61
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	0,73
Balconi	25%-10%	mq	1,33
TOTALE		mq	135,00

La planimetria dell'appartamento è riportata nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 1.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, con struttura portante costituita da muratura di tufo e solai in legno. Successivamente, il fabbricato è stato oggetto a più riprese di lavori di ristrutturazione totale e ampliamento tra gli anni 1997 e 2006, con sostituzione dei solai preesistenti e di tutte le finiture. La struttura è attualmente composta da quattro piani in elevazione, in parte accessibili da scala interna comune.

L'ingresso al fabbricato avviene da un cortile pertinenziale interamente scoperto e pavimentato, accessibile da un cancello in ferro a doppio battente ubicato sulla Via Nazionale Appia (tratto urbano della S.S. 7), contraddistinto con il numero civico 218.

Le unità immobiliari poste al piano terra sono accessibili direttamente dal menzionato cortile, mentre le unità immobiliari poste ai piani primo, secondo e terzo hanno accesso da una rampa di scale interna avente origine al piano terra e accessibile anch'essa dal cortile.

Al riguardo, si precisa che il menzionato cortile è in realtà distinto in catasto con diversi identificativi, composto pertanto da più particelle e subalterni che non presentano delimitazioni di sorta. In particolare, come meglio precisato in risposta al quesito n. 3, l'area di sedime del fabbricato e l'area cortilizia circostante sono attualmente censiti in catasto terreni con i numeri di

particella 704 e 166 del foglio 4, a causa dell'assenza di allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati. Dalla lettura del titolo di provenienza risulta quanto segue:

- Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è dotato di piccola area pertinenziale esclusiva posta sul lato Est avente larghezza di m. 5 e lunga quanto il fabbricato stesso, non dotata di identificativo catastale;
- La striscia di suolo adiacente alla predetta area pertinenziale e che ne consente l'accesso è identificata in NCEU al fg. 4, part.lla 331 sub. 3, bene comune non censibile, ed è pertinenziale per la quota ideale di 1/3.

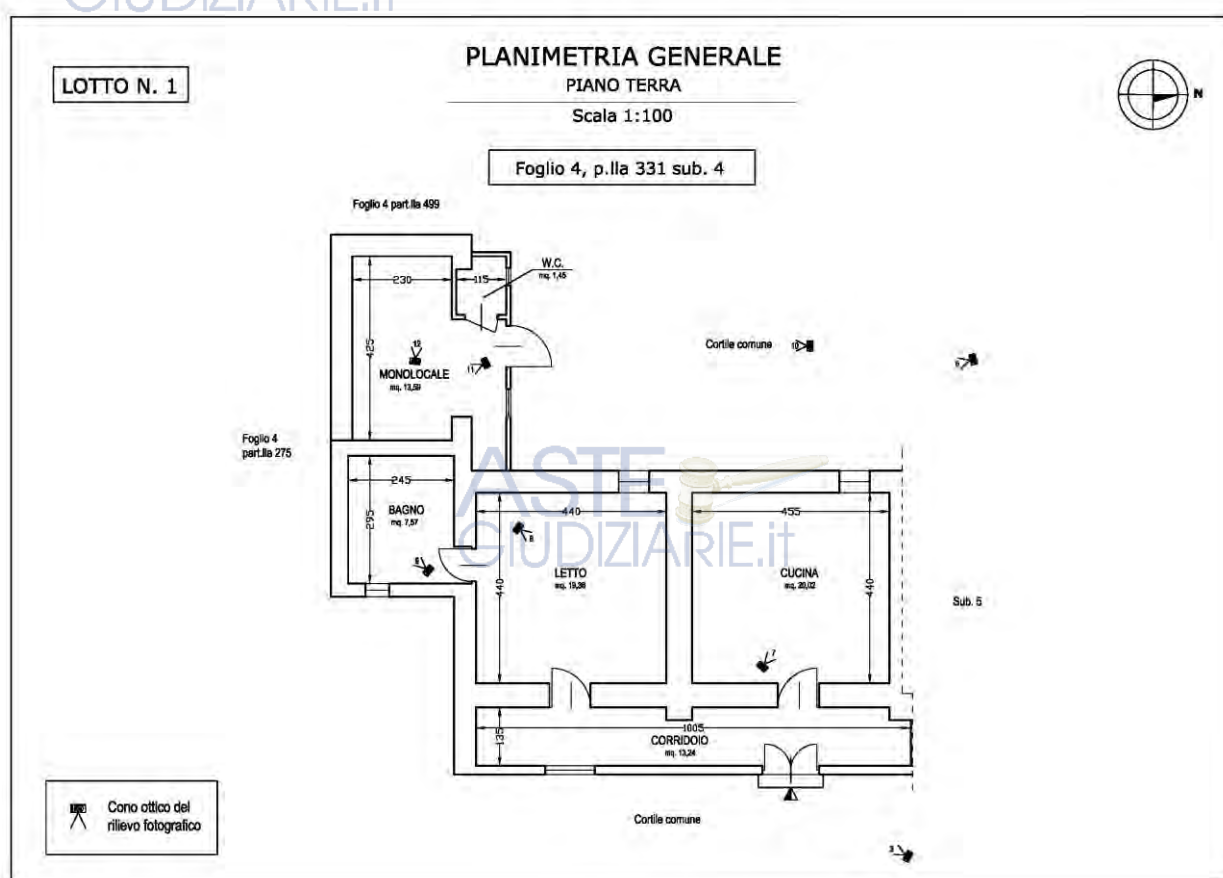


Figura 1 – Planimetria appartamento piano primo sub. 7

Il fabbricato si presenta esternamente solo parzialmente intonacato e tinteggiato, in quanto parte della struttura in elevazione è ancora allo stato grezzo. La copertura è a falde inclinate con rivestimento in tegole.

La costruzione è avvenuta in parziale aderenza sul lato Sud, mentre i restanti lati sono liberi e prospicienti il cortile scoperto comune.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è appena sufficiente, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato. Risultano mancanti alcune finiture esterne, come intonaco e tinteggiatura, mentre quelle presenti si trovano in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è ubicato in zona periferica del Comune di Casapulla, e tuttavia a poca distanza dal centro storico. La zona è attraversata in direzione Est-Ovest dal tracciato urbano della S.S. 7, denominata Via Appia (o Via Nazionale Appia), caratterizzata da una attività edificatoria avvenuta in gran parte negli anni 1950-70 e con presenza di numerose attività commerciali.

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

Il Comune di Casapulla conta circa 8.500 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.S. 7 “Appia”, che attraversa l’intero centro abitato; inoltre, il casello autostradale “Caserta Nord” dell’Autostrada A1 “Milano-Napoli” è ubicato a circa km. 2.

Il capoluogo di provincia Caserta si trova a circa km. 4 in direzione Est, la città di Santa Maria Capua Vetere a circa km. 3 in direzione Ovest.

Nell’*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell’*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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

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

Al riguardo, l’esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte di

ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del presente lotto sono così distinti in N.C.E.U. del Comune di Casapulla:

- **foglio 4, particella 331 sub. 7**, Cat. A/3, classe 4, vani 5,5, Sup. catastale mq. 146, R.C. Euro 426,08.

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

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento prot. n. CE0179322 del 20/06/2006, in atti dal 20/06/2006 (n. 10456.1/2006);
- ampliamento del 19/05/2006 prot. n. CE0148611 in atti dal 19/05/2006 (n. 8708.1/2006).

In ditta *****OMISSIS*****, proprietà per 1000/1000, dal 19/05/2006 alla data di effettuazione delle visure catastali da parte dello scrivente;

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 19/05/2006, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 4 particella 331 sub. 2, Cat. A/4, classe 4, vani 4,5,

con dati derivanti da:

ASTE GIUDIZIARIE.it

- classamento del 25/10/1993, in atti dal 02/11/1999 (n. 4693.2/1993)
- variazione del 25/10/1993, in atti dal 11/03/1997 (n. 4693/B/1997) per variazione interna;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta ***OMISSIS***, proprietà per 1000/1000, dal 06/01/2000 al 19/05/2006;

in ditta ***OMISSIS***, nudo proprietario per 1000/1000, e ***OMISSIS***, usufrutto per 1000/1000, dal 20/03/1997 al 19/05/2006;

In ditta ***OMISSIS***, proprietà, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/03/1997.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Casapulla come di seguito elencato:

- **foglio 4, particella 166**, ente urbano di are 02.23;
- **foglio 4, particella 704**, ente urbano di are 01.87.

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di particelle censite come ente urbano.

I dati catastali di entrambe le particelle sono invariati a far data dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

Si precisa che non vi è allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, per cui l'identificativo catastale in catasto terreni non coincide con quello del catasto fabbricati. Inoltre, si riscontra l'assenza di mappatura del fabbricato, presente in mappa catastale con sagoma diversa, forse derivante da altro fabbricato precedentemente esistente e demolito.

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

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

- I dati catastali attuali dell'immobile pignorato derivano da variazione del 20/06/2006;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;

- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/04/2019 e la relativa nota di trascrizione del 17/05/2019 ai NN. 16908/13163 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di donazione del 20/03/1997, in quanto tali dati sono mutati in epoca successiva.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità, rappresentate graficamente nella figura 2 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4:

- Il vano disimpegno e l'attiguo w.c. rappresentati in planimetria catastale occupano la superficie dell'andito coperto esistente, dove essi non sono stati realizzati, così come le murature afferenti;
- Vi è una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, derivanti dall'accorpamento dell'antibagno con il bagno attiguo e dalla assenza della parete divisoria tra l'angolo cottura e il soggiorno;
- La porzione di balcone lato Sud-Est ha dimensioni e sagoma diverse rispetto a quanto realizzato;
- Sulla parete Ovest vi sono tre finestre attualmente chiuse con blocchi in laterizio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

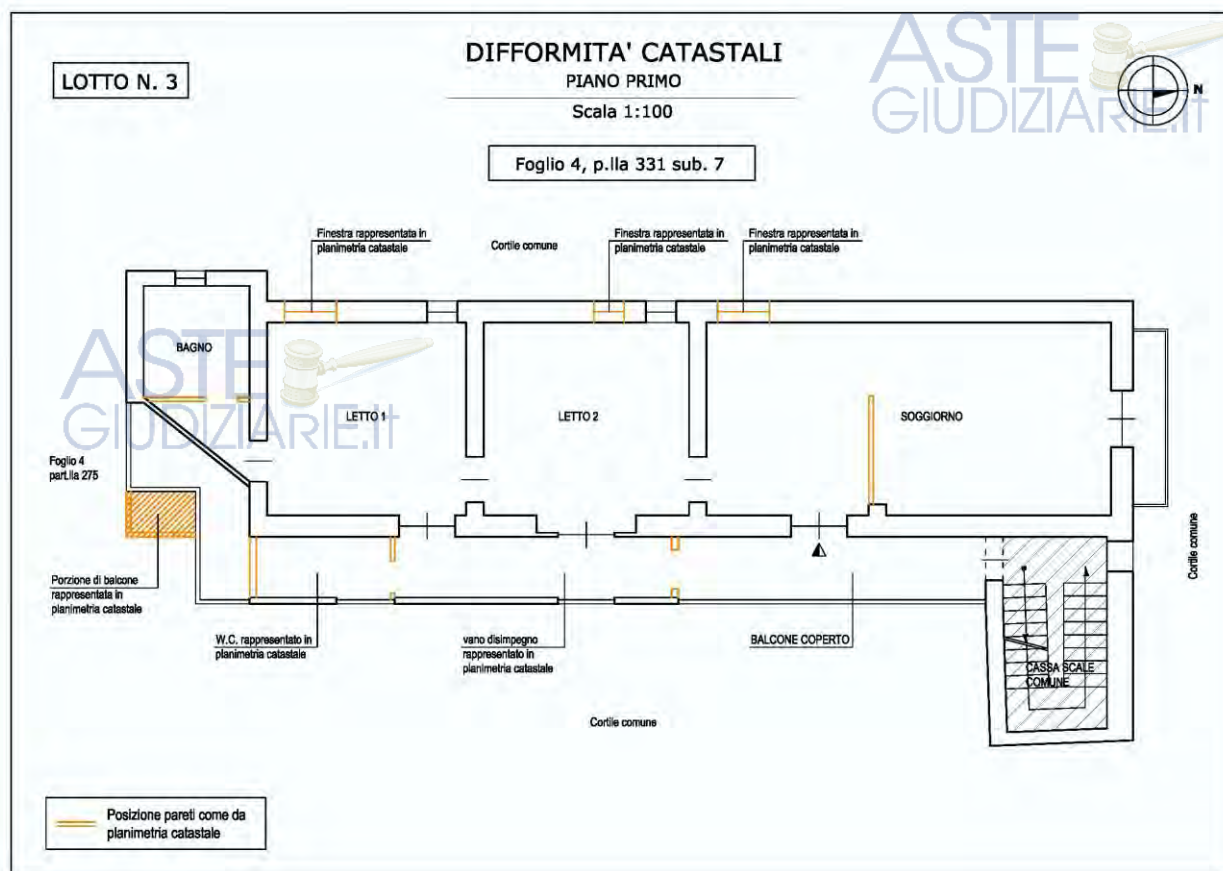


Figura 2 – Difformità catastali appartamento piano primo sub. 7

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuova e aggiornata planimetria, con un costo stimato in Euro 200,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione di planimetria catastale aggiornata è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.

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

Nell'*allegato n. 5* si riportano le visure catastali dei beni pignorati aggiornate al 11/01/2020, la planimetria e l'estratto di mappa catastale.

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

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

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

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

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

LOTTO N. 3: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione allo stato rustico** ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, piano primo, privo di numero interno; è composto da soggiorno con angolo cottura,, due camere da letto e bagno, nonché disimpegno e w.c. da completare; confina con sottostante cortile comune e cassa scale a Nord e ad Est, con sottostante cortile comune a Ovest, con particella 275 del foglio 4 a Sud, salvo altri; è riportato in **C.F. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 7**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni e ad una variazione di superficie dovuta ai vani disimpegno e w.c. non ancora realizzati; vi sono Concessione Edilizia n. 132 del 22/01/1998, Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/2000 e Permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 07/11/2012, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione di superficie residenziale dovuta a vani non realizzati nonché alla variazione del prospetto Ovest.

PREZZO BASE Euro 53.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli

stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

A *****OMISSIS*****, esso debitore, i diritti di proprietà sui beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di donazione** del 20/03/1997 per notaio Luigi Ronza di Marcianise, Rep. N. 62932, trascrizione ai NN. 8367/6566 in data 02/04/1997, mediante il quale *****OMISSIS***** (*****OMISSIS*****), donava al figlio *****OMISSIS***** (*****OMISSIS*****) il diritto di nuda proprietà con riserva per sé stessa dell'usufrutto vitalizio, del fabbricato in Casapulla alla Via Appia n. 128, all'epoca censito in N.C.E.U. al fg. 4 part.lla 331 subb. 1 e 2, comprensivo di piccola area pertinenziale priva di identificazione catastale, nonché dei diritti di 1/3 di proprietà sulla trasenda carrese censita in N.C.E.U. al fg. 4, part.lla 331 sub. 3.

Alla dante causa *****OMISSIS*****, i diritti di proprietà sui beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di divisione** del 25/07/1979 per notaio Vincenzo Barletta di Caserta, Rep. N. 6878, trascrizione ai NN. 17304/15473 in data 22/08/1979, mediante il quale ***OMISSIS*** (***OMISSIS***) e ***OMISSIS*** (***OMISSIS***), procedevano allo scioglimento della comunione da esse vantata su diversi immobili. A ***OMISSIS*** restava attribuita, tra maggiore consistenza, la piena proprietà della porzione di fabbricato in Casapulla alla Via Nazionale Appia n. 106, all'epoca censita in N.C.E.U. al fg. 4 part.lla 331 subb. 1 e 2.

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

- **Atto di donazione** del 10/06/1954 per notaio Umberto Caporaso di Santa Maria Capua Vetere, trascrizione al N. 15506 in data 08/07/1954, mediante il quale ***OMISSIS*** donava alla propria ***OMISSIS*** (***OMISSIS***) la piena proprietà della porzione di fabbricato in Casapulla, all'epoca censita in N.C.E.U. al foglio 4, particella 331 subb. 1 e 2.

NOTE:

- Con riferimento all'atto di donazione del 20/03/1997 si precisa che la donante ***OMISSIS*** è deceduta in data 06/01/2000 in Maddaloni (CE), come risulta dal certificato di morte acquisito dallo scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casapulla (riportato nell'*allegato N. 11*), per cui il diritto di usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà donata a ***OMISSIS***.
- Con riferimento all'atto di divisione del 25/07/1979, si ritiene che esso rappresenti valido titolo di provenienza ante-ventennale, come indicato nella relazione notarile integrativa versata in atti dal creditore procedente, tenuto conto di quanto stabilito dalla Corte di Cassazione (Cass., S.U., 07/10/2019 n. 25021) in merito alla natura traslativa degli atti di divisione.
- Considerato che nel mandato ricevuto viene espressamente indicato di provvedere alla integrazione della ricostruzione della provenienza dei beni pignorati qualora l'atto ante ventennale risulti essere a carattere non traslativo (come negli atti di divisione), lo scrivente ha comunque provveduto ad individuare un ulteriore titolo di provenienza, costituito dall'atto di donazione del 10/06/1954 più sopra elencato.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per ottenere copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato ubicato in Casapulla alla Via Nazionale Appia n. 218 (già 128), è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) **Concessione Edilizia n. 132 del 22/01/1998**, rilasciata al sig. ***OMISSIS*** per la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione alla Via Nazionale Appia n. 128;
- 2) **Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/2000**, rilasciata al sig. ***OMISSIS*** per l'esecuzione di lavori in sanatoria (artt. 12 e 13 Legge 47/85) per opere abusive eseguite presso l'edificio alla Via Nazionale Appia n. 130;
- 3) **Permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 07/11/2012**, rilasciata al sig. ***OMISSIS*** per le opere eseguite in questo Comune al foglio 4, mappale n. 331, consistenti in chiusura dei passetti al piano terra, primo e secondo, chiusura del terrazzo coperto e stenditoio al secondo piano e realizzazione della copertura del fabbricato sito in Via N. Appia n. 130.

Per le unità immobiliari in oggetto non è stato reperito il certificato di abitabilità / agibilità.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Casapulla sono emersi inoltre alcuni atti amministrativi emessi per effetto di accertamenti eseguiti d'ufficio con riscontro di opere abusive.

Pertanto, per ragioni di chiarezza espositiva, nel successivo paragrafo lo scrivente provvederà alla ricostruzione di quanto avvenuto nel corso degli ultimi venticinque anni al fine di poter esprimere

successivamente le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica del fabbricato, limitatamente alle unità immobiliari pignorate.



Analisi dei titoli abilitativi

L'esame dei titoli abilitativi rilasciati per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, consente di ricostruire gli interventi eseguiti fino all'attualità.

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente tra gli anni 1930-40 con struttura portante in muratura di tufo e solai in legno, composto da due piani in elevazione costituiti ciascuno da quattro vani e servizio, collegati per mezzo di un corpo scala posto in adiacenza sul lato Est.

L'attuale proprietario richiedeva **una prima concessione edilizia nel 1998**, successivamente rilasciata con il n. 132, **per la ristrutturazione del detto fabbricato**, adibito ad appartamento per civile abitazione al primo piano e a locali di servizio al piano terra, il tutto previo risanamento delle murature e sostituzione degli originari solai in legno, compreso quello di copertura a due falde inclinate.

Il responsabile dell'ufficio urbanistica provvedeva in data 11-12/04/2000 ad effettuare un sopralluogo presso il fabbricato, accertando l'esistenza di difformità rispetto a quanto previsto dalla concessione n. 132/1998, come riportato nella relazione prot. n. 3575 del 13/04/2000. In tale circostanza si riscontravano alcuni ampliamenti ai piani terra e primo, nonché una sopraelevazione del fabbricato. Con particolare riferimento all'unità immobiliare esistente al piano terra (dalla cui divisione si è originato l'immobile oggetto della presente relazione), veniva verificata la trasformazione dell'intera superficie da locali deposito ad abitazione, l'esistenza di volume abusivo consistente in un corridoio disposto ad angolo sui lati Est e Sud, adiacente ai vani preesistenti, nonché l'esistenza di un ulteriore vano abusivo realizzato sul lato Ovest. Si accertavano inoltre difformità prospettiche dovute allo spostamento e/o realizzazione di vani finestra.

Con la successiva **concessione edilizia n. 86/2000** veniva di fatto ottenuta la **sanatoria per parte delle opere realizzate in difformità**. Con riferimento all'unità immobiliare pignorata, il corridoio abusivamente realizzato sui lati Est e Sud era oggetto di demolizione per la porzione lato Sud e veniva trasformato in porticato o passetto coperto sul lato Est. Inoltre, il secondo vano abusivo posto sul lato Ovest era anch'esso oggetto di demolizione.

L'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in ordine di tempo, consistente nel **P.d.C. n. 64/2012**, **ha ad oggetto la sanatoria ex Legge 326/03 di ulteriori difformità rispetto al precedente titolo**. Per quanto attiene all'unità immobiliare in oggetto, la sanatoria riguarda la trasformazione del

passetto coperto in corridoio e la realizzazione di un vano accessorio, indicato come locale di sgombero, posto sul lato Ovest del fabbricato in adiacenza ad esso.

Il responsabile dell'ufficio urbanistica disponeva in data 09/11/2017 l'esecuzione di un sopralluogo presso il fabbricato *de quo*, a seguito del quale i tecnici comunali rilevavano alcune difformità rispetto al citato P.d.C. n. 64/2012. Le difformità riscontrate e descritte nella relazione prot. n. 15065 del 13/11/2017, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto consistevano nella trasformazione del locale di sgombero in monolocale ad uso abitativo con annesso servizio igienico, nonché in una variazione dimensionale del corridoio lato Est. Di conseguenza, **il Responsabile Area Urbanistica del Comune di Casapulla emetteva ingiunzione n. 108 del 20/11/2017** con la quale si richiedeva il ripristino dello stato dei luoghi.

Con comunicazione prot. n. 16701 del 13/12/2017, il Responsabile Area Urbanistica comunicava al proprietario l'avvio del procedimento di annullamento in autotutela del P.d.C. n. 64 del 07/11/2012, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90, e, per l'effetto, **con comunicazione prot. n. 2217 del 07/02/2018, veniva dichiarato l'annullamento del predetto titolo abilitativo edilizio.**

Inoltre, **la Procura della Repubblica** presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere avviava **procedimento penale** n. 12783/17 avverso il proprietario degli immobili, **per i reati di cui agli artt. 44, 93, 94 e 95 del D.P.R. 380/01.** Tale procedimento risulta ancora in corso alla data di deposito della presente perizia.

Infine, lo scrivente precisa che il proprietario degli immobili ha proposto **ricorso avverso il provvedimento di annullamento del P.d.C. n. 64 del 07/11/2012 presso il T.A.R. Campania** e che lo stesso di è concluso con la sentenza n. 1798/2020 con la quale il **Tribunale amministrativo accoglieva il ricorso** annullando l'ingiunzione di demolizione n. 108/2017 e il provvedimento n. 2217/2018 del Comune di Casapulla, dichiarando al contempo l'inammissibilità solo relativamente a quanto riferito al locale di sgombero trasformato in abitazione con annesso w.c.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati al P.d.C. 64/2012, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo rilasciato in ordine di tempo. Si osserva infatti che, se è pur vero che il predetto titolo è stato oggetto di revoca, la successiva sentenza n. 1798/2020 del T.A.R. Campania accoglieva il ricorso del proprietario e disponeva l'annullamento del provvedimento di revoca.

Si rilevano le seguenti difformità, come anche rappresentato graficamente nell'allegato n. 4 e, in scala ridotta, nella figura n. 3:

- Il vano disimpegno e l'attiguo w.c. rappresentati nei grafici allegati al titolo abilitativo edilizio occupano la superficie dell'andito coperto esistente, dove essi non sono stati realizzati, così come parte delle murature afferenti;
- Vi è una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, derivanti dall'accorpamento dell'antibagno con il bagno attiguo e dalla assenza della parete divisoria tra l'angolo cottura e il soggiorno;
- La porzione di balcone lato Sud-Est ha dimensioni e sagoma diverse rispetto a quanto realizzato;
- Sulla parete Ovest vi sono tre finestre attualmente chiuse con blocchi in laterizio.

Le difformità riscontrate e descritte sono dovute essenzialmente alla circostanza che l'immobile è ancora allo stato rustico, per cui alcune opere interne non sono state poste in opera.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile *de quo*.

In primo luogo si osserva che tutti gli interventi sopra descritti costituiscono un abuso edilizio, in quanto eseguiti in difformità al Permesso di Costruire n. 64/2012.

Tuttavia, trattandosi di difformità relative ad una unità immobiliare che si trova ancora in corso di costruzione, è evidente che esse possono essere comunque sanate mediante completamento di tutte le opere edilizie afferenti all'immobile già conformi al titolo precedentemente rilasciato.

Ovviamente, le opere di completamento dell'appartamento dovranno essere eseguite previo rilascio di nuovo titolo abilitativo edilizio, secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Tenuto conto che l'appartamento è privo di parte delle opere murarie, nonché di finiture e impianti, gli interventi da eseguire ricadono tra quelli previsti dall'art. 10 del D.P.R. 380/01 e, dunque, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire.

Secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/01, gli interventi di completamento soggiacciono alle eventuali variazioni dello strumento urbanistico nonché al ricalcolo del contributo di costruzione.

Nel caso in esame, pur non essendovi state variazioni del P.R.G. comunale dalla data di rilascio del permesso di costruire n. 64/2012 alla data di deposito della presente perizia, l'intervento di completamento sarà comunque subordinato al ricalcolo del costo di costruzione.

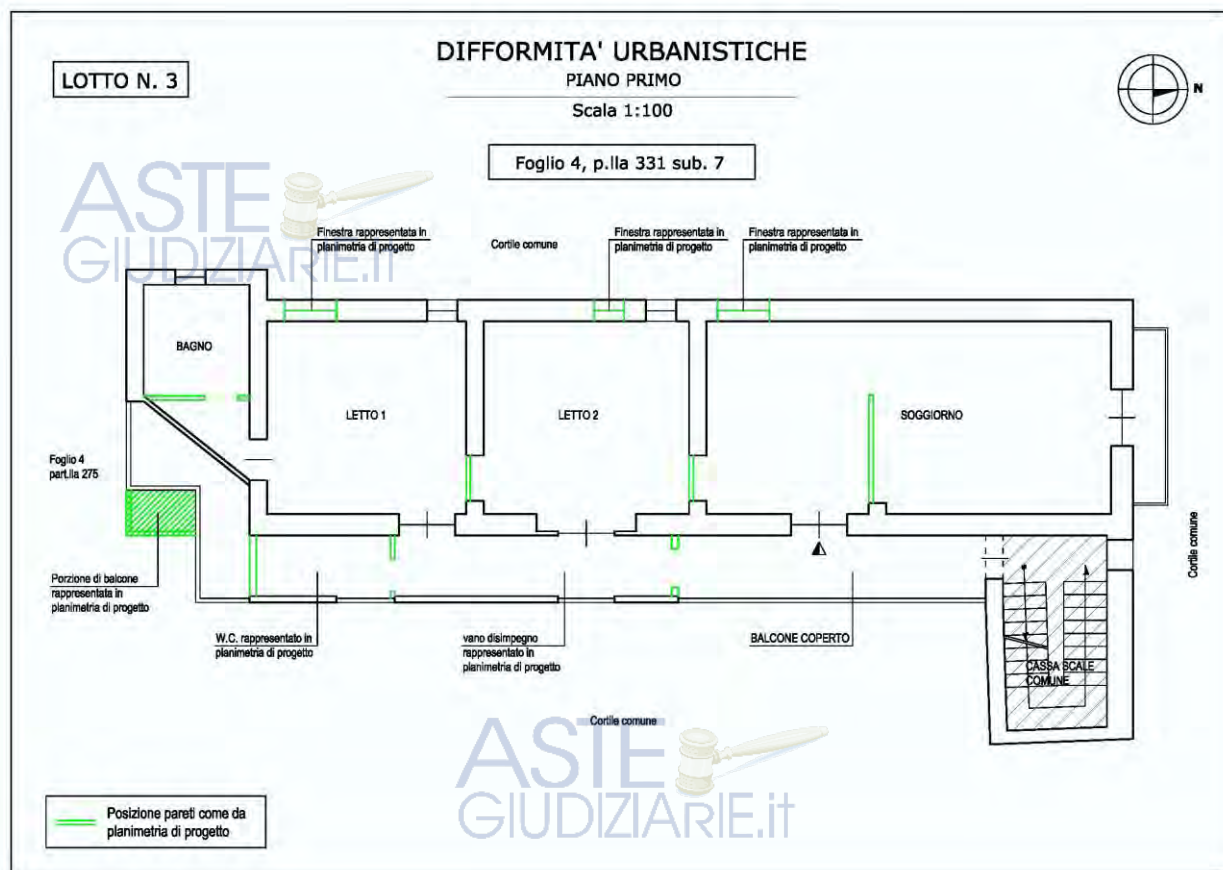


Figura 3 – Difformità urbanistiche appartamento piano primo sub. 7

In questa sede non è possibile calcolare con precisione l'importo dovuto, per cui si provvederà ad apportare una detrazione forfettaria di Euro 5.000,00 al valore complessivo di stima in via cautelativa per l'aggiudicatario.

Infine, lo scrivente osserva per completezza che gli abusi riscontrati e descritti sono stati oggetto di accertamento da parte dell'ufficio tecnico comunale e per esso è stata emessa ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 108/2017, successivamente annullata con sentenza del T.A.R. Campania. Tuttavia, l'esistenza di un procedimento penale in corso per abusivismo edilizio potrebbe comportare all'esito l'emissione di nuovo provvedimento amministrativo di ripristino dello stato dei luoghi in ordine agli abusi già riscontrati dall'Ufficio Tecnico comunale e il

conseguente diniego per il rilascio di un permesso di costruire per completare i lavori di ristrutturazione, come sopra prospettato.



Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Casapulla, nonché il certificato urbanistico relativo all'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è allo stato rustico, priva di finiture ed impianti, per cui essa è da considerarsi libera e nella disponibilità del debitore che è in possesso delle relative chiavi.



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).

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta-S. Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Caserta hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

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

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

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
 - **Trascrizione** ai NN. 51716/35324 del 17/11/2008 della **costituzione di fondo patrimoniale** nascente da atto del 14/11/2008 per notaio Ettore Sarluca di Casapulla, Rep. 17271, relativamente alle unità immobiliari, tra maggiore consistenza, censite in **N.C.E.U. del Comune di Casapulla al foglio 5, part.lla 331 subb. 4, 5 e 7**, a favore di *****OMISSIS*****, nato *****OMISSIS***** il *****OMISSIS*****, e *****OMISSIS*****, nata a *****OMISSIS***** il *****OMISSIS*****, coniugi in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/1 di proprietà.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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

- 1) Iscrizioni:
 - **Iscrizione** ai NN. 17173/2815 del 03/07/1999 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto del 30/06/1999 per notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere, Rep. 122069, relativamente agli immobili ubicati in Casapulla e censiti, tra maggiore

consistenza, in *N.C.E.U. al fg. 4, part.lla 331 subb. 1 e 2* (da cui hanno avuto origine i subb. 4, 5 e 7), a favore di ***OMISSIS***, con sede in ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di nuda proprietà, e ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di usufrutto.

Importo ipoteca quota capitale: Lire 150.000.000, totale: Lire 300.000.000.

- ***Iscrizione*** ai NN. 29152/3548 del 20/08/2019 mediante la quale veniva iscritta ***ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*** nascente da atto del 30/06/1999 per notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere, Rep. 122069, relativamente agli immobili ubicati in Casapulla e censiti, tra maggiore consistenza, in *N.C.E.U. al fg. 4, part.lla 331 subb. 1 e 2* (da cui hanno avuto origine i subb. 4,5 e 7), a favore di ***OMISSIS***, con sede in ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, contro ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di nuda proprietà, e ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di usufrutto.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 77.468,53, totale: Euro 154.937,07.

Tale formalità costituisce la re-iscrizione dell'ipoteca di cui al punto precedente per mancata rinnovazione nei termini di legge.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- ***Trascrizione*** ai NN. 16908/13163 del 17/05/2019 ***dell'atto di pignoramento*** notificato il 19/04/2019 relativamente agli immobili ubicati in Casapulla e censiti, tra maggiore consistenza, in *N.C.E.U. del Comune di Casapulla al foglio 4, part.lla 331 subb. 4, 5 e 7*, a favore di ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, CF. ***OMISSIS***, contro ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per i diritti di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava il procedimento esecutivo immobiliare n. 132/19 R.G.E. per il quale è stata redatta la presente relazione di stima.

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



Nell'*allegato N. 6* si riportano le visure ipotecarie aggiornate al 27/04/2021 e le relative note di trascrizione/ iscrizione con riferimento all'immobile pignorato ed ai nominativi del debitore e dei suoi danti causa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/04/2021, N. 4, dal Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Casapulla non menziona l'esistenza di censi, livelli o usi civici con riferimento all'area di sedime su cui insistono i beni pignorati (cfr. *allegato N. 8*).

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 02/11/1933 emessa dal Commissario Regionale la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise in cui si legge che nel Comune di Casapulla (all'epoca aggregato al Comune di Santa Maria Capua Vetere) non vi erano terreni demaniali da sistemare o usi civici da liquidare (cfr. *allegato N. 9*).

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

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

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

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da quattro appartamenti e vani accessori non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Casapulla (D3 Periferica/Centro urbano ed espansione) per il secondo semestre 2020 (cfr. anche **allegato n. 12**):

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 790,00 – max. €/mq 1.100,00;

Valore medio unitario unità immobiliare: euro/mq 945,00

2) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione di tipo indipendente e semi-indipendente anche con dotazioni pertinenziali, quali box auto, cantine, soffitte, ecc., ubicati in zona periferica e di espansione del Comune di Casapulla.

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

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

1. Agenzia Immobiliare ***OMISSIS*** – Casapulla;
2. Agenzia ***OMISSIS*** – Casapulla.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 690,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ottiene un valore medio unitario di €/mq. 945,00.

3) Determinazione del valore di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

Il valore unitario considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente:

€/mq. 945,00, corrispondente al valore medio determinato a partire dai dati O.M.I., non dissimile da quello medio ottenuto dall'analisi di mercato effettuata.

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

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: periferico

Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no

Qualificazione ambiente esterno: medio

Livello di inquinamento ambientale: medio/alto

Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: discreto

Caratteristiche di panoramicità: sufficiente

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: discreto

Quota rispetto al piano stradale: piano primo

Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: sufficiente

Pertinenze: nessuna

Finitura interna/esterna: ordinaria

Livello tecnologico degli impianti: discreto

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: no

Vetustà dell'edificio: > 50 anni



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

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

- Euro/mq. 900,00

ovvero pari al valore medio sopra determinato, diminuito di una percentuale del 5% per tenere conto della peculiari caratteristiche intrinseche.

La superficie commerciale dell'appartamento in argomento, comprensivo delle pertinenze, è pari a mq. 135,00, ed è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come da tabella riportata in risposta al quesito n. 2.

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

Valore di stima: mq. 135,00 x €/mq 900,00 = Euro 121.500,00.

4) Correzioni del valore di stima

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

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

- **Regolarizzazione catastale**



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

- **Regolarizzazione urbanistica**

Come descritto in risposta al quesito n. 6, l'immobile necessita lavori di completamento da realizzarsi previo rilascio di titolo abilitativo edilizio. Il relativo costo stimato in via forfettaria in risposta al quesito n. 6 è posto pari a **Euro 5.000,00**.

- **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di certificato di abitabilità. In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione viene stimato complessivamente in **Euro 4.000,00**.

- **Stato d'uso e manutenzione**

In questa sede si considera che l'appartamento si trova allo stato rustico, completamente privo di finiture interne ed esterne e di impianti.

Pertanto, occorre quantificare il costo dei lavori necessari per rendere l'appartamento abitabile, che restano a carico dell'aggiudicatario. Tenuto conto che i lavori di completamento possono essere stimati in Euro 500,00 per metro quadrato di superficie netta, sulla base dei prezzi correnti su piazza, l'importo da detrarre al valore di stima può essere stimato in **Euro 53.000,00**.

- **Stato di possesso**

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

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 62.200,00**.

5) Determinazione del valore di stima finale

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

Si ottiene:

Valore di stima piena ed intera proprietà: Euro 121.500,00 – Euro 62.200,00 = **Euro 59.300,00.**



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

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

Prezzo base d'asta proposto = Euro 59.300,00 – (Euro 59.300,00 x 0,10) = Euro 53.370,00 ≈ **Euro 53.000,00.**

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

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

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

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

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

Si osserva, al riguardo, che i beni sono stati acquisiti dal debitore in virtù di atto di donazione del 20/03/1997 per la quota di nuda proprietà con riserva dell'usufrutto vita natural durante in favore del soggetto donante. Il diritto di usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà per effetto del decesso del soggetto donante, mentre la provenienza per donazione all'attuale debitore consente di escludere che i beni in argomento siano ricaduti nel regime della comunione di beni.

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



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

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

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

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

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

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

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

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Casapulla e Santa Maria Capua Vetere sono di seguito riportate.

Residenza

Il certificato di residenza relativo al debitore, acquisito in data 08/04/2021, riporta le seguenti informazioni:

OMISSIS è residente in ***OMISSIS*** alla Via ***OMISSIS***.

Stato civile

L'estratto dell'atto di matrimonio relativo al debitore riporta le seguenti informazioni:

OMISSIS (***OMISSIS***) è coniugato dal 13/06/1985 con la sig.ra ***OMISSIS*** (***OMISSIS***), come risulta dall'atto N. 77 p. II S. A relativo all'anno 1985 dei registri degli atti di matrimonio del comune di Santa Maria Capua Vetere, ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- *“Con atto del Notaio Antonio Decimo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere in data 15/05/2002, rep. N. 16925/1582, gli sposi ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** hanno stipulato convenzione patrimoniale della separazione dei beni, ai sensi del comma 1 della Legge 19/05/1975. Annotato il 12/07/2002”.*

- “Con atto di data 14/11/2008 del notaio Ettore Sarluca del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere gli sposi sopra indicati hanno costituito fondo patrimoniale. Annotato il 04/12/2008”.



I certificati anagrafici relativi al debitore sono riportati nell'*allegato N. 11*.

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



Santa Maria Capua Vetere, 6 maggio 2021

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

