

**TRIBUNALE DI SANTA
MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI**

GIUDICE :

PROCEDURA N. 147/22

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Luglio, 2024

l'esperto stimatore



1) PREMESSA

La sottoscritta
Napoli dall'ann
Napoli dall'ann
nella procedura di esecuzione immobiliare n. 14/122

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis cpc, affidava all'esperto il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

*Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **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 dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione, in uso presso l'Ufficio. Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".*

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E. In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

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

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

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

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente

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

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

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

- *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come*

oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria**

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

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

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché **la planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono 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.

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. _____; e composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad*

ovest, con _____ ad est; e riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

A questo riguardo, l'esperto: deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del

soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). 3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) **Situazioni di comproprietà**. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n.; concessione

edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____;

ecc.); la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di

sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della

stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

art. 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); **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);

art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato

storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: 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; verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; 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: Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti

di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 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: Iscrizioni ipotecarie;

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di

valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

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

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

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura

ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni**. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Tutto ciò premesso, sulla base dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione acquisita ed allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione di consulenza tecnico-estimativa che sarà articolata come segue:

- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) RISPOSTA AI QUESITI

2) OPERAZIONI PERITALI.

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

La scrivente provvedeva ad effettuare rilievo fotografico e planimetrico dei beni oggetto di procedura ed essendo in possesso di tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico riteneva chiuse le operazioni peritali.

3) **RISPOSTA AI QUESITI**

CONTROLLO PRELIMINARE

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.
E' allegato agli atti la visura camerale della società debitrice.

QUESITO N.1

I beni oggetto di pignoramento sono siti presso il Centro Orafo Oromare sito in Marcianise alla S.P. 22 Km 1.750 .

Trattasi di immobili riportati al catasto di Marcianise

- a) al foglio 19 particella 5114 sub 39 cat. D/8, rendita catastale € 1.000,00;
- b) al foglio 19 particella 5114 sub 40 cat. D/8; rendita catastale € 1.000,00;
- c) al foglio 19 particella 5114 sub 830 cat. C/6 rendita catastale € 34,71;
- d) al foglio 19 particella 5114 sub 832 cat. C/6; rendita catastale € 34,71.

Gli immobili, indicati alla lettera a e b, sono moduli posti al piano terra distinti come modulo 1.2.13 e 1.2.14, confinanti, il modulo a, con modulo sub 38, passaggio comune, modulo sub 40 e passaggio comune, mentre il modulo b, con modulo sub 39, passaggio comune, modulo sub 41 e passaggio comune

I posti auto, indicati alla lettera c e d., fanno parte dell'unico grande locale, distinti, quello indicato alla lettera c, con il numero 434, confinante con posto auto sub 832, passaggio comune, e posto auto sub 828, e quello indicato alla lettera d, con il numero 436, confinante con posto auto sub 834, passaggio comune, e posto auto sub 830.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

Le planimetrie catastali non sono conformi alla situazione di fatto.

Si precisa che gli immobili a e b sono stati accorpati fisicamente in un unico modulo.

QUESITO N.2

I beni oggetto di pignoramento fanno parte del complesso denominato “ Centro Orafo di Marcianise “ sito nel comune di Marcianise zona industriale Marcianise Sud, Strada Provinciale 22 Km 1750.

Il complesso orafico è costituito da sette corpi di fabbrica, sei dei quali composti dai moduli ed uno, il modulo 1.2.14, che è stato acquistato separatamente e successivamente incorporato nel complesso orafico. Il complesso orafico è stato acquistato separatamente e successivamente incorporato nel complesso orafico.

moduli, si compone di un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo piano. I corpi si chiudono a semicerchio su una corte centrale o piazza e all'altezza di ciascun livello si aprono verso la piazza gli accessi principali dei moduli. Al piano interrato, dei sei corpi, sono ubicati 550 posti auto coperti che formano un unico grande locale.

Il complesso presenta un ottimo stato di manutenzione con particolare cura del verde e degli spazi comuni.





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



Il bene a, destinato a laboratorio e attività artigianale che nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione, è composto da ingresso principale con vetrina, un primo ambiente, due bagni, un secondo ambiente, accessibile anche dal ballatoio comune posto sul retro, e da un terrazzino coperto di servizio.

La altezza netta è pari a 3,5 mt.

Il bene b, destinato a laboratorio e attività artigianale che nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione, è composto da ingresso principale, da due ambienti centrali e da un terzo accessibile anche dal ballatoio comune posto sul retro e da un terrazzino coperto di servizio.

La altezza netta è pari a 3,5 mt.

Si precisa che i due moduli sono stati fisicamente accorpati in un unico modulo







I beni c e d, ciascuno di superficie pari a circa 12 mq, sono ubicati al piano interrato, di altezza netta 3,00 m distinti, quello indicato alla lettera c, con il numero 434, confinante con posto auto sub 832, passaggio comune, e posto auto sub 828, e quello indicato alla lettera d, con il numero 436, confinante con posto auto sub 834, passaggio comune, e posto auto sub 830.

L'individuazione dei posti auto è realizzata a mezzo di strisce colorate disegnate a livello del calpestio del piano interrato.

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica i cui costi per l'acquisizione ammontano ad € 500,00.

Il lotto unico individuato è costituito dalle quattro unità immobiliari sopra definite.

La superficie commerciale vendibile risulta pari a mq 112 avendo considerato il 35% sia della superficie dei terrazzini e sia dei posti auto coperti.





Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della esecutata

QUESITO N.3

Da una visura storica allegata agli atti risultano i seguenti dati catastali nel Comune di Marcianise:

bene a) al foglio 19 particella 5114 sub 39 cat. D/8, rendita catastale € 1.000,00;

bene b) al foglio 19 particella 5114 sub 40 cat. D/8; rendita catastale € 1.000,00;

bene cc) al foglio 19 particella 5114 sub 830 cat. C/6 rendita catastale € 34,71;

bene d) al foglio 19 particella 5114 sub 832 cat. C/6; rendita catastale € 34,71.

C'è corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel titolo di acquisto.

Le planimetrie catastali sono conformi alla situazione di fatto. Si precisa che il bene a e b sono stati accorpati fisicamente in un unicomodulo

QUESITO N.4

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di due unità immobiliare moduli, uniti fisicamente in un unico modulo, destinati a laboratorio e attività artigianale e posti auto coperti facenti parte del Complesso Orafo di Marcianise strada Provinciale 22 km 1750, ubicati i moduli al piano terra e i posti auto al piano interrato.

L'unità immobiliare accorpata, in buono stato di conservazione, è composta da due ingressi con vetrina, quattro ambienti per attività artigianale, due bagni e due terrazzini. Confina con modulo sub 38, passaggio comune, modulo sub 41 e passaggio comune.

Il posto auto, distinto col numero 434, di circa 12 mq è ubicato al piano interrato nell'ambito di un'autorimessa comune, confinante con posto auto sub 832, passaggio comune, e posto auto sub 828.

Il posto auto, distinto col numero 436, di circa 12 mq è ubicato al piano interrato nell'ambito di un'autorimessa comune, onfinante con posto auto sub 834, passaggio comune, e posto auto sub 830.

I beni sono riportati nel NCEU di Marcianise al foglio 19 particella 5114 sub 39 e sub 40 (moduli) e sub 830 e 832 (posti auto).

La superficie commerciale totale è pari a circa 112 mq.

I beni sono stati realizzati in forza dei Permessi di Costruire con cui è stato realizzato l'intero "Complesso Orafo di Marcianise" P.d.C. n.5/2003, n. 204/2005 n. 230/2006, n.306/2007. Lo stato dei luoghi è difforme ai suddetti permessi per una diversa distribuzione degli interni.

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali.

Il complesso è dotato di certificato di agibilità n. 325/SUAP/2007

PREZZO BASE del Lotto Unico euro 96.000,00

QUESITO N.5

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi ai beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Provenienza €

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Marcianise, al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 39, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, scala 2, interno 13, piano T; al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 40, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, scala 2, interno 14, piano T; Foglio 19, mappale 5114, subalterno 830, categoria C/6, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, interno 434, piano S1; Foglio 19, mappale 5114, subalterno 832, categoria C/6, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, interno 436, piano S1.

Marcianise, al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 39, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, scala 2, interno 13, piano T; Foglio 19, mappale 5114, subalterno 40, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, scala 2, interno 14, piano T, Foglio 19, mappale 5114, subalterno 830, categoria C/6, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, interno 434, piano S1, Foglio 19, mappale 5114, subalterno 832, categoria C/6, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, interno 436, piano S1.

Risultano altresì trascritti:



- Deposito di regolamento di condominio a rogito del notaio [redacted] in data 26 aprile 2012 repertorio 4098/2469, trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 16 maggio 2012 ai numeri 17608/12875;

- Deposito di regolamento di condominio a rogito di [redacted] in data 12 novembre 2013 repertorio 6852/4335, trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 9 dicembre 2013 ai numeri 46478/30096;

Provenienza alla società "OROMARE SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI"

= il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari ispezionate, unitamente agli spazi scoperti, al netto delle residue aree inedificate, insiste su un suolo della superficie catastale di ha 6.41.86, già individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Marcianise al Foglio 19, con il mappale 5065, a sua volta derivato dai seguenti mappali:

5065 di ha 1.60.60, derivato dal mappale 5009 di ha 1.78.64, a sua volta derivato dal mappale 21 di ha 2.27.12; 5075 di ha 1.41.26, derivato dal mappale 5011 di ha 1.47.24, a sua volta derivato dal mappale 24 di ha 1.49.63; 5073 di are 47.61, derivato dal mappale 63 di are 51.38; 5071 di are 54.53, derivato dal mappale 22 di are 72.03; 5069 di are 24.70, derivato dal mappale 23 di are 26.50; 5067 di are 29.16, derivato dal mappale 5053 di are 31.56; 5077 di are 28.71, derivato dal mappale 5054 di are 31.56; 5061 di are 48.26, derivato dal mappale 5035 di are 49.30, a sua volta derivato dal mappale 112 di are 51.55; 5019 di are 1.30, derivato dal mappale 65 di are 2.20; 5037 di are 11.74, derivato dal mappale 115 di are 12.64; 113 di are 15.26; 114 di are 21.08; 5039 di are 16.14, derivato dal mappale 116 di are 19.14; 5063 di are 41.51, derivato dal mappale 5017 di are 42.63, a sua volta derivato dal mappale 64 di are 45.22;

= le suddette aree inedificate sono censite in Catasto Terreni al Foglio 19, con i mappali 5062, 5064, 5066, 5068, 5070, 5072, 5074, 5076 e 5078;

= alla suddetta società "OROMARE" l'intera descritta consistenza pervenire in virtù dei seguenti titoli:

Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata dal [redacted] del 24 settembre 2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 29 settembre 2001 ai numeri 26787/21915;

B) il suolo già individuato in catasto con il mappale 22, corrispondente ai mappali 5071 e 5072, con il mappale 23, corrispondente ai mappali 5069 e 5070, e con il mappale 63, corrispondente ai mappali

Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata dal notaio [redacted] del 24 settembre 2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 29 settembre 2001, ai numeri 26788/21916;

2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 agosto 2001, ai numeri 23676/19451;

D) il suolo già riportato in catasto con il mappale 5054, corrispondente ai mappali 5077 e 5078, per

Capua Vetere il 17 gennaio 2003 ai numeri 1663/1463;

Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata dal [redacted] del 1° agosto

2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 agosto 2001, ai numeri 23675/19450;

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



E) il suolo già riportato in catasto con i mappali 5019 e 5035, quest'ultima corrispondente ai mappali

in data 23 dicembre 2002, repertorio numero 77026/20995, trascritto in data 17 gennaio 2003 ai numeri 1657/1457;

Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata [redacted] del 1° agosto

2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 agosto 2001, ai numeri 23679/19454;

1658/1458;

Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata dal [redacted] del 1° agosto

2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 agosto 2001, ai numeri 23678/19453;

repertorio numero 77028/20997, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 17 gennaio 2003 ai numeri

1660/1460;

Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata dal [redacted] del 1° agosto

2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 agosto 2001, ai numeri 23677/19452;

H) il suolo già riportato in catasto con il mappale 5017, corrispondente ai mappali 5063 e 5064, per



Preceduta da contratto preliminare di compravendita, autenticata dal notaio [redacted] el 17 ottobre 2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 19 ottobre 2001, ai numeri 29328/24018;

I) il suolo già riportato in catasto con i mappali 5009, corrispondente ai mappali **5065** e 5066, per

2001 e trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 agosto 2001, ai numeri 23674/19449;

TRASCRIZIONI A FAVORE dei sopra indicati danti causa alla società "OROMARE"

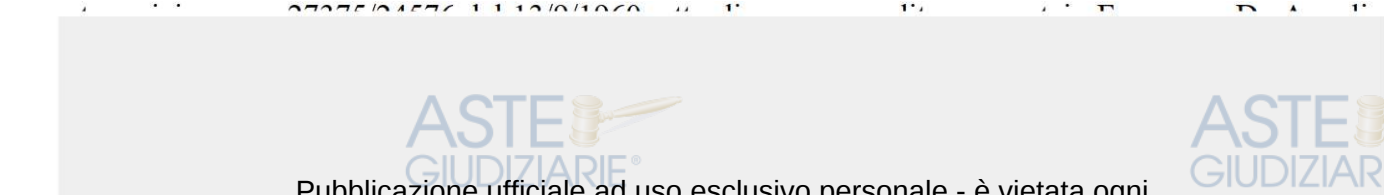
A1) - relativa al suolo riportato in catasto con la particella 5011 (ha 1.47.24) del foglio 19: trascrizione nn. 25301/21540 del 29/10/1991;

- trascrizione nn. 7351/6484 del 21/2/1992, in rettifica della suddetta trascrizione nn. 25301/21540, per la esatta devoluzione dei beni dichiarati nella denuncia numero 87 volume 325 del 26/7/1991; contro



B1) - relativa al suolo riportato in catasto con la particella 22 (are 72.03), particella 23 (are 26.50), e
particella 63 (are 51.38) del foglio 19:

trascrizione nn. 41667/31640 del 2/0/2004. Ufficio Registro di Napoli denuncia numero 3224 volume



in Marcianise contrada "Rammara", in catasto foglio 19 particella 22 are 72.03, particella 59/c are 47,34 e particella 23/a are 26,50; nonché terreni in Capua;

C1) relativa al suolo riportato in catasto con la particella 5053 (are 31.56) del foglio 19:



3

ri

a

E1) - relativa al suolo riportato in catasto con la particella 5019 (are 1.30), e particella 5035 (are 49.30)

del foglio 19:

-

2

d

n

p

-

2

2

n

c

F1) - relativa al suolo riportato in catasto con la particella 113 (are 15.26), e particella 5037 (are 11.74)

del foglio 19:

.

:

4

1

1709;

G1) - relativa al suolo riportato in catasto con la particella 114 (are 21.08), e particella 5039 (are 16.14)

del foglio 19:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

logno 19 particella 114 e 116, l'eredità devoluta per legge,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO N.6

I beni sono stati realizzati in forza dei Permessi di Costruire con cui è stato realizzato l'intero "Complesso Orafo di Marcianise" P.d.C. n.5/2003, n. 204/2005 n. 230/2006 e n.306/2007.

Lo stato dei luoghi, relativamente ai moduli, è difforme ai suddetti permessi per una diversa distribuzione degli interni.

L'intero complesso è dotato di Certificato di Agibilità n.325/SUAP/2007 rilasciato in data 31.7.2007.

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



QUESITO N.7

Gli immobili sono occupati dalla [redacted] conduttrice degli immobili pignorati in virtù di un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 19.6.2021 con durata dal 15.6.2021 al 14.6.2027.

QUESITO N.8

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non le seguenti formalità pregiudizievoli:

pignoramento trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 25 luglio 2022 ai numeri

[redacted]

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Marcianise, al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 39, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750; al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 40, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750; Foglio 19, mappale 5114, subalterno 830, categoria C/6, Strada Provinciale 22 - Km 1,750; Foglio 19, mappale 5114, subalterno 832, categoria C/6, Strada Provinciale 22 - Km 1,750;

**** ipoteca** iscritta a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 2 febbraio 2010 ai numeri 1070/666 [redacted]

seguenti immobili:

censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Marcianise, al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 39, categoria D/8, Strada Provinciale 22 - Km 1,750, scala 2, interno 13, piano T; al Foglio 19, mappale 5114, subalterno 40, Strada Provinciale 22, Km 1,750, scala 2, interno 14, piano T.

QUESITO N.9

I beni non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10

Non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO N.11

Sulla scorta di informazioni acquisite risulta che:

importo annuo delle spese di gestione è pari ad € 7.200,00;

non risultano spese straordinarie già deliberate;

risultano spese di gestione scadute non pagate dal conduttore, negli ultimi due anni, per complessivi € 12.000,00 oltre IVA;

non risultano procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO N.12

Si procederà, di seguito, alla determinazione del valore del lotto unico costituito dai moduli e dal posto auto.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è proceduto adoperando il metodo sintetico detto anche comparativo.

Metodo sintetico o comparativo

Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi “fatti” sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l'utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall'Agenzia del Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni. Va però precisato che le medie riportate sulle mercuriali valgono solo se si considera l'edificio nel suo complesso.

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricadono gli immobili e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2023.

Fonti:

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

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona periferica del Comune di Marcianise. Valore al mq compreso tra € (750,00 e 1.500,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 900,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato degli immobili, la scrivente ritiene congruo attribuire agli stessi il valore pari ad € 900,00 al mq.

Pertanto si ha :€ 900,00 x mq 112,00 = € 100.800,00

In virtù delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per la regolarizzazione urbanistica si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato pari al 5% pervenendo, quindi, ad un valore di stima arrotondato, e per l'acquisizione dell'attestazione energetica, pari ad € 96.000,00.

QUESITO N.13

Non si tratta di immobili pignorati per quota indivisa.

QUESITO N.14

E' allegato alla presente la visura camerale a nome della esecutata.

La presente relazione viene depositata presso la cancelleria della sezione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

In fede

L'esperto stimatore