

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 248/2023 promosso da
BARCLAYS Bank Ireland plc, con sede in Dublino**

contro

i sigg.

~~_____~~ e
~~_____~~ (Santa Maria Capua Vetere - ~~_____~~)



LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 248/2023 promosso da
BARCLAYS Bank Ireland plc, con sede in Dublino**

contro

i sigg. 

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott. Linda CATAGNA

1. PREMESSA

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.248/2023

La **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**, con sede secondaria in Milano, via della Moscova n. 18, è creditrice nei confronti dei sig.ri , della somma di € **100.168,91**, oltre interessi e spese, in forza di contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca, a rogito del notaio Concetta Palermiti di S.Maria C.V. del 15.07.2010 (rep. n. 236226, racc. 29783), munito di formula esecutiva in data 16.03.2022.

In data 03.07.2023 veniva notificato dal creditore procedente l'atto di precetto agli esecutati e, rimasto infruttuoso detto atto, il CP provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni di proprietà degli esecutati:

“Quota 1/1 dei sig.ri  in regime di comunione legale dei beni - Catasto Fabbricati di Pietramelara, Foglio 12, p.lla 5094, sub 19, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani e Foglio 12, p.lla 5094, sub 20, categoria C/6, classe 1, consistenza 51mq.”

Con provvedimento del 29.01.2024, il giudice dell'esecuzione dott.ssa Linda Catagna, a seguito di rinuncia da parte di altro tecnico precedentemente incaricato, assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti, laddove la presente perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 20.06.2024.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò, in accordo con il custode giudiziario dott. Eduardo Maria Piccirilli, la data per il sopralluogo per il giorno 23.02.2024, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Pietramelara (CE), alla via Domenico Lombardo, n. 20. In tale data fu effettuato l'accesso congiuntamente all'esecutata sig.ra ██████████, identificata nell'ambito del verbale di accesso del custode giudiziario.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara, l'Ufficio Anagrafe del comune di Pietramelara e l'ufficio Stato Civile del comune di Reana del Rojale (UD), l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il CP ha sottoposto a pignoramento i beni in danno dei sig.ri [REDACTED] per la "Quota 1/1 dei sig.ri [REDACTED], in regime di comunione legale";

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 29943 – R.P. 31608 del 25.10.2023), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale a favore del creditore procedente.

Relativamente alla **titolarità** degli esecutati sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che ai debitori (all'epoca dell'acquisto coniugati in regime di comunione dei beni), le relative quote di proprietà dell'immobile sono pervenute in forza di un atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Iaccarino del 29.07.2005 (rep. nn.319106/42151).

Relativamente al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Reana del Rojale (UD - comune di celebrazione del matrimonio, vedi allegato), dal quale si desume che gli esecutati hanno ivi contratto matrimonio in data 21.11.1998, optando per il regime della comunione dei beni. A margine dell'estratto di matrimonio sono riportate le seguenti annotazioni:

"Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 29.09.2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 28.09.2017 tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 1483/2020 in data 16.06.2020, depositata in cancelleria il 17.06.2020 e passata in giudicato il 13.04.2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce all'atto controscritto"

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

a) appartamento sito in Pietramelara (CE) in via Domenico Lombardo n. 20, piano primo, in NCEU al Foglio 12, p.lla 5094, sub 19, cat. A/2, classe 2, vani 5,0, R.C. € 413,17;

b) garage sito in Pietramelara (CE) in via Domenico Lombardo n. 20, piano seminterrato, in NCEU al Foglio 12, p.lla 5094, sub 20, cat. C/6, classe 1, mq 51, R.C. € 68,48"

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Foto satellitare con indicazione del fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini, salvo altri:

Appartamento

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile altra proprietà sub 5
Ovest	Altra unità immobiliare sub 8
Est	Via Domenico Lombardo
Sud	Cortile altra proprietà sub 5

Box auto

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Terrapieno
Ovest	Altra unità immobiliare sub 5
Est	Via Domenico Lombardo
Sud	Terrapieno

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **appartamento** sito in Pietramelara (CE) alla via Domenico Lombardo, n. 20, piano 1, riportato in catasto fabbricati al **Foglio 12, p.lla 5094, sub 19**, categ. A/2, classe 2, sup. cat. totale 117 mq, rendita € 413,17;
- **box auto** sito in Pietramelara (CE) alla via Domenico Lombardo, n. 20, piano S1, riportato in catasto fabbricati al **Foglio 12, p.lla 5094, sub 20**, categ. C/6, classe 1, sup. cat. 65 mq, rendita € 68,48.

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 allegata 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 oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo e da un garage al piano seminterrato ubicati nel comune di Pietramelara, in Via Domenico Lombardo n. 20, con cortile pertinenziale esclusivo al piano terra.

Pietramelara è un comune di circa 4.500 abitanti della Provincia di Caserta e si trova a circa 50 km a nord-ovest della città di Caserta e si estende per circa 24 kmq, con un'altitudine media di 132 m s.l.m.

I comuni confinanti sono: Formicola, Pietravairano, Riardo, Roccaromana, Rocchetta e Croce.

I cespiti si trovano a circa 270 m dal municipio di



Pietramelara, a circa 200 m dalla SP 289 e a circa 6 km dalla stazione ferroviaria di Riardo-Pietramelara (stazione ferroviaria più vicina).

Il fabbricato di cui fa parte il lotto è composto da due piani fuori terra, (di cui soltanto il piano primo è oggetto di pignoramento e sul quale si articola un unico appartamento) e da un piano seminterrato adibito a garage. L'accesso al cortile ad uso esclusivo avviene tramite due cancelli (uno pedonale e l'altro carrabile), i quali affacciano direttamente su via Domenico Lombardo. Da tali cancelli, percorrendo un tratto di cortile esclusivo, si accede ad una scala scoperta che mette in collegamento il cortile con l'appartamento posto al piano primo, mentre una rampa carrabile discendente permette l'accesso al piano seminterrato; non sono presenti ascensori.

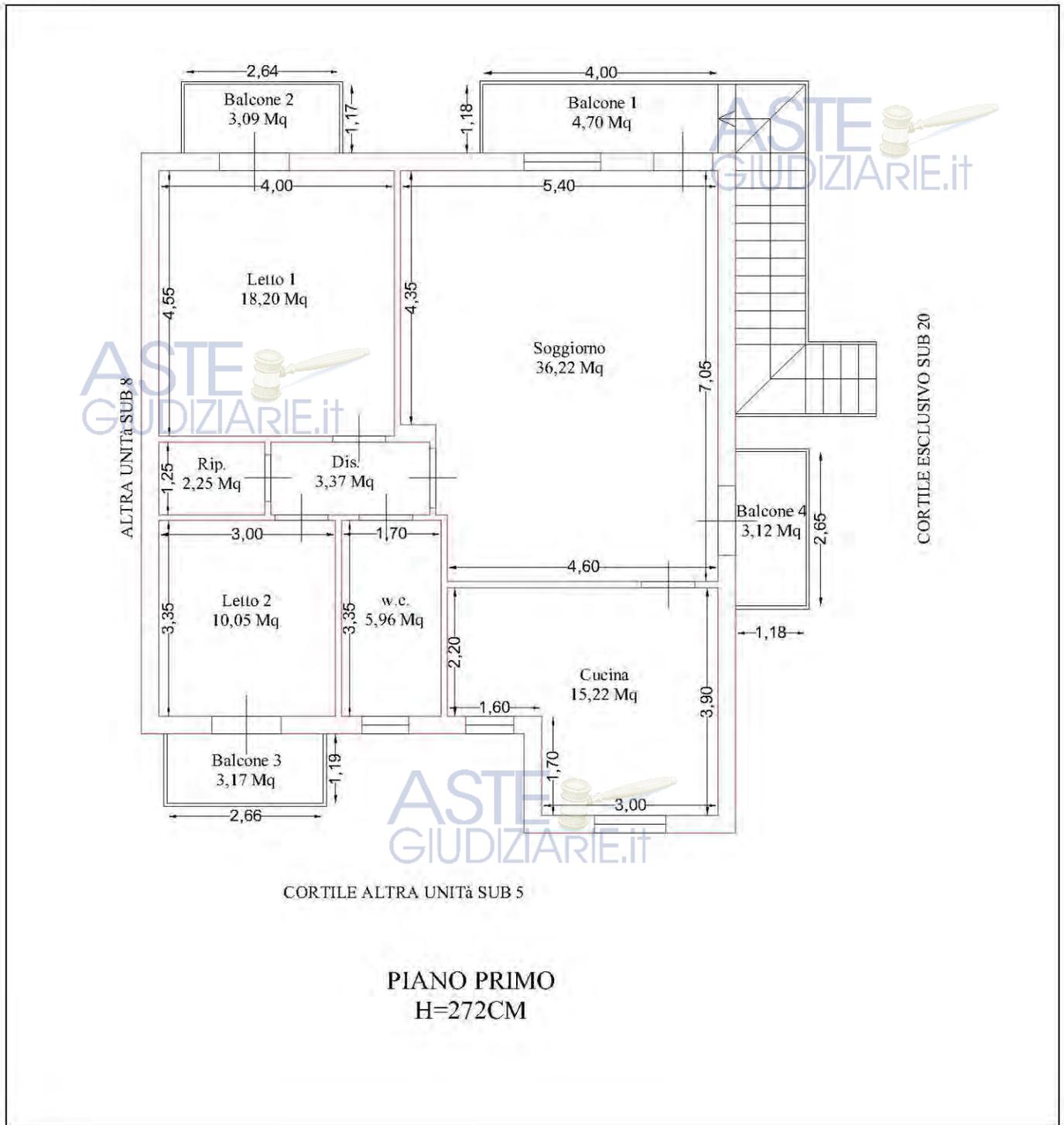
L'appartamento pignorato si trova al piano primo dello stabile ed è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico, il tutto per una superficie utile di circa 91mq e un'altezza netta interna di 272 cm, oltre a n.4 balconi aventi una superficie complessiva di circa 14 mq.

Il garage pignorato, invece, si trova al piano seminterrato dello stabile ed è composto da un locale per il ricovero delle autovetture con una superficie utile di circa 50 mq e un'altezza netta interna di 238 cm.

Il **cortile esclusivo** al piano terra, invece, risulta in parte pavimentato e in parte destinato a giardino e ha un'estensione di circa 140 mq.

Si riportano, come stabilito da codesto GE, le planimetrie del lotto elaborate dalla sottoscritta, finalizzate alla visualizzazione della composizione del cespite stesso.



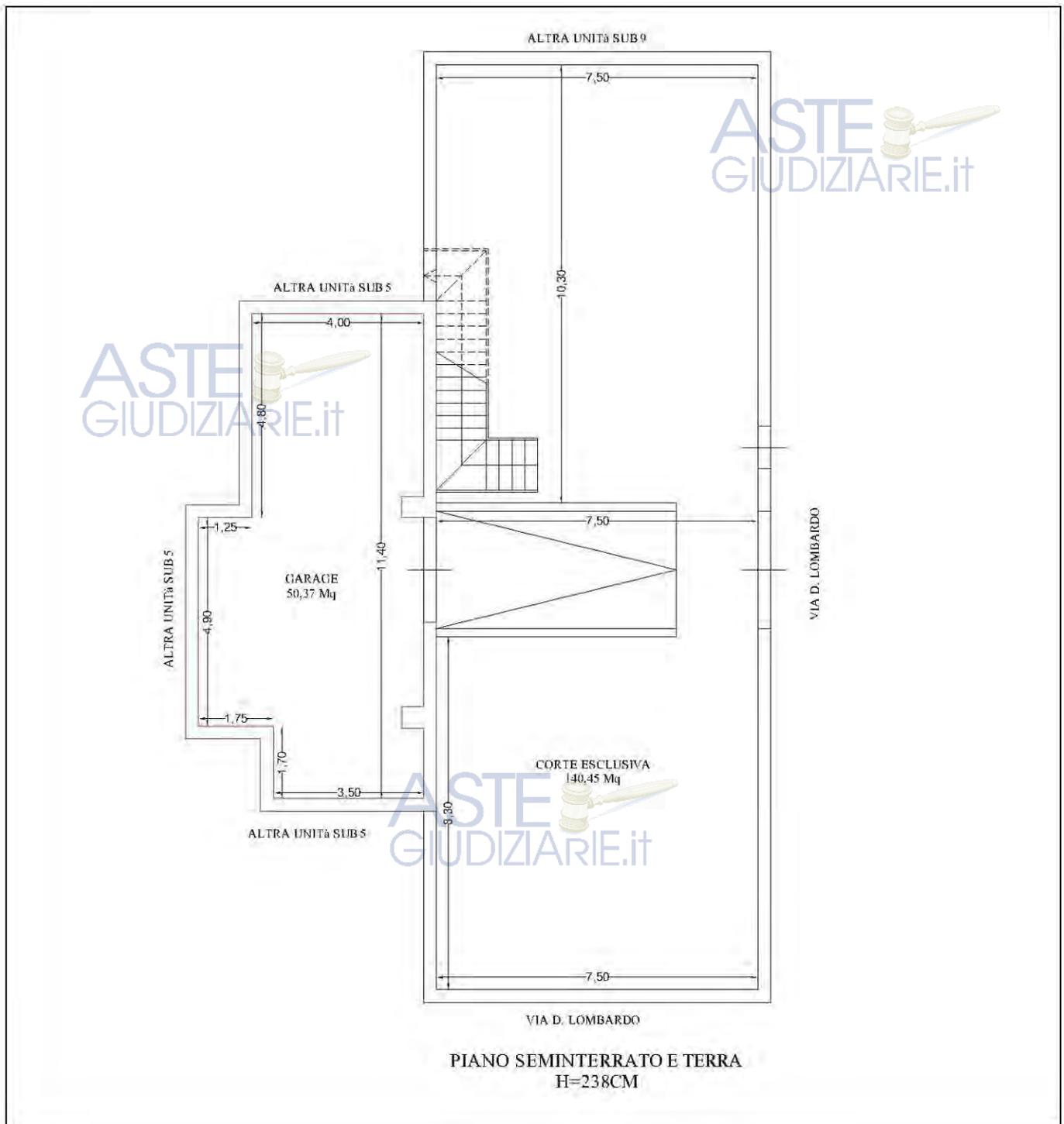


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324



Inoltre, come desumibile dall'atto di acquisto, il lotto comprende "ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù e diritti di condominio come per legge e dai titoli di provenienza"

La struttura del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con copertura a falde.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



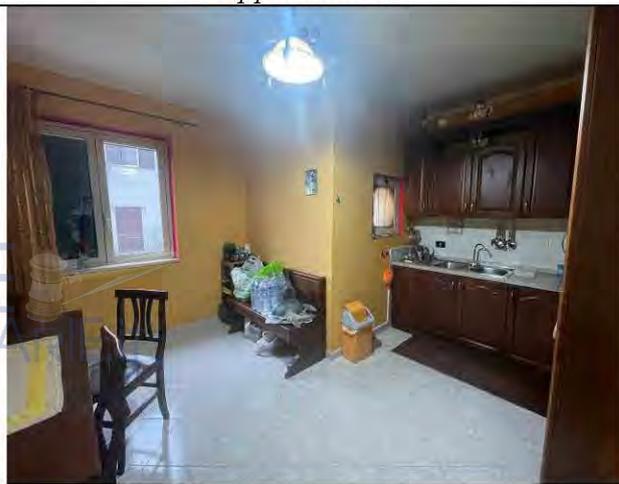
Ingresso al fabbricato da via Lombardo



Ingresso al garage e scala ingresso appartamento



Ingresso all'appartamento



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324



Soggiorno



Letto 1



Letto 2



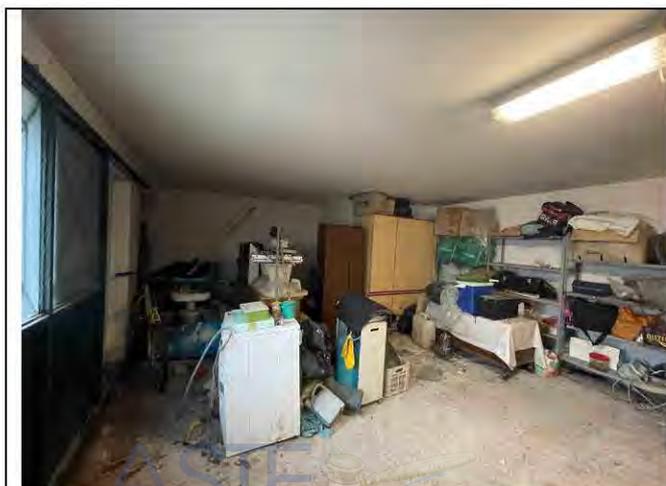
W.C.



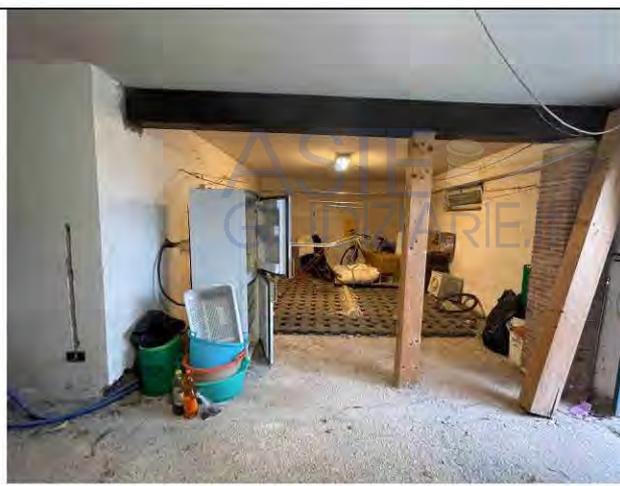
Ripostiglio



Ingresso Garage



Garage



Garage



Cortile esclusivo



Cortile esclusivo

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq) *</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Appartamento			
<i>Primo</i>	Cucina	15,22	272
<i>Primo</i>	Soggiorno	36,22	272
<i>Primo</i>	Disimpegno	3,37	272
<i>Primo</i>	Letto 1	18,20	272
<i>Primo</i>	Letto 2	10,05	272
<i>Primo</i>	w.c.	5,96	272
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,25	272
TOTALE		91,27 Mq	

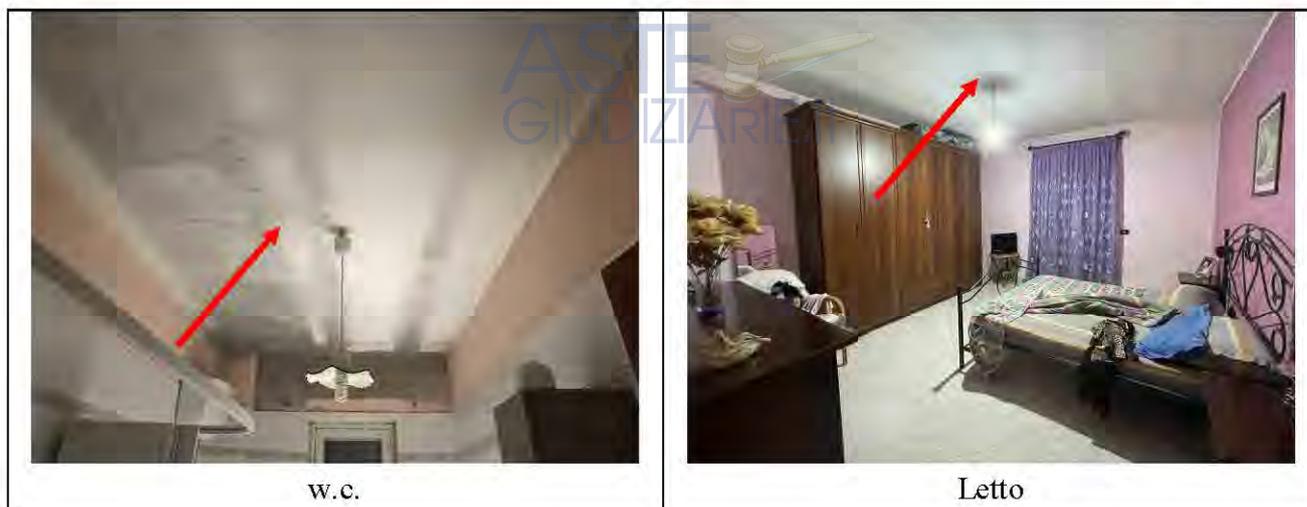
Accessori appartamento			
<i>Primo</i>	Balcone 1	4,70	
<i>Primo</i>	Balcone 2	3,09	
<i>Primo</i>	Balcone 3	3,17	
<i>Primo</i>	Balcone 4	3,12	
TOTALE		14,08 mq	
<i>Terra</i>	Cortile esclusivo	140,45	
Garage			
<i>Seminterrato</i>	Box	50,37	
TOTALE		50,37 mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione N-S.

L'appartamento, sulla base della documentazione in atti e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, è parte di un fabbricato nel quale si trovano altre unità immobiliari ed ognuna è dotata di spazi pertinenziali di uso esclusivo; gli spazi comuni sono assenti, per quanto è stato possibile verificare.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, l'appartamento si trova in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione dei soffitti del w.c. e delle camere da letto che presentano dei problemi di condensa legati, verosimilmente, alla cattiva coibentazione del sottotetto di copertura.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324



letto

Gli infissi interni sono in alluminio a doppia camera con persiana esterna in ferro con funzione antintrusione. Le porte interne sono in legno tamburato, il tutto in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità presenta gli impianti tipici di una civile abitazione (impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario) che si trovano in buone condizioni di conservazione, per quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo.

L'impianto elettrico si trova in buone condizioni di conservazione ma non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia murale alimentata a gas metano collegata a caloriferi interni in sufficienti condizioni di conservazione, nonché un camino nella zona del soggiorno.

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pietramelara** alla via Domenico Lombardo, s.n.c., come di seguito indicato:

- ✓ **appartamento** censito al **foglio 12, p.lla 5094, sub 19**, categoria A/2, classe 2, vani 5, sup. catastale totale 117 mq, rendita € 413,17, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano 1;
- ✓ **box auto** censito al **foglio 12, p.lla 5094, sub 20**, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, sup. catastale totale 65 mq, rendita €68,48, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano S1

e risultano così intestati:

- **[REDACTED]**, nato in **[REDACTED]**, il **[REDACTED]** **[REDACTED]** Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 00 [REDACTED] Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Appartamento sub 19

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2005**

- **appartamento** censito al **C.F. di Pietramelara al foglio 12, p.lla 5094, sub 19**, categoria A/2, classe 2, vani 5, sup. catastale totale 117 mq, rendita € 413,17, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano 1;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2016 Pratica n. CE0218071 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 97499.1/2016);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2005 Pratica n. CE0134014 in atti dal 01/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31717.1/2005);
 - DIVISIONE del 30/05/2005 Pratica n. CE0129667 in atti dal 30/05/2005 DIVISIONE (n. 30907.1/2005)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/04/1998**

- **Unità immobiliare** censita al **C.F. di Pietramelara al foglio 12, p.lla 5094, sub 6**, categoria F/3;
 - COSTITUZIONE del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 (n. D01180.1/1998)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 29/07/2005**

- [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED], Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] K, Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
 - Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 319106 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22947.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/08/2005.

- **Situazione degli intestati dal 15/04/1998**

- **[REDACTED] S.R.L.**, con sede in PARETE (CE) **[REDACTED]**,
Proprietà fino al 30/05/2005
 - DIVISIONE del 30/05/2005 Pratica n. CE0129667 in atti dal 30/05/2005 DIVISIONE (n. 30907.1/2005)
 - COSTITUZIONE del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 (n. D01180.1/1998)

Box auto sub 20

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Box auto** censito al **C.F. di Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094, sub 20**, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, sup. catastale totale 65 mq, rendita €68,48, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano S1;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2016 Pratica n. CE0218072 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 97500.1/2016);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2005 Pratica n. CE0134014 in atti dal 01/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31717.1/2005);
 - DIVISIONE del 30/05/2005 Pratica n. CE0129667 in atti dal 30/05/2005 DIVISIONE (n. 30907.1/2005)

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/04/1998**

- **Unità immobiliare** censita al **C.F. di Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094, sub 6**, categoria F/3;
 - COSTITUZIONE del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 (n. D01180.1/1998)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 29/07/2005**

- **[REDACTED]**, nato in **[REDACTED]**,
[REDACTED] Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**;
 - **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** (CE) il **[REDACTED]**,
[REDACTED], Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**.
 - Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 319106 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22947.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/08/2005.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

- **Situazione degli intestati dal 15/04/1998**

- **[REDACTED] S.R.L.**, con sede in PARETE (CE) **[REDACTED]**,
Proprietà fino al 30/05/2005
 - DIVISIONE del 30/05/2005 Pratica n. CE0129667 in atti dal 30/05/2005 DIVISIONE (n. 30907.1/2005)
 - COSTITUZIONE del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 (n. D01180.1/1998)

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come già riportato, si desume che il fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati è stato realizzato sul terreno riportato nel C.T. del comune di **Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094**, di cui la sottoscritta ha reperito visura catastale storica (vedi allegati). Da detta visura si evince che la suddetta particella 5094 comprendeva le p.lle **209, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5022, 5023**, tutte soppresse catastalmente nel 1997 per una variazione geometrica.

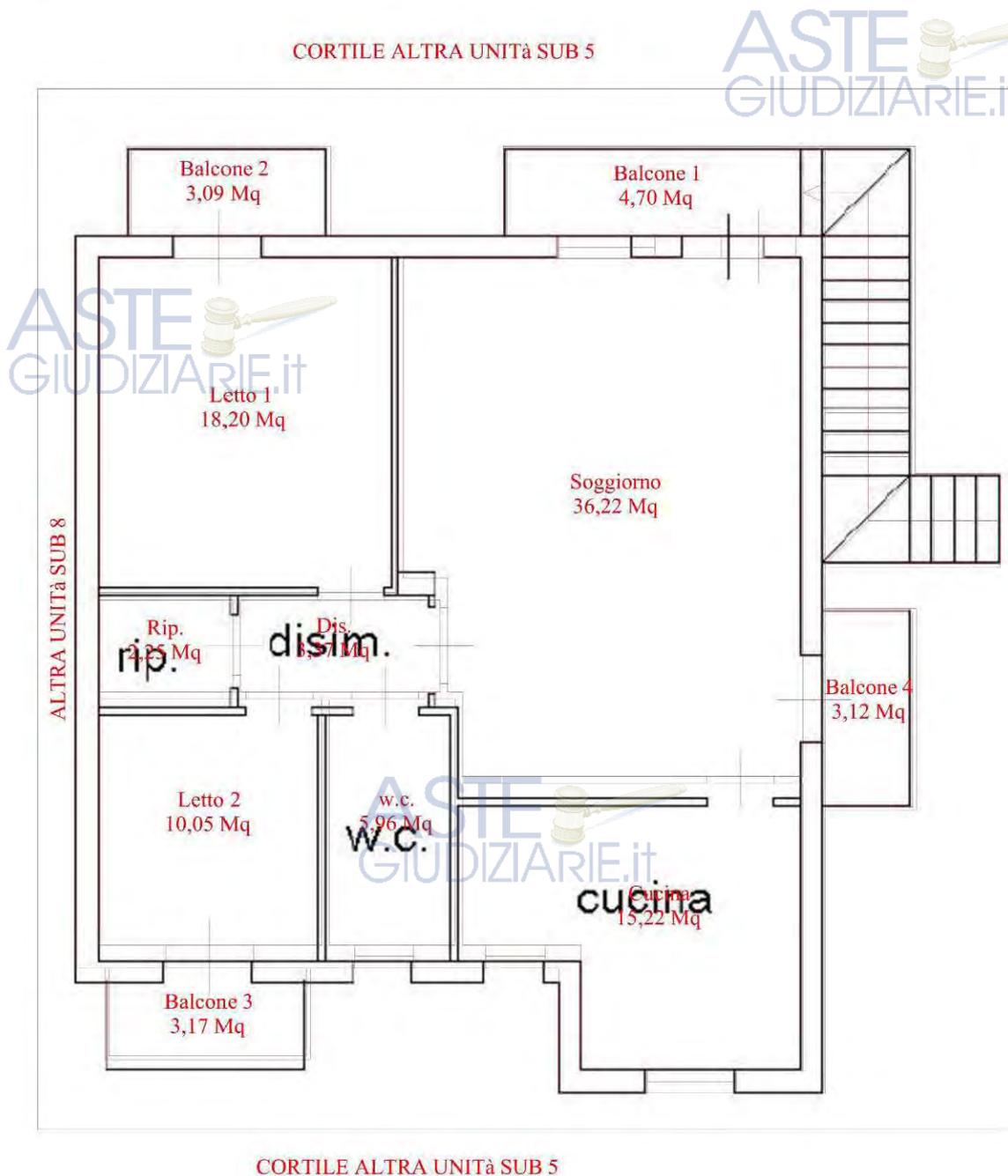
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

<i>Appartamento e box auto</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2005*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	via Domenico Lombardo, s.n.c., piani 1, S1	via Domenico Lombardo, s.n.c.	via Domenico Lombardo, s.n.c., piani 1, S1
Località	Pietramelara	Pietramelara	Pietramelara
Partita			
Foglio n°	12	12	12
Particella n°	5094	5094	5094
Sub n°	19 e 20	19 e 20	19 e 20
Zona censuaria			
Categoria	A/2 e C/6	A/2 e C/6	A/2 e C/6
Classe	2 e 1	2 e 1	2 e 1
Consistenza	5 vani, 51 mq	5 vani, 46 mq	5 vani, 51 mq
Rendita (in euro)			

* ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 03.08.2005 ai nn. 42995/22947)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né a quelli indicati nell'atto di compravendita del 2005.

Si riportano le sovrapposizioni delle planimetrie catastali con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

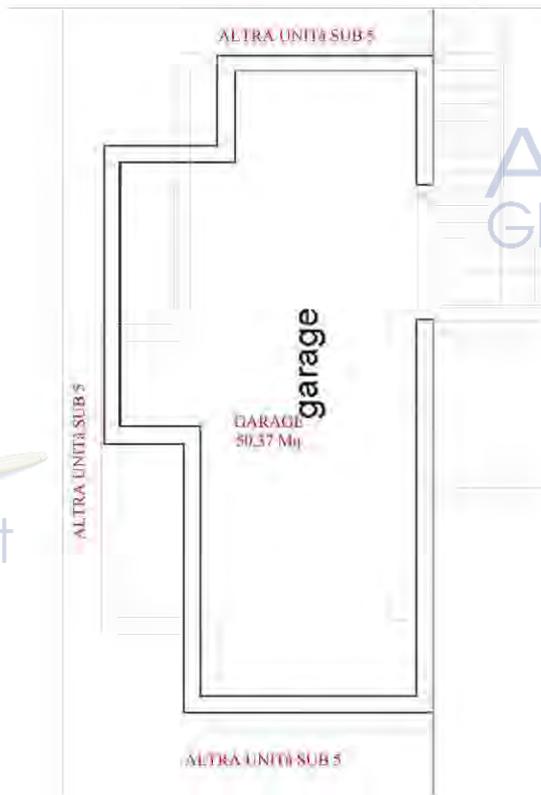


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

21

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324



Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento è **sostanzialmente conforme** rispetto alla situazione catastale, salvo che per qualche lieve traslazione di alcuni tramezzi divisori. Tale piccola variazione è ininfluente dal punto di vista catastale, come stabilito dalla circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'allora Agenzia del Territorio (attuale Agenzia delle Entrate). Per quanto riguarda, invece, la conformità del box auto, la sua sagoma risulta difforme rispetto a quella riportata nella planimetria catastale; pertanto, al fine di sanare detta difformità, dovrà essere predisposta la presentazione di una nuova planimetria catastale, avente un costo stimato di circa **euro 1.500,00**, che sarà detratto dal valore di stima del bene.

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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo e **garage** al piano terra con corte esclusiva, siti nel comune di Pietramelara (CE), via Domenico Lombardo, n. 20. L'**appartamento** è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, ripostiglio e servizio igienico, per una superficie utile di circa 91mq e un'altezza netta interna di 272 cm, oltre a n.4 balconi aventi una superficie complessiva di circa 14 mq; il **box auto** ha una superficie utile di circa 50 mq e un'altezza netta interna di 238 cm, mentre il cortile esclusivo al piano terra ha un'estensione di circa 140 mq. L'appartamento confina con cortile altra proprietà sub 5 a nord e a sud, con altra unità immobiliare sub 8 ad ovest, con via Domenico Lombardo ad est; il box auto confina con terrapieno a nord e a sud, con altra unità immobiliare sub 5 ad ovest, con via Domenico Lombardo ad est; l'**appartamento** è riportato nel **C.F.** del Comune di **Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094, sub 19**, categoria A/2, classe 2, vani 5, sup. catastale totale 117 mq, rendita € 413,17, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano 1 e il **box auto** nel **C.F.** del Comune di **Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094, sub 20**, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, sup. catastale totale 65 mq, rendita €68,48, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo una diversa sagoma del box auto; vi è Concessione Edilizia n. 29/96 del 02.07.1997 con successiva Concessione Edilizia in variante n.15/98 del 14.07.1998, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 99.000,00

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:

- 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.l.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni 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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita del cespite da parte degli esecutati da altro soggetto per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 03.08.2005 ai nn. 42995/22947)

Con atto per notaio Carlo Iaccarino di Napoli del 29.07.2005, i coniugi **BARATTIERO ANTONIO** e **CARICCHIA ANITA**, nato a **PIETRAMELARA (CE)** il **12/05/1952** e **PIETRAMELARA (CE)**, nata a **Santa Maria Capua Vetere (CE)** il **15/03/1951**, acquistavano il cespite pignorato dalla società **PIETRAMELARA IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in **PARETE (CE)**. In particolare, nell'ambito di detto atto "La società **PIETRAMELARA IMMOBILIARE S.R.L.**, a mezzo del suo costituito rappresentante [...] vende, cede e trasferisce ai signori **Barattiero Antonio Tommaso e Caricchia Anita**, che in piena buona fede accettano ed acquistano in comune ed indiviso ed in parti uguali tra loro, i seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito nel comune di **Pietramelara (CE)**, via **Lombardo**, s.n.c. e precisamente:

- ✓ Appartamento posto al primo piano per complessivi vani catastali cinque [...];
- ✓ Box auto al piano seminterrato di mq 46 circa [...],

riportati nel NCEU di detto Comune al **foglio 12, p.lla 5094;**

- **sub 19**, cat. A/2, classe 2, vani 5, r.c. euro 413,17 (l'appartamento), in testa alla società venditrice;
- **sub 20**, cat. C/6, classe 1, mq 46, r.c. euro 61,77 (box auto), in testa alla società venditrice."

Appartamento sub 19

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2005
 - o Appartamento censito al C.F. di Pietramelara al foglio 12, p.lla 5094, sub 19, categoria A/2, classe 2, vani 5, sup. catastale totale 117 mq, rendita € 413,17, via Domenico Lombardo, snc, piano 1;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2016 Pratica n. CE0218071 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 97499.1/2016);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2005 Pratica n. CE0134014 in atti dal 01/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31717.1/2005);
 - DIVISIONE del 30/05/2005 Pratica n. CE0129667 in atti dal 30/05/2005 DIVISIONE (n. 30907.1/2005)

Box auto sub 20

Situazione dell'unità immobiliare:

- o Box auto censito al C.F. di Pietramelara al foglio 12, p.lla 5094, sub 20, categoria C/6, classe 1, consistenza 65 mq, rendita €68,48, via Domenico Lombardo, snc, piano SI;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2016 Pratica n. CE0218072 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 97500.1/2016);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2005 Pratica n. CE0134014 in atti dal 01/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31717.1/2005);
 - DIVISIONE del 30/05/2005 Pratica n. CE0129667 in atti dal 30/05/2005 DIVISIONE (n. 30907.1/2005)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 29/07/2005
 - o BARATTIERO Antonio Tommaso, nato in SVIZZERA (EE) il 14/06/1972, BRTNNT72HI4Z133I, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CARICCHIA ANITA;
 - o CARICCHIA Anita, nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 09/08/1971, CRCNTA71M49I234K, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con BARATTIERO ANTONIO TOMMASO.
 - Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 319106 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22947.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/08/2005.

II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 23.04.1996 ai nn. 9410/7640)

Con atto per notaio Alberto Criscuolo di Pietramelara, la società ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l., con sede in Parete (CE), acquistava il terreno in Pietramelara, identificato in catasto al foglio 12, particelle 209 - 5025 - 5026 - 5027 - 5028 - 5029 - 5030 - 5031 - 5032 - 5022 e 5023, su cui avrebbe in seguito realizzato i cespiti pignorati, dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~.

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come già riportato, si desume che il fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati è stato realizzato sul terreno riportato nel C.T. del comune di Pietramelara al foglio 12, p.lla 5094, di cui la sottoscritta ha reperito visura catastale storica (vedi allegati). Da detta visura si evince che la detta particella comprendeva le p.lle 209, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5022, 5023, sopprresse catastalmente nel 1997 per una variazione geometrica.

Relativamente al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Reana del Rojale (UD - comune di celebrazione del matrimonio, vedi allegato), dal quale si desume che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 21.11.1998, optando per il regime della comunione dei beni. A margine dell'estratto di matrimonio sono riportate le seguenti annotazioni:

“Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 29.09.2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 28.09.2017 tra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto”.

Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 1483/2020 in data 16.06.2020, depositata in cancelleria il 17.06.2020 e passata in giudicato il 13.04.2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce all’atto controscritto”

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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. _____; DILA 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 comunicò 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 comunicò **Pesistenza 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; ingiubilità 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 obblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

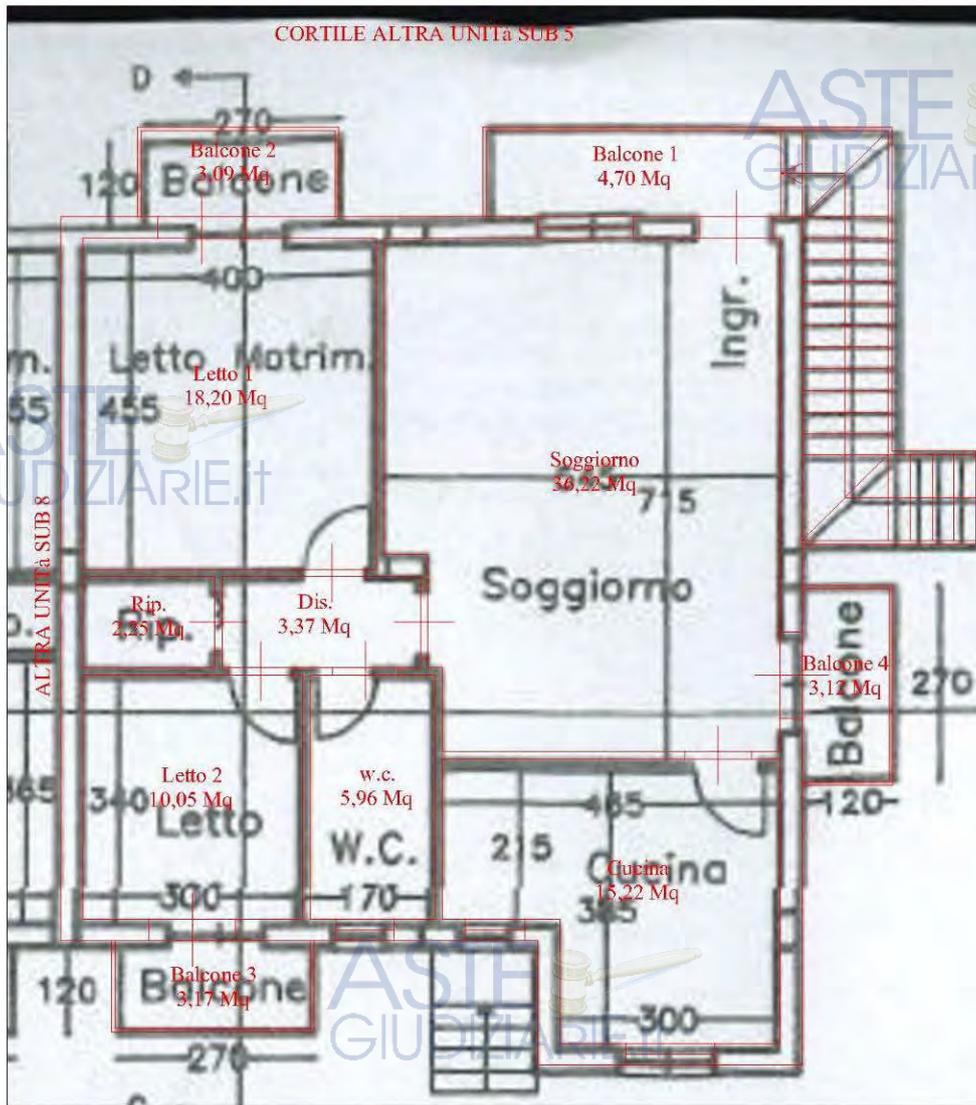
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

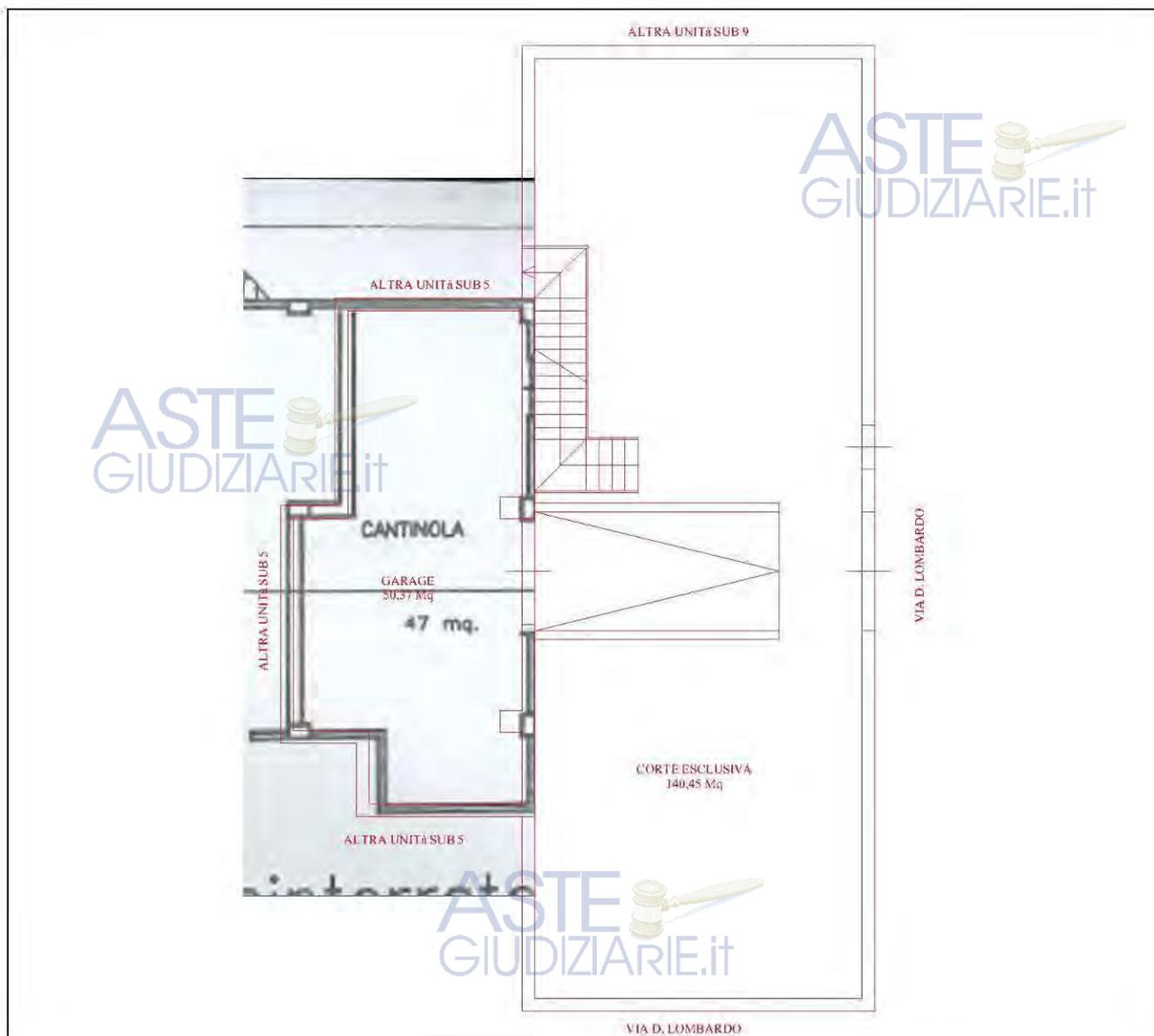
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Pietramelara è emerso che il complesso immobiliare nel quale ricade il cespite pignorato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, rilasciati alla società ~~██████████~~ s.r.l.”:

- ✓ Concessione Edilizia n. 29/96 del 02.07.1997;
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 15/98 del 14.07.1998.

La sottoscritta ha reperito presso l'UTC la copia dei titoli edilizi sopra menzionati e ha confrontato la documentazione tecnica reperita con i rilievi dello stato di fatto accertati in sede di sopralluogo.





Da detto confronto (vedi allegati e grafici sopra riportati), è emerso che lo stato dei luoghi dell'appartamento e dell'autorimessa sono sostanzialmente conformi ai grafici assentiti

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona "B2-Completamento e/o ristrutturazione" dello strumento urbanistico vigente. Dalle informazioni assunte presso l'UTC, l'area di sedime del fabbricato non è gravata da vincoli, censi e livelli, né ricade in zone demaniali.

Sebbene richiesti, l'UTC non ha rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o di abitabilità dei cespiti pignorati.

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario Dott. Eduardo Maria Piccirilli, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dall'esecutata sig. ~~██████████~~, così come desumibile anche dall'allegato certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta. Infatti, da tale certificato, si desume che la suddetta debitrice risiede presso il cespite staggito dal 22.02.2022, mentre il debitore sig. ~~██████████~~ risulta emigrato a Roma dall'11.01.2024.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

32

Dott. Ing. Giuseppina Merola

Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)

Cell.: 338/8136324

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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **ISCRIZIONE del 03/08/2005** - Registro Particolare 16392 Registro Generale 42996 - Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Repertorio 319107 del 29/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5375 del 09/09/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nell'ambito della presente p.e.

- ✓ **TRASCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare 31608 Registro Generale 39943**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6457 del 28/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La trascrizione è relativa al pignoramento che ha dato origine alla presente p.e.

Si evidenzia che non sono presenti ulteriori domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità catastali aventi un costo stimato di regolarizzazione pari a circa **1500 euro**.

Infine, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **ISCRIZIONE del 03/08/2005** - Registro Particolare 16392 Registro Generale 42996 -
Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Repertorio 319107 del 29/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 5375 del 09/09/2010 (SURROGAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)

- ✓ **TRASCRIZIONE del 25/10/2023** - Registro Particolare 31608 Registro Generale 39943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio
6457 del 28/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

35

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co *Torano*, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

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 presso l'UTC di Pietramelara è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.



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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Pietramelara è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati da censo, livello o uso civico.



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 ospite pignorato.



Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è accertato che non risulta costituito alcun condominio, così come dichiarato anche dall'esecutata; trattasi, infatti, di un appartamento ricadente in un piccolo fabbricato per civile abitazione, le cui spese di manutenzione ordinaria sono, secondo quanto riportato, forfetariamente divise fra i vari occupanti delle unità immobiliari.



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 acquisti 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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

ACTASTIME Gratis 6.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 15-05-2024 - 17:22:45

STIMA IMMOBILE ID 187 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 187 di 187/187 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 187 1	Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)	
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 15-05-2024 15-05-2024	Perizia Riferimento	Data redazione perizia Data di stima marzo 2024
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR 111.132
LISTA STIME IMMOBILI	Destinazione	Foglio Particella Subalterno	Categoria
	Residenziale	12 5094 19	A/2

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
STAMPA STIMA IMMOBILE
CENTRO STAMPA

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Generale

75 Usa

40

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S. Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Telefax.: 0823/1878403 - Cell.: 338/8136324

Latitudine Longitudine
RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

ACTASTIME *Gratis* 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 15-05-2024 • 17:22:45

STIMA IMMOBILE ID 187 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 187 di 187/187 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 187 1	Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)	
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 15-05-2024 15-05-2024	Perizia Riferimento	Data redazione perizia Data di stima
ELIMINA STIMA IMMOBILE		Proprietà	marzo 2024
LISTA STIME IMMOBILI		Destinazione	Foglio Particella Subalterno Categoria
		Residenziale	12 5094 19 A/2
			Valore di mercato della proprietà EUR 111.132

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

STAMPA DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità Provincia Comune amministrativo
 Caserta Pietramelara

Sezione Foglio Particella Subalterno
 12 5094 19

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
		A/2	2	5 vani		€ 413,17

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario

DATI

Parlita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune

Foglio Particella Denominatore Tipo particella
 12 5094

Intestatori Annotazioni

75 Usa

ACTASTIME *Gratis* 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 15-05-2024 - 17:22:45

STIMA IMMOBILE ID 187 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|<
<
187 di 187/187
>
>|
ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

ID	Riferimento			
187	1			
Creazione	Modifica			
15-05-2024	15-05-2024			

Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima

Proprietà Valore di mercato della proprietà EUR

Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Residenziale	12	5094	19	A/2

UBICAZIONE
CATASTO
PLANIMETRIA
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato

UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie mq	Descrizione			
Superficie al 100%	91,27	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti		
Superficie al 60%	50,37	Garage, sottotetti, cantinole, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Superficie al 35%	14,08	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.		
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti		
Superficie al 10%	140,45	Giardini di ville e villini. Lastrici solari		
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				140,47

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq
unita	<input type="text"/>	140,00

GENERALE
STAMPA SUPERFICIE

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 15-05-2024 • 17:22:45

STIMA IMMOBILE ID 187 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 187 di 187/187 > >| ME NU

ID Riferimento
187 **1**

Creazione Modifica
 15-05-2024 15-05-2024

Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
 + marzo 2024

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
 Residenziale 12 5094 19 A/2 **111.132**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
 STAMPA STIMA IMMOBILE
 CENTRO STAMPA

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Coefficienti correttivi		Prezzi marginali	
Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	x
Piano senza ascensore	Nessun orientamento prevalente: 1,00	PSA	0,900 x
Orientamento	Su più lati: 1,05	ORI	1,000 x
Esposizione	Su strada: 1,00	ESP	1,050 x
Affaccio	mq 70 + mq 100: 1,00	AFF	1,000 x
Taglio	Con due balconi: 1,05	TAG	1,000 x
Balconi	Normale: 1,00	BAL	1,050 x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x
Luminosità	Ordinaria: 1,00	LUM	1,000 x
Velustà	5 anni VET inserito	VET	1,000 x
Finitura	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	FIN	1,000 x
Manutenzione: immobile		MAN	1,000 x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Locazione		LOC	x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000 x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x
Produttività	1	PROD	1,000 x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo per stima di locazione: 0,99225		Coefficiente correttivo	0,99225
			-868

Anno di costruzione o ristrutturazione: 2019

ACTASTIME *Gratis* 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 15-05-2024 • 17:22:45

STIMA IMMOBILE ID 187 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI < < 187 di 187/187 > > MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: top;"> <p>Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)</p> <p>Penzia <input type="checkbox"/> Riferimento Data redazione perizia <input type="text"/> Data di stima <input type="text"/></p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione <input type="text"/> Foglio <input type="text"/> Particella <input type="text"/> Subalterno <input type="text"/> Categoria <input type="text"/> Valore di mercato della proprietà EUR <input type="text"/></p> <p style="text-align: right;">111.132</p> </td> </tr> <tr> <td>187</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>15-05-2024</td> <td>15-05-2024</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">UBICAZIONE</td> <td>CATASTO</td> <td>PLANIMETRIA</td> <td>CONSTATAZIONI</td> <td>FOTO</td> <td>SUPERFICIE</td> <td>CORRETTIVI</td> <td>STIMA</td> <td>RELAZIONE</td> <td>ALLEGATI</td> <td>IMPAGINAZIONE</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Metodo di stima</td> <td colspan="2">Valori di riferimento</td> <td colspan="2">Stima per comparazione</td> <td>Valore di locazione</td> <td>Stima per capitalizzazione</td> <td>Stima per trasformazione</td> <td colspan="3">Diritto</td> </tr> <tr> <td colspan="12" style="text-align: center;">STIMA PER COMPARAZIONE</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;">Valore zona per mq EUR</td> <td style="width: 10%;">Coefficiente correttivo</td> <td style="width: 10%;">Valore per mq EUR</td> <td style="width: 10%;">Superficie commerciale mq</td> <td style="width: 10%;">Valore di comparazione EUR</td> <td colspan="7"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">800,00</td> <td style="text-align: center;">x 0,99225</td> <td style="text-align: center;">= 793,80</td> <td style="text-align: center;">x 140,00</td> <td style="text-align: center;">= 111.132</td> <td colspan="7"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: small;">Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</td> <td colspan="2" style="font-size: small;">Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</td> <td colspan="2" style="font-size: small;">Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</td> <td colspan="2" style="font-size: small;">Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo Uni 10750/2005.</td> <td colspan="4" style="font-size: small;">Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</td> </tr> <tr> <td>Valore zona per mq EUR</td> <td colspan="2">Prezzo marginale per mq EUR</td> <td colspan="9"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">800,00</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">-6,20</td> <td colspan="9"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Valore medio immobili comparati per mq =</td> <td colspan="10"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="10"></td> </tr> </table>	ID	Riferimento	<p>Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)</p> <p>Penzia <input type="checkbox"/> Riferimento Data redazione perizia <input type="text"/> Data di stima <input type="text"/></p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione <input type="text"/> Foglio <input type="text"/> Particella <input type="text"/> Subalterno <input type="text"/> Categoria <input type="text"/> Valore di mercato della proprietà EUR <input type="text"/></p> <p style="text-align: right;">111.132</p>			187	1	Creazione	Modifica				15-05-2024	15-05-2024				UBICAZIONE		CATASTO	PLANIMETRIA	CONSTATAZIONI	FOTO	SUPERFICIE	CORRETTIVI	STIMA	RELAZIONE	ALLEGATI	IMPAGINAZIONE	Metodo di stima		Valori di riferimento		Stima per comparazione		Valore di locazione	Stima per capitalizzazione	Stima per trasformazione	Diritto			STIMA PER COMPARAZIONE												Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR								800,00	x 0,99225	= 793,80	x 140,00	= 111.132								Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.		Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.		Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo Uni 10750/2005.		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.				Valore zona per mq EUR	Prezzo marginale per mq EUR											800,00	-6,20											Valore medio immobili comparati per mq =																							
ID	Riferimento	<p>Appartamento in via Domenico Lombardo, 20 - Pietramelara - Caserta - Campania (piano 1)</p> <p>Penzia <input type="checkbox"/> Riferimento Data redazione perizia <input type="text"/> Data di stima <input type="text"/></p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione <input type="text"/> Foglio <input type="text"/> Particella <input type="text"/> Subalterno <input type="text"/> Categoria <input type="text"/> Valore di mercato della proprietà EUR <input type="text"/></p> <p style="text-align: right;">111.132</p>																																																																																																																																								
187	1																																																																																																																																									
Creazione	Modifica																																																																																																																																									
15-05-2024	15-05-2024																																																																																																																																									
UBICAZIONE		CATASTO	PLANIMETRIA	CONSTATAZIONI	FOTO	SUPERFICIE	CORRETTIVI	STIMA	RELAZIONE	ALLEGATI	IMPAGINAZIONE																																																																																																																															
Metodo di stima		Valori di riferimento		Stima per comparazione		Valore di locazione	Stima per capitalizzazione	Stima per trasformazione	Diritto																																																																																																																																	
STIMA PER COMPARAZIONE																																																																																																																																										
Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR																																																																																																																																						
800,00	x 0,99225	= 793,80	x 140,00	= 111.132																																																																																																																																						
Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.		Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.		Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo Uni 10750/2005.		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.																																																																																																																																		
Valore zona per mq EUR	Prezzo marginale per mq EUR																																																																																																																																									
800,00	-6,20																																																																																																																																									
Valore medio immobili comparati per mq =																																																																																																																																										

ASTE GIUDIZIARIE.it

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PIETRAMELARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L.	2,3	3,1	L.
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L.	1,6	2	L.

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €800, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato (vedi allegati comparativi di stima).

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 111.132,00, approssimabili a: **€111.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o

limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali, i cui costi di regolarizzazione ammontano a circa euro 1.500,00; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 99.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
111.000,00 €	1.500,00 €	109.500,00 €	10.950,00 €	98.550,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 99.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

46

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano
Cell.: 338/8136324

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.



Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento investe la quota di 1/1 di proprietà del bene in testa agli esecutati, coniugi in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto del cespite staggito.



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.

Dal certificato di residenza storico dell'esecutata (vedi allegato), è emerso che la suddetta debitrice risiede presso il cespite staggito dal 22.02.2022, mentre il debitore sig. Barattiero risulta emigrato a Roma dall'11.01.2024 (vedi certificato allegato).

Relativamente al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Reana del Rojale (UD - comune di celebrazione del matrimonio, vedi allegato), dal quale si desume che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 21.11.1998, optando per il regime della comunione dei beni. A margine dell'estratto di matrimonio sono riportate le seguenti annotazioni:

“Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 29.09.2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 28.09.2017 tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”.

Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 1483/2020 in data 16.06.2020, depositata in cancelleria il 17.06.2020 e passata in giudicato il 13.04.2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce all'atto controscritto”

3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo e da un garage al piano seminterrato ubicati nel comune di Pietramelara, in Via Domenico Lombardo n. 20, con cortile pertinenziale al piano terra.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo del fabbricato ed è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico, il tutto per una superficie utile di circa 91mq e un'altezza netta interna di 272 cm, oltre a n.4 balconi per una superficie complessiva di circa 14 mq.

Il garage pignorato, invece, si trova al piano seminterrato del fabbricato ed è composto da un locale per il ricovero delle autovetture con una superficie utile di circa 50 mq e un'altezza netta interna di 238 cm.

Il cortile esclusivo al piano terra, invece, risulta in parte pavimentato e in parte destinato a giardino e ha un'estensione di circa 140 mq.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pietramelara** alla via Domenico Lombardo, snc, come di seguito indicato:

- ✓ **appartamento** censito al **foglio 12, p.lla 5094, sub 19**, categoria A/2, classe 2, vani 5, sup. catastale totale 117 mq, rendita € 413,17, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano 1;
- ✓ **box auto** censito al **foglio 12, p.lla 5094, sub 20**, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, sup. catastale totale 65 mq, rendita €68,48, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano S1

e risultano così intestati:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] 72, [REDACTED] Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (CE) il [REDACTED] 42, Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del lotto, con l'individuazione di un atto di compravendita del 1996.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Pietramelara è emerso che il complesso immobiliare nel quale ricade il cespite pignorato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, rilasciati alla società "Globoimmobiliare s.r.l." (dante causa degli esecutati):

- ✓ Concessione Edilizia n. 29/96 del 02.07.1997;
 - ✓ Concessione Edilizia in variante n. 15/98 del 14.07.1998,
- cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi.



Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario Dott. Eduardo Maria Piccirilli, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dall'esecutata sig. Caricchia Anita, così come desumibile anche dall'allegato certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:



LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo e **garage** al piano terra con corte esclusiva, siti nel comune di Pietramelara (CE), via Domenico Lombardo, n. 20. L'**appartamento** è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, ripostiglio e servizio igienico, per una superficie utile di circa 91mq e un'altezza netta interna di 272 cm, oltre a n.4 balconi aventi una superficie complessiva di circa 14 mq; il **box auto** ha una superficie utile di circa 50 mq e un'altezza netta interna di 238 cm, mentre il cortile esclusivo al piano terra ha un'estensione di circa 140 mq. L'appartamento confina con cortile altra proprietà sub 5 a nord e a sud, con altra unità immobiliare sub 8 ad ovest, con via Domenico Lombardo ad est; il box auto confina con terrapieno a nord e a sud, con altra unità immobiliare sub 5 ad ovest, con via Domenico Lombardo ad est; l'**appartamento** è riportato nel **C.F.** del Comune di **Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094, sub 19**, categoria A/2, classe 2, vani 5, sup. catastale totale 117 mq, rendita € 413,17, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano 1 e il **box auto** nel **C.F.** del Comune di **Pietramelara** al **foglio 12, p.lla 5094, sub 20**, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, sup. catastale totale 65 mq, rendita €68,48, via Domenico Lombardo, s.n.c., piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo una diversa sagoma del box auto; vi è Concessione Edilizia n. 29/96 del 02.07.1997 con successiva Concessione Edilizia in variante n. 15/98 del 14.07.1998, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 99.000,00



L'immobile non ricade su aree demaniali; l'area di sedime non è gravata da vincoli, censi o livelli.



Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4 visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5 copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Pietramelara;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione stato civile e anagrafe;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

All. n°12: comparativi di stima.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto stimatore
Ing. Giuseppina Merola



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

51

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano
Cell.: 338/8136324