

Prossima udienza: 09.03.2023

**TRIBUNALE  
DI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**S. MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**G. E.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n. 271/2021

c.

**LOTTO 2 E 3. CALATA SANTA MARIA DE FLORIS**

<b>Lotto 2.</b>	-	Unità abitativa ubicata in Teano (CE) Calata Santa Maria de Foris, 11-13 – Piano 1 e 2 foglio 500 p.lla 415 sub 1
<b>N.C.E.U.:</b>		
<b>Importo stimato Lotto 2:</b>		<b>€ 39.200,00 (euro trenta nove mila duecento/ 00)</b>
<b>Lotto 3.</b>	-	Unità abitativa ubicata in Teano (CE) Calata Santa Maria de Foris, 15 – Piano T foglio 500 p.lla 416 sub 2
<b>N.C.E.U.:</b>		
<b>Importo stimato Lotto 3:</b>		<b>€ 32.800,00 (euro trenta due mila ottocento/ 00)</b>
<b>Importo complessivo stimato:</b>		<b>€ 72.000,00 (euro settanta due mila/00)</b>

**L'ESPERTO STIMATORE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI**

LOTTO 2 e 3

- Rilievo fotografico dei beni
- Rilievo grafico degli immobili pignorati
- Visure storiche catastali (NCEU)
- Planimetrie catastali
- Stralcio di mappa catastale
- Visure catastali ai terreni all'impianto
- Ispezione ipotecaria immobili
- Copia di 1 atto notarile, con relativa nota di trascrizione



## LOTTO 2 E 3. CALATA SANTA MARIA DE FLORIS

### INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come trascritti nell'atto di **pignoramento** depositato dal precedente:

“ [REDACTED]

[REDACTED] [...] intende procedere al pignoramento immobiliare ed all'esecuzione forzata dei seguenti beni immobili dei quali il sig. ) [...] è proprietario in ragione

della quota dell'intero (1/1), e che si assoggettano a pignoramento:

- 1) IMMOBILE RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TEANO, NATURA A4, CONSISTENZA 2 VANI, FOGLIO 500, PARTICELLA 415, SUBALTERNO 1;
- 2) IMMOBILE RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TEANO, NATURA A5, CONSISTENZA 2,5 VANI, FOGLIO 500, PARTICELLA 416, SUBALTERNO 2;”

Come si evince dalla trascrizione testuale del bene pignorato, i diritti di proprietà vengono indicati in modo esplicito nell'atto di pignoramento, e sono altresì specificati nella relativa nota di trascrizione del 07.12.2021 in cui viene riportato, a favore del soggetto precedente ( [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** e, contro il soggetto debitore ( [REDACTED] ), il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.



Di conseguenza, possiamo ritenere che i **diritti reali pignorati** corrispondono a quelli in titolarità del soggetto esecutato in forza dell'allegato atto notarile di compravendita, per la quota di 1/1 da parte dei sigg. in data 02.02.1995 e della relativa nota di trascrizione del 21.02.1995, presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V.

Ai fini dell'individuazione catastale, lo scrivente provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, sia la visura storica che la planimetria catastale della p.lla e del sub pignorato (allegate alla presente relazione).

Dall'esame della predetta visura storica catastale, è possibile dedurre i dati *identificativi* e di *classamento*, nonché gli *intestatori catastali* e l'*ubicazione* della p.lla e dei sub:

**Foglio 500 – p.lla 415 – sub 1 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 5 vani – Rend. € 198,84**

Indirizzo: Calata Santa Maria de Foris n. 11-13 – Piano 1-2

Intestato a: – Prop. per 1/1

**Foglio 500 – p.lla 416 – sub 2 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 2,5 vani – Sup. Cat. Tot. 87 mq. – Rend. € 116,20**

Indirizzo: Calata Santa Maria de Foris n. 15 – Piano T

Intestato a: – Prop. per 1/1

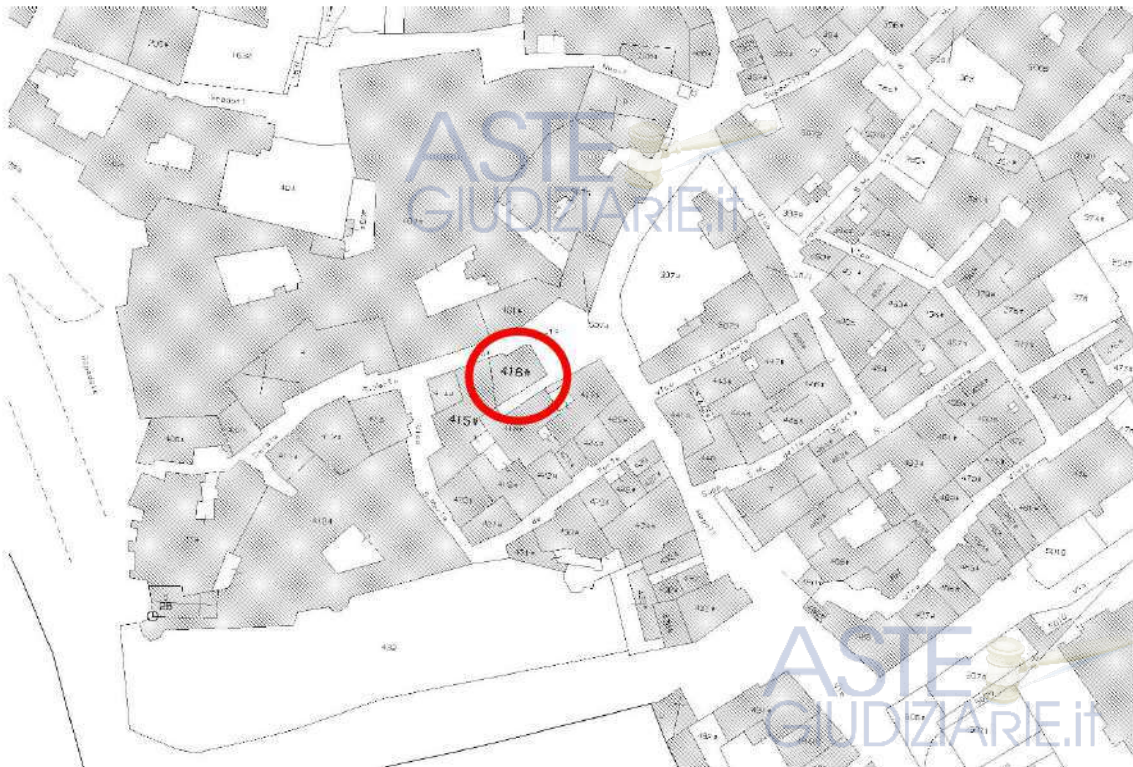
Trattasi, dunque, **complessivamente** del pignoramento della piena ed intera proprietà dei seguenti cespiti ubicati in una palazzina vecchia a destinazione residenziale sita nel centro storico del Comune di **Teano (CE)**, alla **Calata Santa Maria de Foris ai nn. 11-13-15**, e costituiti da:

1. un appartamento sito al piano primo e secondo, con ingresso dal n. 11-13, composto da ingresso/disimpegno, bagno a sinistra e scala di accesso al piano superiore sulla destra, cucina nella stanza di fronte; al piano superiore sono presenti due camere e la zona di smonto della scala;
2. un'unità definita residenziale, sita al piano terraneo, con ingresso dal n. 15, composta da tre ambienti collegati tra loro a mò di open space, un minuscolo bagnetto con piccolo antibagno.

Il palazzetto è ubicato in una zona periferica del centro storico del Comune di Teano, perlopiù a carattere abitativo di edilizia popolare. Nei dintorni sono presenti numerosi servizi come scuole di primo grado e medie, oltre a numerose attività commerciali.



Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata riportata la foto satellitare della zona in cui è ubicato il bene e l'estratto di mappa del foglio 500: su entrambe le riproduzioni è stato evidenziato in rosso l'immobile oggetto di stima.



**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*

ASTE GIUDIZIARIE.it



**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 compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito da due unità distinte, che di seguito si elencano:

1. un appartamento sito al piano primo e secondo, con ingresso dal n. 11-13, composto da ingresso/disimpegno, bagno a sinistra e scala di accesso al piano superiore sulla destra, cucina nella stanza di fronte; al piano superiore sono presenti due camere e la zona di smonto della scala; **l'appartamento confina** a Nord-Est con la via pedonale comunale, a Sud-Ovest con una piazzetta antistante il fabbricato, all'incrocio con via Nicola Giglio, a Sud-Est con vianella privata di Calata Santa Maria de Foris e a Nord-Ovest con proprietà aliena. L'appartamento, che nell'insieme presenta una disposizione pressochè regolare, è costituito da un piccolo ingresso, dal quale si accede al piccolo bagno presente a sinistra, alla cucina, posta di fronte l'ingresso, e alla scala di accesso al piano superiore, il quale, a sua volta, è composto dallo spazio della scala e da due camere. Il piano primo (a quota strada, essendo questa in discesa) ha una superficie interna complessiva di mq 51,69 lordi, uguale a quella del piano superiore, per complessivi **mq 103,38**.



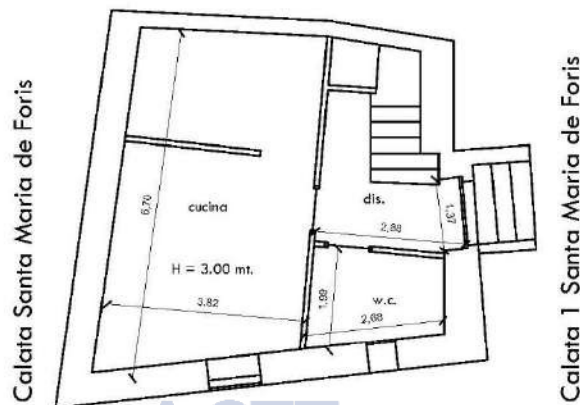
2. un'unità definita residenziale, sita al piano terraneo, con ingresso dal n. 15, composta da tre ambienti collegati tra loro a mò di open space, un minuscolo bagnetto con piccolo antibagno; l'unità confina a Nord-Ovest e Nord-Est con terrapieno sottostante l'unità 1, a Sud-Est con piazzetta di collegamento della calata e a Sud-Ovest con vianella privata della calata. L'unità è praticamente un ambiente unico di superficie interna complessiva di mq 87,50 lordi.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).

### A. APPARTAMENTO INGRESSO 11-13

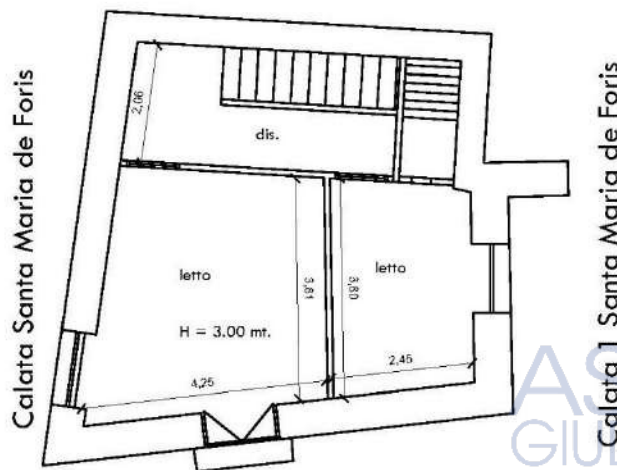
#### Piano 1

prop. aliena



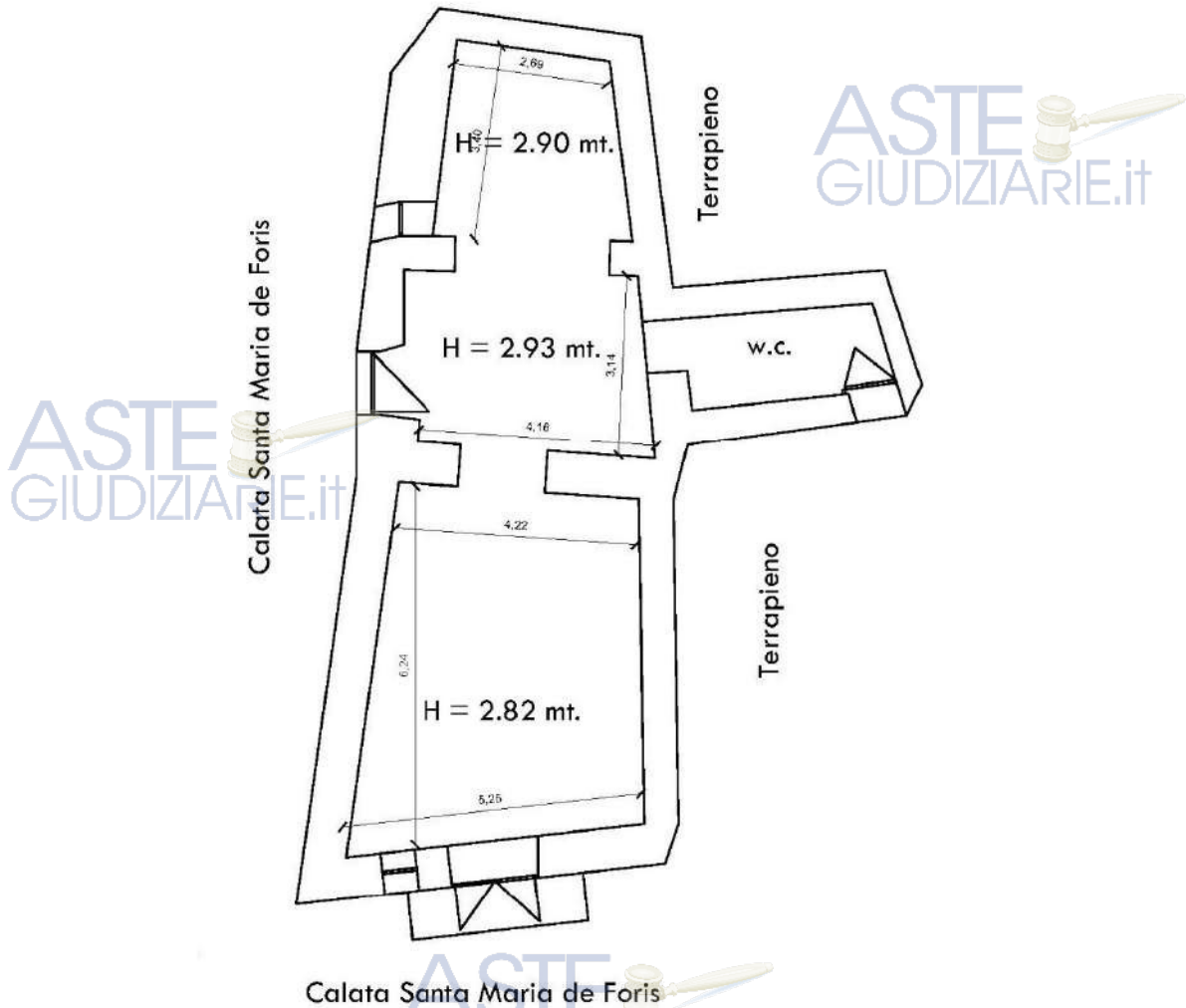
Calata Santa Maria de Foris

#### Piano 2



Calata Santa Maria de Foris

## B. APPARTAMENTO INGRESSO 15



L'unità del lotto 2 risulta discretamente luminoso, in quanto tutte le stanze sono dotate di ampie finestre verso Sud-Ovest e Sud-Est, con affaccio sulla Calata e sulla piazzetta. L'altezza interna è di ml. 3.00 sia al primo che al secondo piano.

L'unità del lotto 1 è dotata di un finestrino ed una porta sulla vianella laterale e di una porta sulla piazzetta. L'ambiente risulta scarsamente illuminato e per niente arieggiato, nonostante l'altezza interna media di ml. 2.90.

A parere dello scrivente, la distribuzione interna degli ambienti appare pressoché obbligata rispetto alla conformazione del palazzetto.

I locali che costituiscono l'appartamento sono rifiniti con **materiali di basso valore commerciale** e si presentano in  **pessime condizioni di conservazione, coerenti con lo stato di abbandono in cui versano.**

**A. Lotto 2**



**B. Lotto 3**







Il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno **suddividere** gli immobili relativi al compendio di Calata Santa Maria de Foris in n. 2 lotti, ai fini di una più facile ed economicamente più redditizia vendita dei cespiti; di conseguenza, lo scrivente fornirà una valutazione dei due lotti e, nel prosieguo della consulenza, verrà fatta una sommaria descrizione dei beni, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

I due lotti individuati sono:

**Lotto 2. Appartamento Ingresso 11-13**

**Lotto 3. Appartamento Ingresso 15**

### Determinazione della superficie commerciale

Le **consistenze** del cespite sono riportate analiticamente nella seguente tabella:

<b>Lotto 2. Appartamento Ingresso 11-13</b>			
<b>Elemento</b>	<b>Area netta in mq</b>	<b>Area lorda in mq</b>	<b>Altezza utile netta in ml</b>
ingresso/disimpegno	5,04+6,45		Hm = 3.00
cucina	23,88		Hm = 3.00
bagno	4,39		Hm = 3.00
stanza 1	16,05		Hm = 3.00
stanza 2	9,10		Hm = 3.00
scala	3,44+5,20		
<b>Totale abitativo</b>	<b>73,55</b>	<b>103,38</b>	

<b>Lotto 3. Appartamento Ingresso 15</b>			
<b>Elemento</b>	<b>Area netta in mq</b>	<b>Area lorda in mq</b>	<b>Altezza utile netta in ml</b>
ingresso/ambiente 1	28,68		Hm = 2.82
ambiente 2	14,60		Hm = 2.93
ambiente 3	11,61		Hm = 2.90
bagno	6,02		
<b>Totale abitativo</b>	<b>60,91</b>	<b>87,50</b>	

La valutazione della **superficie commerciale** viene effettuata rispettando i seguenti criteri:

- superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150
- superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione
- superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti
- superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente

In definitiva, quindi otteniamo:

#### **Lotto 2. Appartamento Ingresso 11-13**

**sup. comm. Lotto 2 = mq 103,38**

#### **Lotto 3. Appartamento Ingresso 15**

**sup. comm. Lotto 3 = mq 87.50**

Tutti i beni pignorati sono stati ricompresi nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.

### **Caratteristiche tecniche dell'immobile**

Il fabbricato, edificato probabilmente agli inizi del novecento, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono in muratura di tufo; le strutture orizzontali (solai di calpestio) sono del tipo misto in putrelle e tavelle o voltine e sovrastante soletta di irrigidimento e distribuzione carichi.

Tutte le pareti perimetrali sono costituite da pietre di tufo di ampio spessore, mentre le pareti interne (tramezzi) sono costituite da mattoni forati di cm 8. Tutte le pareti e i soffitti dei locali sono rivestite di intonaco civile di malta ordinaria liscia con susseguente tinteggiatura con pitture lavabili in colori chiari e scuri.

I pavimenti e i rivestimenti di tutte e due le unità immobiliari sono del tipo maiolicato di scarsa qualità. I portoncini d'ingresso sono del tipo in ferro; le porte e le finestre esterne sono del tipo vetrate con intelaiatura in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli immobili sono provvisti dell'impianto elettrico, dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla condotta condominiale e, quindi, alla fogna comunale. Non è stato possibile verificare la presenza di impianto di gas metano.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, non se ne può assumere né l'efficienza, né la funzionalità, né la corretta installazione per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità; è necessario prevedere un intervento di verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme di settore con successivo rilascio delle dichiarazioni di conformità, per una spesa presunta di **€ 2.500,00 per ciascuno dei due lotti**: tale costo sarà detratto dalla stima calcolata.

L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in **scadenti condizioni di conservazione**.

Le unità immobiliari pignorate sono **sprovviste di attestato di prestazione energetica**; al fine di acquisire il suddetto attestato, è necessario preventivare una spesa di **€ 500,00 per ciascuno dei due lotti**: tale costo sarà detratto dalla stima calcolata.

### **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.

Attualmente i beni sono riportati in **Catasto Fabbricati** del Comune di **Teano (CE)** nel seguente modo (si veda la visura catastale storica allegata):

**A) Foglio 500 – p.lla 415 – sub 1 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 5 vani – Rend. € 198,84**

Indirizzo: Calata Santa Maria de Foris n. 11-13 – Piano 1-2

Intestato a:

– Prop. per 1/1

**B) Foglio 500 – p.lla 416 – sub 2 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 2,5 vani – Sup. Cat. Tot. 87 mq. – Rend. € 116,20**

Indirizzo: Calata Santa Maria de Foris n. 15 – Piano T

Intestato a:

– Prop. per 1/1

Gli attuali dati catastali derivano dalle seguenti variazioni:

## A. Lotto 2

dal	al	Estremi Catastali			Ditta	Diritti	Derivanti da
		Fg.	p.lla	sub.			
09/02/2021	attualità	500	415	1		1/1	Diversa distribuzione spazi interni
10/10/2013	09/02/2021	500	415	1		1/1	Variazione per classamento incoerente
18/04/2008	10/10/2013	500	415	1		1/1	Variazione modica identificativo
02/02/1995	18/04/2008	500	415	1		1/1	Atto Compravendita per notaio Marzano Maria del 02/02/1995
01/01/1992	02/02/1995	500	415	1		1/1	Variazione del quadro tariffario
15/06/1989	01/01/1992	500	415	1		1/1	Atto Compravendita per notaio E. Borrelli del 15/06/1989
30/06/1987	15/06/1989	500	415	1		1/1	

## B. Lotto 3

dal	al	Estremi Catastali			Ditta	Diritti	Derivanti da
		Fg.	p.lla	sub.			
22/09/2021	attualità	500	416	2		1/1	Variazione di Classamento
11/02/2021	22/09/2021	500	416	2		1/1	Diversa distribuzione spazi interni
01/12/2017	11/02/2021	500	416	2		1/1	Aggiornamento planimetrico
09/11/2015	01/12/2017	500	416	2		1/1	Inserimento in visura dati di superficie
18/04/2008	09/11/2015	500	416	2		1/1	Variazione per modifica identificativo
02/02/1995	18/04/2008	500	416	1		1/1	Atto Compravendita per notaio Marzano Maria del 02/02/1995
01/01/1992	02/02/1995	500	415	1		1/1	Variazione del quadro tariffario
15/06/1989	01/01/1992	500	415	1		1/1	Atto Compravendita per notaio E. Borrelli del 15/06/1989
30/06/1987	15/06/1989	500	415	1		1/1	

Sempre dall'esame della visura catastale, si rileva che l'attuale ditta catastale ( ) è titolare delle u.i.u. dal giorno di stipula dei seguenti atti:

- atto notarile di acquisizione del 02.02.1992 dai sigg.

(in comunione legale dei beni) per la quota complessiva di 1/1 (atto di compravendita

per notaio Maria Marzano, in Capua, Rep. N. 16656, Raccolta N. 4818, trasc.to a SMCV il 21.02.1995 ai nn. 3958/3220).

In merito alla verifica della regolarità catastale dei beni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che quanto raffigurato nella planimetria della p.lla è **conforme** allo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, dall'esame dell'estratto di mappa del foglio catastale 500, si rileva che **sussiste allineamento tra N.C.T. e N.C.E.U.**; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in N.C.T. con **p.lla 415**.

#### **Rispondenza formale dei dati catastali**

	Comune Catastale	Foglio	Particella		SUB	
<b>Atti di acquisizione</b>	<b>Teano</b>	<b>500</b>	<b>415</b>	<b>416</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Note di trascrizione</b>	<b>Teano</b>	<b>500</b>	<b>415</b>	<b>416</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Atti di precetto</b>	<b>Teano</b>	<b>500</b>	<b>415</b>	<b>416</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Atto di pignoramento</b>	<b>Teano</b>	<b>500</b>	<b>415</b>	<b>416</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Nota di trascrizione</b>	<b>Teano</b>	<b>500</b>	<b>415</b>	<b>416</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

#### **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:** piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento composto da ingresso/disimpegno, bagno a sinistra e scala di accesso al piano superiore sulla destra, cucina nella stanza di fronte; al piano superiore sono presenti due camere e la zona di smonto della scala, sito al **piano primo e secondo**, ubicati in un palazzetto residenziale, alla **Calata Santa Maria de Foris n. 11-13**, nel Comune di **Teano**, avente superficie interna pari complessiva pari a mq 103,38;



confina a Nord-Est con la via pedonale comunale, a Sud-Ovest con una piazzetta antistante il fabbricato, all'incrocio con via Nicola Giglio, a Sud-Est con vianella privata di Calata Santa Maria de Foris e a Nord-Ovest con proprietà aliena;

gli immobili sono riportati nel **N.C.E.U.** del Comune di Teano al **foglio 500 - p.lla 415 - sub 1 - cat. A/4;**

lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale;

il fabbricato è stato edificato ante 67 e ante 42;

non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico;

il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

gli immobili risultano liberi.

**Prezzo base: € 39.200,00 (euro trenta nove mila duecento/ 00)**

**Lotto n. 3:** piena proprietà della quota di 1/1 di un'unità definita residenziale, sita al piano terraneo, con ingresso da **Calata Santa Maria de Foris n. 15**, nel Comune di **Teano** composta da tre ambienti collegati tra loro a mò di open space, un minuscolo bagno con piccolo antibagno; l'unità ha una superficie interna complessiva di mq 87,50 lordi;

confina a Nord-Ovest e Nord-Est con terrapieno sottostante l'unità 1, a Sud-Est con piazzetta di collegamento della calata e a Sud-Ovest con vianella privata della calata; l'appartamento è riportato nel **N.C.E.U.** del Comune di Teano al **foglio 500 - p.lla 416 - sub 2 - cat. A/4;**

lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale;

il fabbricato è stato edificato ante 67 e ante 42;

non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico;

il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

gli immobili risultano liberi:

**Prezzo base: € 32.800,00 (euro trenta due mila ottocento/ 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.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione



[REDACTED]

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.

Gli immobili pignorati risultano di proprietà del soggetto esecutato, [REDACTED], per la

**quota di 1/1 di piena proprietà.**

La ricostruzione dei passaggi di proprietà del compendio pignorato a coprire a ritroso un periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contempla:

● Al sig. [REDACTED], gli immobili pervennero, in ragione della quota di 1/1 della proprietà, per **atto di compravendita** del **02.02.1995** per notaio Maria Marzano in Capua, trascritto nei RR. II. di SMCV il **21.02.1995** ai nn. **3958/3220**, dai sigg.

[REDACTED] per la quota complessiva di 1/1, trasc.to a SMCV il 21.02.1995 ai nn. 3958/3220.

La data del 22.12.1991 precede di oltre 30 anni la data di trascrizione del pignoramento alla base della presente procedura.

Tutti gli atti citati sono allegati in copia alla presente relazione, unitamente alle note di trascrizione/iscrizione.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto

contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

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

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

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o



██████████  
intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto, in data 02.12.2022, presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Teano la richiesta di rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati a nome dell'esecutato e dei dante causa relativi agli immobili pignorati; in particolare, si chiedeva il rilascio delle copie di eventuali atti di natura tecnico - urbanistica inerenti l'immobile pignorato.

In mancanza della predetta documentazione, si chiedeva il rilascio di **certificato** attestante la **non esistenza** degli stessi documenti.

Copia di tale richiesta, viene allegata alla presente relazione.

In data 03.01.2023, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano comunicava l'esistenza di un'unica pratica edilizia intestata al debitore, afferente ad altro casamento, pertanto implicitamente confermava la fabbricazione degli immobili in date antecedenti all'entrata in vigore di leggi urbanistiche.

Pertanto, gli immobili di cui trattasi sono da considerarsi a tutti gli effetti **regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio**.

Non risultano ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà.

Gli immobili pignorati sono ubicato in zona comunale definita **zona omogena "A"** **centro storico di Teano capoluogo**.

**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.).

Come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, le unità immobiliari, all'atto dell'accesso, risultavano libere da persone, ma occupate da attrezzature edili e mobili di poco valore.

Pertanto non si ritiene necessario quantificare una indennità di occupazione.

**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).

Dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Caserta-SMCV dal 10.09.1990 a tutto il 07.02.2023, e dalle ispezioni ipotecarie acquisite, sia del soggetto esecutato che della p.lla pignorata, si evince che sugli immobili risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

▪ **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 02.11.2021 – Rep. 8382/2021, trascritto ai RR. II. di Caserta-SMCV il **07.12.2021** ai nn. **47304/34638**, a favore della [REDACTED],

con sede in Siena cod. fisc. 92034720521, contro [REDACTED], gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Teano e censito nel NCEU dello stesso comune al foglio 500 p.lla 415 sub 1 e p.lla 416 sub 2.

▪ **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 25.01.2020 – Rep. 62/2020, trascritto ai RR. II. di Caserta-SMCV il **16.12.2020** ai nn. **37379/4047**, a favore della della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Siena cod. fisc. 92034720521, contro [REDACTED], gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Teano e censito nel NCEU dello stesso comune al foglio 500 p.lla 415 sub 1 e p.lla 416 sub 2.

▪ Sono altresì presenti due formalità derivanti da atti amministrativi della [REDACTED] del 2004 e dell'[REDACTED] del 2006, entrambe cancellate nel 2007, con relative annotazioni di cancellazione totale.

Non risultano, invece, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

Non risultano difformità urbanistico – edilizie.

Non risultano difformità catastali.

**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.

Il sottoscritto, in data 02.12.2022, presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Teano, contestualmente alla richiesta di reperire documentazione urbanistica relativa al fabbricato oggetto di stima, anche richiesta di certificazione comprovante l'esistenza o meno di vincoli (ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.) e se il bene insista o meno su demanio comunale.

In data 03.01.2023, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano, con specifica attestazione, certificava allo scrivente che le particelle su cui insistono gli immobili in oggetto ricadono nel centro storico di Teano che è di interesse archeologico, ma:

- Non ricadono nel parco regionale "Roccamonfina-Foce del Garigliano";
- Non risultano essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- Non agli atti dell'Ufficio elementi che possano attestare che gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico;
- Non risulta riconosciuto bene di interesse artistico o storico.

**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 verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo o livello o uso civico. La specifica ricerca eseguita presso il Settore B.C.A. (Bilancio e Credito Agrario) della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all'appartenenza o meno di un terreno all'elenco dei suoli gravati da usi civici) conferma tale assunzione, con attestazione che si allega alla presente.

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

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

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

A seguito di indagine e di espressa richiesta al proprietario è stato appurato che l'immobile non è parte di un condominio.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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 (rialutazione/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.

Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici. L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison Approach** basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in **€/mq** di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni **coefficienti correttivi**, che



tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare. La base "ideologica" del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili presenti nella zona presenta una tipologia costruttiva e uno stato di conservazione molto simile a quella del fabbricato da valutare.

#### **Fonti dei dati**

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento**, sono state considerate sia le offerte proposte da agenzie immobiliari locali, la **Immobiliare.it**, la **Sannino Immobiliare**, la **Immobilcasa** e la **Immobiliare Cherella**, sia i dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Fonte	Codice annuncio	Valore (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
O.M.I.	_____	_____	_____	400 ÷ 600
Immobiliare.it	Rif. 89643607 *	22.000	mq 71,00	310,00
Sannino Immobiliare	Rif. 100843823 *	77.000	mq 125,00	616,00
Immobilcasa	Rif. 98739980 **	88.000	mq 110,00	800,00
Immobiliare Cherella	Rif. 94336312 **	125.000	mq 135,00	925,00

\* trattasi di appartamento ubicato nella stessa zona, con metratura inferiore nelle stesse condizioni di conservazione.

\*\* trattasi di appartamento ubicato nella stessa zona, con metratura superiore e migliori condizioni di conservazione.

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al primo semestre del 2022). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale, presenti sul mercato immobiliare, e comparandole con le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni pignorato (stato di manutenzione, età, piano, servizi, pertinenze esclusive, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno assumere quale **valore unitario di riferimento** il valore medio proposto dall'O.M.I., cioè: **€/mq 500,00 (cinquecento /00)**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)
- d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)
- e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)
- f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: l'unità immobiliare in oggetto, infatti, è ubicata in una **zona sub centrale** del Comune di Teano, caratterizzata dalla presenza della necessaria urbanizzazione primaria, ben servita dal punto di vista dei servizi e della viabilità, vicina alle principali arterie viabili; si ritiene, pertanto, utile introdurre un coefficiente correttivo pari a **1,00**.
- Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali intrinseche, è necessario introdurre un coefficiente (diminutivo) pari a **0,90**, che tenga conto dei seguenti fattori:
  - a) discreta luminosità su due dei quattro lati dell'unità immobiliare,
  - b) dotazioni condominiali sufficienti (ascensori, presenza di posti auto),
  - c) affacci su aree edificate molto vicine tra loro.
- Per quanto riguarda lo stato d'uso e di conservazione delle strutture verticali e delle strutture orizzontali dell'unità immobiliare, esso risulta abbastanza ordinario, in



relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza, sia all'età dell'immobile, risultando assenti evidenti quadri fessurativi; per tali motivi, si ritiene giusto assumere, nel calcolo del valore unitario, il coefficiente **unitario**.

- Per quanto riguarda le caratteristiche peculiari del fabbricato, si può affermare che la distribuzione dei locali nel casamento, la sua facciata e la sua tipologia sono in linea con quelle degli altri immobili presenti nella zona: anche in questo caso, si ritiene giusto assumere **unitario** il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione del fabbricato.

A questo punto possiamo determinare il valore unitario di riferimento:

$$\text{valore unitario} = ( 500,00 \times 0,90 ) = 450,00 \text{ €/mq}$$

riferito alla superficie commerciale delle unità immobiliari componenti entrambi i lotti.

Per quanto riguarda, poi, il criterio della determinazione della **superficie commerciale di riferimento**, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, ai fini della valutazione della **superficie commerciale**, si sono adottati i **criteri** validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, già indicati in risposta al secondo quesito, che hanno fornito le seguenti superfici commerciali per i due lotti:

**Lotto 2. Appartamento Ingresso 11-13 = mq 103,38**

**Lotto 3. Appartamento Ingresso 15 = mq 87,50**

Moltiplicando la superficie commerciale totale per il valore unitario fissato in precedenza, si ha:

$$\text{Lotto 2. : mq 103,38} \times \text{€/mq 450,00} = \text{€ 46.521,00}$$

$$\text{Lotto 3. : mq 87,50} \times \text{€/mq 450,00} = \text{€ 39.375,00}$$

Detraendo da tale valore i costi, per la regolamentazione impiantistica, energetica, catastale ed urbanistica si ha:

$$\text{Lotto 2.:} \quad \text{€} \quad (46.521,00 - 2.500,00 - 500,00) = \text{€ 43.521,00}$$

$$\text{Lotto 3.:} \quad \text{€} \quad (39.375,00 - 2.500,00 - 500,00) = \text{€ 36.375,00}$$

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G.E., apportare una **riduzione del 10%** sul valore calcolato, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata dell'immobile,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione dell'immobile.

Pertanto, in definitiva, il **valore** dei due lotti sono:

Lotto 2.: € 43.521,00 x ( 1 – 10 % ) = € 39.168,90

Lotto 3.: € 36.375,00 x ( 1 – 10 % ) = € 32.737,50

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento:

**Lotto 2.: € 39.200,00 (euro trenta nove mila duecento/ 00)**

**Lotto 3.: € 32.800,00 (euro trenta due mila ottocento/ 00)**

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto conforta ampiamente tale determinazione.

**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.

Lo scrivente evidenzia che non ricorre tale circostanza.

**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**.



[REDACTED]

Lo scrivente evidenzia di aver acquisiti ed allegati i certificati di residenza, di stato civile e l'estratto di matrimonio, da cui si evince che il sig.

[REDACTED], è coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni in data 07.01.2001.



Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 08.02.2023



**L'ESPERTO STIMATORE**

[REDACTED]



[REDACTED]

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli (atti notarili e ipotecari), presso l'Ufficio del Territorio di Napoli (atti catastali), presso gli uffici del Comune di Giugliano in Campania (NA) – settore tecnico.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto stimatore** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;

- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, le copie degli atti di provenienza del bene, ecc.;

- ha depositato telematicamente una versione della relazione in formato PDF e in formato WORD e una versione oscurata della relazione in formato PDF e in formato WORD; contestualmente ha inviato telematicamente copia di tutti gli allegati scannerizzati ed ha prodotto e depositato copia della relazione in formato cartaceo unitamente agli allegati;

- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque prima dell'udienza, **copia della perizia al debitore e al creditore procedente come legalmente rappresentato, a mezzo posta o E.mail**, e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ivi compreso l'atto di provenienza.

Caserta, 08.02.2023

**L'ESPERTO STIMATORE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Il sottoscritto ing. [REDACTED]

**DICHIARA**

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo pec;

**DICHIARA**

altresi, di non essere in conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come il procedente e l'esecutato, né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto.

La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari; se Le/Vi è pervenuta per errore La/Vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.

Caserta, 08.02.2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO STIMATORE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it