

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°285/2022 PROMOSSO DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. C/.....

Ill. mo Sig. G.E. DOTT. VASSALLO del tribunale di S. MARIA CAPUA VETERE:

1)- PREMESSA

Il sottoscritto Arch. MARCO PALMIERI, con studio in Sessa Aurunca (CE) alla via XXI Luglio n°37, iscritto all'Albo dei CTU con il n°470 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n.1234, veniva nominato esperto stimatore dal G.E. Dott. VASSALLO, con decreto nomina dell'esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

L'esperto stimatore, inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico e giuramento e gli furono formulati i seguenti 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 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto

sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso

il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione

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

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

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

QUESITO n. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento

e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri

immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che

siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di

locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole,

Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

QUESITO n. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

QUESITO n. 14:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli ricavati dagli accertamenti effettuati mediante visure catastali ricavate dalla piattaforma "Sister" dell'Agenzia del territorio di Caserta, alla data del 14/02/2023, emerge che **vi sono delle piccole "difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

Quindi, nell'atto di pignoramento:

- *I dati di identificazione catastale sono cambiati di identificazione, ma corrispondono sempre allo stesso cespite, infatti allo stato attuale rilevato ossia abbiamo che l'identificazione catastale attuale è: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale, si precisa che **vi sono lievi difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale depositata. In particolare si è rilevato quanto segue:**

- *Rispetto alla planimetria catastale abbiamo la realizzazione di tramezzature interne e la creazione di N°2 abbaini lateralmente il terrazzo esistente;*
- *in particolare poi, l'altezza interna rilevata e di circa 3,70 ml. nella parte più alta e di circa 1,80 ml. nella parte più bassa, contro il ml. 2,20 riportati nella planimetria castale depositata, come anche riportato nel grafico allegato alla C.E. (ma questo verrà descritto successivamente);*
- *l'attuale sottotetto risulta adibito (anche se ancora in costruzione) ad abitazione, anche in virtù delle altezze interne rilevate, al catasto invece ha destinazione d'uso C2 "deposito";*

Identificazione dell'immobile oggetto di stima mediante ortofoto satellitari

Di seguito si è proceduto ad individuare del cespite oggetto di stima mediante ortofoto satellitari, **Fig. n°1, n°2 e n°3**, di seguito riportate.

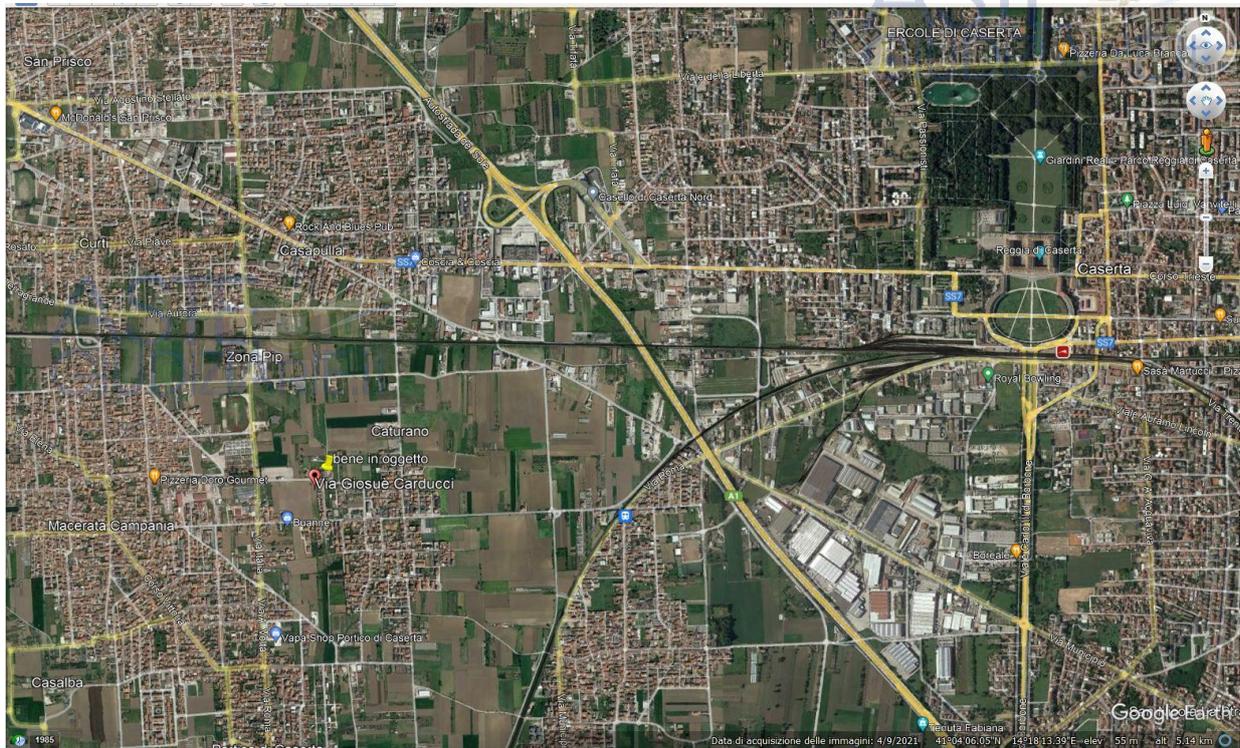


Fig. n°1 "panoramica generale"

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che il bene oggetto di pignoramento, non è interessato in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, pertanto non è stato necessario acquisire alcuna documentazione presso gli uffici competenti.

Formazione Lotti

Viste le caratteristiche del bene pignorato, ed attesa la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procederà con la **formazione di un unico Lotto** per la vendita composto da: *Unità immobiliare, sottotetto, posto al piano primo, di una villa bifamiliare composta da piano seminterrato, un piano terra e piano primo*

27

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto (locale sottotetto) della procedura di esecuzione, è posta al piano primo di una villa bifamiliare composta da un piano seminterrato, da un piano terra con n°2 appartamenti, e un piano primo (sottotetto) con n°2 locali il sub.n.2 (di altra proprietà e non oggetto di pignoramento) è il sub.n. 6 oggetto del presente pignoramento.

All'interno del suddetto lotto dove è ubicato l'immobile in oggetto, costituente il Lotto unico, ha un accesso comune carrabile e pedonale dalla via Comunale, denominata via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In particolare al locale sottotetto xxxxxx dove è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, vi si acceda da un vano scala interno comune. (vedi l'allegato n°4"rilievo fotografico-planimetrico stato attuale").

- *Il locale sottotetto allo stato attuale è ancora allo stato grezzo e risulta suddiviso in due vani, con delle tramezzature interne (vedi all. n°3"Rilievo fotografico" e all. n°4" rilievo planimetrico stato attuale").*

Pertinenze

Non si evidenzia la presenza di beni con vincoli pertinenziali propri.

Dotazioni condominiali

Essendo che il locale pignorato è ubicato all'interno di una villa bifamiliare, privata indipendente pertanto non vi sono oneri e dotazioni condominiali.

Interclusioni

L'accesso all'intero cespite pignorato, non risulta intercluso, né utilizza cortili di proprietà altrui.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione del bene oggetto di pignoramento, risulta periferico, via G. Carducci (dista da esso appena 1,20 km.) rispetto all'abitato di Macerata Campania (CE), dove vi sono attività commerciali, l'ufficio Postale e tutti i gli altri servizi primari importanti, compresa la Casa comunale.

È posto addirittura soli circa 4,50 km. dal centro abitato di un'importante cittadina Campana, Caserta. L'immobile in oggetto, risulta ubicato nella parte periferica del centro del Comune di Macerata Campani, nelle vicinanze del Cimitero comunale, in via G. Carducci, ed è possibile arrivarci:

- **In treno:** la stazione ferroviaria più vicina è quella Caserta distante dall'immobile circa 4,00 km. poi proseguire con auto o taxi o autobus;
- **In auto da Nord e da sud:** si segue l'autostrada A1 fino al casello di Caserta Nord, all'uscita, si prende la SS7 direzione Casapulla per circa 1.30 km, all'incrocio svoltare a sx su Via Fonaci/e via S. Lorenzo e proseguire per circa 1,250 km, poi all'incrocio svoltare a dx su Via Albania e poi dopo circa 20 mt. svoltare sempre a dx per immettersi su via G. Carducci e dopo altri 350 mt si raggiunge il cespite oggetto di pignoramento;
- per circa 7,5 km, allo svincolo si prende la SP 233 direzione S. Maria La Fossa - Grazzanise per circa 25 km giungendo all'abitato di Castel Volturno, mediante la SP233. Successivamente dopo circa 1,00 km, dal centro abitato dove vi è la sede Comunale, attraversando il ponte sul fiume Volturno, si arriva al bene oggetto di pignoramento in viale Fiume Po.
- **In aereo:** aeroporto di Capodichino (NA), taxi o autobus per la stazione centrale di Napoli, treno fino alla stazione di Caserta e poi taxi-autobus.

Caratteristiche (geografia-economia-sport ecc..) della zona (Macerata Campania)

L'immobile in oggetto è sito nella parte periferica del comune di Macerata Campania, via G. Carducci, nelle vicinanze del cimitero comunale. In particolare l'appartamento pignorato dista solo 1.30 km dal centro di M. Campania e a soli

4,50 dal centro di Caserta. Nelle vicinanze a circa 8.50 km, è presente anche la zona industriale di Marcianise, dove è situato un importante centro commerciale "il Campania" ed un outlet molto importante "La Reggia".

Di seguito un breve cenno alle caratteristiche principali dell'abitato di Macerata Campania:

Territorio

Il comune di Macerata Campania è localizzato a 6 km ad ovest da Caserta e a 30 km a nord da Napoli. Sorge nella bassa valle del fiume Volturno, a sud di quest'ultimo e a nord dei Regi Lagni, nella vasta Pianura Campana, chiusa a nord est dalla catena dei Monti Tifatini, nei pressi dei canali di bonifica dell'antico fiume Clanio costituiti dal Lagno Gorgone, Lagno Vecchio e Lagno di Sant'Andrea.

Il comune, situato logisticamente nel triangolo Caserta - Santa Maria Capua Vetere - Marcianise, confina con Casagiove, Casapulla, Curti, Marcianise, Portico di Caserta, Recale e Santa Maria Capua Vetere.

Macerata Campania è ben collegata e distante circa 1 km con il tratto della Via Nazionale Appia che collega Santa Maria Capua Vetere a Caserta, lungo il quale si trova il casello autostradale "Caserta Nord" dell'Autostrada A1 - E45 e l'accesso alla Variante di Caserta SS 700 che attraversa i comuni di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco e Santa Maria Capua Vetere.

Clima

La zona pianeggiante in cui è collocato il comune di Macerata Campania è la più estesa della Campania e di ciò risente anche il clima. La parte che va dalla costa sino ai primi monti che circondano il comune maceratese e la vicina Caserta risente dei benefici influssi del mare, che si fanno sentire soprattutto in inverno con temperature miti e maggiore umidità e conseguente clima moderatamente afoso nei mesi estivi.

In base alla media trentennale di riferimento 1961-1990, stimato dalla Stazione meteorologica di Caserta, la temperatura media del mese più freddo, gennaio, si attesta a +9,6 °C con un indice di nevosità molto basso; quella dei mesi più caldi, luglio e agosto, è di +26,3 °C con temperature massime spesso superiori ai +30 °C e punte di 36-38 °C.

Origini del nome

Il toponimo Macerata riflette il latino **maceria (per maceries)**, già al V secolo d.C., nel senso di città abbattuta, ridotta in macerie, distrutta-

È da ritenere che ciò sia legato all'evento della distruzione della città di Capua antica e dei suoi casali da parte dei Vandali, guidati da Genserico. I superstiti che si assunsero l'onere della ricostruzione, quasi certamente, utilizzarono il termine Villa Macerata (borgata distrutta) per indicare il luogo in cui erano vissuti e in cui avevano in animo di ritornare a vivere. Questo toponimo, forse per semplicità di linguaggio e di scrittura si contrasse in Macerata.

Fino al 1862 il comune conservò la denominazione di Macerata, la quale fu cambiata con Regio Decreto n. 903 del 12 ottobre 1862 in Macerata Marcianise, inserito nella provincia di Terra di Lavoro. Con Regio Decreto n. 2185 del 19 novembre 1925[6] il comune di Macerata Marcianise ottenne l'autorizzazione a cambiare la propria denominazione in Macerata Campania. Dal 1° gennaio 1929, per disposizione del Regio Decreto n. 2548 del 18 ottobre 1928, a seguito della soppressione della provincia di Terra di Lavoro, il comune di Macerata Campania e il vicino comune di Portico di Caserta furono riuniti in un unico comune denominato Casalba, dal nome dell'antica frazione di Macerata, con sede municipale a Macerata Campania ed inserito nella provincia di Napoli. Successivamente, con Decreto Legislativo Luogotenenziale n. 192 del 29 marzo 1946, si dispose la ricostituzione dei due comuni, Portico di Caserta e Macerata Campania, e dal 30 giugno 1946 essi riacquistarono la propria autonomia e il territorio pertinente ed inseriti nella neonata provincia di Caserta.

Il 21 novembre 2012 il consiglio comunale di Macerata Campania ha approvato la proposta di delibera che dà al comune la denominazione tipica di Paese della Pastellessa, che rimarca il forte legame con la musica a Pastellessa, tradizione nata esclusivamente a Macerata Campania in epoca antica (XIII secolo).

Storia

La sua storia è legata, per le origini, con quella di Capua antica, corrispondente all'attuale Santa Maria Capua Vetere, essendo stata parte di quest'ultima per lunghissimi secoli, fino all'anno 841 (anno dell'invasione dei saraceni, che distrussero Capua antica). Di qui la storia di una popolazione che fu dominata da longobardi, normanni, svevi, angioini e aragonesi. Secondo Francesco Granata[9]

la città di Capua antica si estendeva in un territorio di circa sei miglia e che al suo tempo, nel XVIII secolo, era occupato dai casali di S. Maria Maggiore, S. Pietro in Corpo, Curti, Macerata e S. Andrea de' Lagni. In particolare presso la cappella della Beata Vergine delle Grazie di Macerata Campania sorgeva la Porta Atellana di Capua antica dalla quale partiva la Via Atellana, che conducendo a destra dell'allora casale di Macerata congiungeva Capua antica ad Atella.

Frazioni

Macerata Campania, oltre al capoluogo comunale, comprende le frazioni di **Caturano e Casalba**.

Fino al 1811 Caturano e Casalba hanno avuto una amministrazione autonoma. Con Regio Decreto n. 922 del 4 maggio 1811 *Macerata, Caturano e Casalba* furono riuniti sotto la stessa amministrazione comunale. Da allora le due comunità, assieme a Macerata, hanno formato un solo comune, pur mantenendo una cultura e una tradizione propria.

Calcolo delle superfici

- **Calcolo della superficie utile - LOTTO UNICO:** *composto dal locale sottotetto, sito nel Comune di Macerata Campania (CE) al Foglio xxxxxxxxxxxxxx*

Di seguito si riporta la composizione dell'unità immobiliare in oggetto e la sua superficie utile calpestabile così come ricavate dal sopralluogo effettuato:

1) Unità immobiliare sita al Piano sottotetto (superficie residenziale) - LOTTO UNICO:

- *Vano n°1 (stato grezzo) avente una superficie utile di circa 55.10 mq;*
- *Vano n°2 (stato grezzo) avente una superficie utile di circa 53.44 mq;*

Totale vani superficie residenziale (piano sottotetto) pari a 108.54 mq.

2) Unità immobiliare sita al Piano primo (superficie non residenziale) - LOTTO UNICO:

- *Vano scale avente una superficie utile di circa 15.12 mq*
- *Terrazzo avente una superficie utile di circa 26.95 mq;*

- Balcone n°1 avente una superficie utile di circa 7.50 mq;
- Balcone n°2 avente una superficie utile di circa 5.80 mq;

Totale vani superficie non residenziale (piano sottotetto) pari a 55.37 mq.

Totale vani superficie residenziale e non residenziale (piano sottotetto) pari a 108.54+55.37=163.91 mq.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Calcolo della superficie commerciale - LOTTO UNICO composto dal locale sottotetto, sito nel Comune di Macerata Campania (CE) al Foglio xxxxxxxxxxxxxxxx |
|---|

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico (**vedi allegato n°4**), sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale, che verrà successivamente utilizzata successivamente per la valutazione del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui al quesito n°12.

Per superficie commerciale di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti/negozi vicini o con le parti condominiali".

Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.). In base a quanto su esposto è risultato che la superficie commerciale totale del primo immobile risulta riassunto nella tabella che segue:

Calcolo della superficie commerciale:

TIPO SUP.	SUP. (mq)	COEFF.	SUP.COMM.
S.R.: Vano n°1 (P.sottotetto)	60,90	1.00	60,90
S.R.: Vano n°2 (P.sottotetto)	60,48	1.00	60,48
Snr: vano scale	20.70	0.25	5.17
Snr: Terrazzo	26.95	0.25	6.73
Snr: Balcone n°1	7.50	0.25	1.87
Snr: Balcone n°2	5.80	0.25	1.45
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE= 136,60 mq			

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA dell'UNITA' IMMOBILIARE (LOTTO UNICO) =136.60 mq

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche strutturali

La struttura portante dell'immobile, dove è ubicato il locale sottotetto oggetto di pignoramento, risulta essere del tipo in muratura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a...

I solai sono del tipo in c.a. e laterizi 16+4 cm., e le strutture si presentano in ottime condizioni di manutenzione.

Le tramezzature sono in laterizio di spessore di 10 cm..

La copertura dell'immobile dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e del tipo a due falde in laterocemento, con un terrazzo e con n°4 abbaini per falda.

Componenti edilizi

- Infissi esterni: gli infissi dell'appartamento sono di buona qualità in alluminio anodizzato di colore grigio con vetro doppia camera e scuri in ferro di color grigio, in stato di manutenzione buono;
- Infissi interni: le porte interne non sono presenti in quanto è ancora allo stato grezzo.
- Pareti esterne: le pareti della villa si presentano con intonaco rifinito del tipo tradizionale e tinteggiato anch'esse in condizioni buone di manutenzione (si veda rilievo fotografico);
- Pavimentazione interna: pavimento non è presente in quanto è ancora allo stato grezzo.
- Rivestimenti interni: rivestimenti non si sono.

Caratteristiche impianti

Per quanto riguarda gli impianti in particolare si fa presente che essendo ancora il locale sottotetto allo stato grezzo non vi è alcun impianto sono a farsi.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Allo stato rilevato non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi del DPR n°37/2008 e s.m.i.;**
- **Attestato di prestazione energetica A.P.E.**

in quanto l'intero locale non risulta ancora completato.

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

Nel nostro caso siccome il cespite pignorato è il solo locale sottotetto, si è provveduto ad individuare un **UNICO LOTTO**, di seguito il sottoscritto CTU, avendo reperito le piante catastali, è stato in grado di verificare la corrispondenza catastale tra quanto accatastato e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

Dalla lettura ed analisi di:

- atto di pignoramento notificato all'esecutata in data l'01/08/2019;
- nota di trascrizione del 21/12/2022 al nn. 48190/38109.

Si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze attuali, ovvero che l'immobile pignorato è censito nel NCU del comune di Macerata Campania: al **Foglio Nuovo Catasto (N.C.E.U.) Urbano del Comune di Macerata Campania:**

- Foglio xxx

Indirizzo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Macerata Campania (CE).

Quindi si pone in risalto, che **è avvenuta una variazione dei dati catastali essenziali**, quali la particella dalla precedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il resto è rimasto invariato data del pignoramento e dalla sua nota di trascrizione ad oggi.

Difformità tra la situazione reali dei luoghi con quanto riportato sulla planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, il sottoscritto esperto stimatore, mette in evidenza che sostanzialmente non c'è nessuna divergenza tra la planimetria catastale del cespite oggetto di pignoramento, con l'attuale planimetria (rilievo planimetrico).

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

- **LOTTO UNICO (piano primo-locale sottotetto): - piena proprietà,** al debitore la **sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** del locale sottotetto ubicato al piano primo di una villa bifamiliare, con accesso da un vano scala interno e si compone di n° due vani al rustico, di n°2 balconi ed un terrazzo, i confini: a est distacco verso giardino/cortile interno della villa sub.n.5, a nord distacco verso giardino/cortile interno della villa sub.n.5, a sud distacco verso giardino/cortile

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

Il sottoscritto esperto stimatore, per quanto riguarda lo stato di possesso attuale dell'immobile pignorato, così come verificato insieme al custode, di seguito riporta la relazione redatta dal custode giudiziario:

RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Posillipo, Custode Giudiziario nella procedura in epigrafe, in ossequio ai doveri assunti con la carica, espone quanto segue:



IMMOBILE PIGNORATO

l'immobile pignorato è ubicato in Macerata Campania (CE) alla Via xxxxxxxxxxxxxx identificato come segue:

unità immobiliare sita in Macerata Campania (CE) - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TITOLO: decreto ingiuntivo n. 633/2021 (r.g. 282/2021) del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere per la somma di € 128.526,00 emesso su istanza della Maior SPV s.r.l. e per essa la sub mandataria Prelios Credit Solutions S.p.A. (cessionaria dei crediti della UBI Banca S.p.A., già Banca Popolare di Ancona S.p.A.) in danno della V.S.A. di xxx

A seguito della pronuncia della Cass. SS.UU. N.9479 - 2023 si precisa quanto segue:

a) il credito vantato dal precedente Maior SPV s.r.l. e per essa la sub mandataria Prelios Credit Solutions S.p.A. (cessionaria dei crediti della UBI Banca S.p.A., già Banca Popolare di Ancona S.p.A.) è stato azionato mediante Decreto Ingiuntivo n. 633/2021 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data 09.02.2021, in danno della V.S.A. di xxx

b) dall'atto di precetto si rileva che il decreto ingiuntivo non è stato opposto.

PRECETTO: NOTIFICATO IL 29.09.2022 PER € 116.112,66.

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per quanto attiene i **vincoli giuridici gravanti sul bene in oggetto** della presente perizia di stima, dagli accertamenti svolti presso i pubblici uffici e presso la Cancelleria del Tribunale di S. M Capua Vetere, è emerso quanto segue:

- a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre esecutive pendenti;
- b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge dalla casa coniugale;
- d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **assenza** di regolamento condominiale;
- f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati con la presente procedura.

SEZIONE "A"

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1. Domande giudiziali: **Nessuna;**
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno;**

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna;**
4. Altri peso o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...) anche di natura condominiale: **Nessuna;**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna.**

SEZIONE "B"

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni ipotecarie: NESSUNA

Difformità urbanistico-edilizie:

- come descritto al punto precedente che di seguito si riportano:

a) *Rispetto all'ultimo Permesso a costruire rilasciato, sono state realizzate alcune tramezzature interne, ed in particolare i due abbaino laterali sono stati realizzati spostati in avanti di circa 3,00 ml. e non più allineati con gli altri due abbaini come riportato nel progetto autorizzato (si veda rilievo dello stato attuale - all n4);*

b) *Non è stato realizzato il solaio intermedio del sottotetto, per cui l'altezza interna non è 2,20 ml. (come da progetto autorizzato), ma ha un'altezza max di circa 3,70 ml. ed un'altezza minima di circa 1.80 ml. (si veda rilievo dello stato attuale - all n.4).*

Difformità catastali:

- come descritto in precedenza che di seguito si riportano:

- c) rispetto alla planimetria catastale abbiamo la realizzazione di tramezzature interne e la creazione di N°2 abbaino lateralmente il terrazzo esistente,
- d) in particolare poi, l'altezza interna rilevata e di circa 3,70 ml. nella parte più alta e di circa 1,80 ml. nella parte più bassa, contro il ml. 2,20 riportati nella planimetria castale depositata, come anche riportato nel grafico allegato alla C.E. (ma questo verrà descritto successivamente);
- e) l'attuale sottotetto risulta adibito (anche se ancora in costruzione) ad abitazione, anche in virtù delle altezze interne rilevate, al catasto invece ha destinazione d'uso C2 "deposito".



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

Il sottoscritto esperto stimatore, al fine di stabilire se l'immobile ricada o meno su suolo demaniale, si è recato presso l'ufficio demanio del comune di Macerata Campania e dalle ricerche del caso è emerso che l'unità immobiliare in oggetto identificata nel NCU del Comune di Macerata Campania come sopra identificate catastalmente, non ricade su suolo demaniale.



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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del comune di Macerata Campania, è emerso che il bene pignorato non è gravato 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.

Non vi sono altre procedura in corso escluso il suddetto Pignoramento esecutivo.

TIPO SUP.	SUP. (mq)	COEFF.	SUP.COMM.
S.R.: Vano n°1 (P.sottotetto)	60,90	1.00	60,90
S.R.: Vano n°2 (P.sottotetto)	60,48	1.00	60,48
Snr: vano scale	20.70	0.25	5.17
Snr: Terrazzo	26.95	0.25	6.73
Snr: Balcone n°1	7.50	0.25	1.87
Snr: Balcone n°2	5.80	0.25	1.45
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE= 136,60 mq			

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA dell'UNITA' IMMOBILIARE (LOTTO UNICO) =136.60 mq

Fig.n°1 "Rilievo stato attuale immobile pignorato"

Questo è il valore della superficie commerciale complessiva verrà utilizzato ai fini della determinazione del prezzo di mercato complessiva del cespite oggetto dell'azione esecutiva. Di seguito i procederà ad una valutazione utilizzando due metodologie stima più comunemente usate:

1) Metodo Sintetico comparativo.

2) Metodo di capitalizzazione dei redditi.

Il valore definitivo sarà dato dalla media dei sue valori ottenuti con i suddetti metodi di stima.

➤ **STIMA LOTTO UNICO -**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MACERATA CAMPANIA

Fascia/zona: Periferica/CATURANO

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	840	1250	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	1,8	2,7	L

Stampa

Legenda

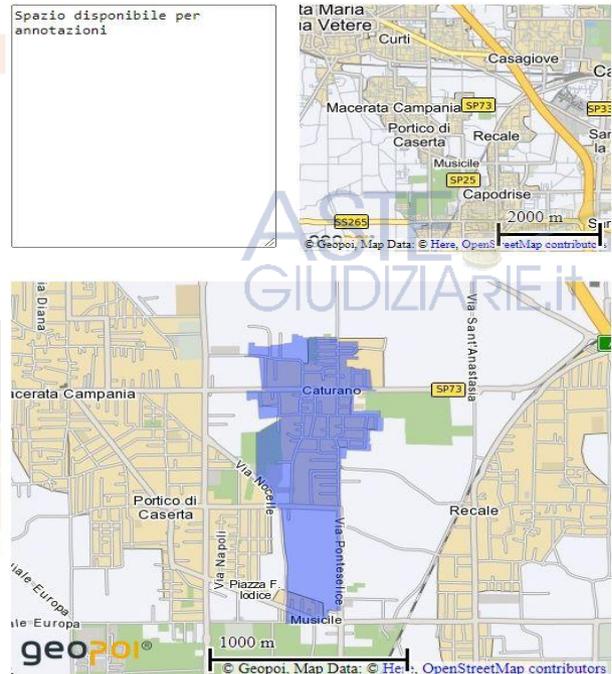


fig.n°2 – “Valori OMI –Zona D1”MACERATA CAMPANIA”

Quindi da quanto è emerso in precedenza e dalle indagini e ricerche di mercato effettuate è emerso che i prezzi di immobili similari realizzati nella stessa zona in una libera contrattazione di compravendita, per fabbricati aventi (civile abitazione) della stessa tipologia costruttiva degli immobili eseguiti il prezzo di mercato rilevato varia da un **min. 840,00 €/mq.** ad un **max. di circa 1250,00 €/mq.**, pertanto si ha un valore medio di circa **1045,00 euro al metro quadrato.**

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici (*coefficienti di differenziazione*) delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che di seguito andrò a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi valutare l'esterno del fabbricato e per passare infine, all'unità immobiliare internamente. Quindi nel nostro caso consideriamo dei coefficienti correttivi relativo all'immobile e dei coefficienti correttivi relativi allo stabile dove è ubicato l'unità immobiliare in oggetto. Tali coefficienti sono stati ricavati:

- dal software allegato al Testo **"STIMA 2000 "** seconda edizione – ed. DEI tipografia del genio civile – Autore: Fabio Mari.
- Da **Software "Stime Immobiliari"**- prodotto dalla Blumatica srl- Pontecagnano Faiano (SA).
- Dal testo **"ABC delle Stime- La stima immobiliare dalla teoria alla pratica"**; autore Paglia – Mazzino S.E.(Sistemi editoriali)-Simone editore 2011

Quindi in base a quanto sopradetto di seguito riportiamo i coefficienti correttivi utilizzati:

1.2.1 COEFFICIENTI CORRETTIVI:

a) Tipologia edilizia: L'unità immobiliare in oggetto (locale sottotetto) ricade nella tipologia di villa bifamiliare, per assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,04;**

b) Qualità dell'edificio: Tipologia abitativa civile, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,00;**

c) coefficiente di vetusta: il complesso risulta realizzato intorno ai primi anni Sessanta, quindi età circa 20 anni, quindi assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,90;**

d) Coefficiente di affaccio. Altro elemento che può influenzare il valore di un'immobile, anche se in maniera inferiore rispetto ai parametri precedentemente analizzati, è rappresentato dalla possibilità di avere uno o più affacci verso l'esterno. Un appartamento che presenti un affaccio da un solo lato sarà ovviamente meno apprezzato di quello che potrà godere di più lati e quindi di aperture o finestre che oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire, perché in opposizione, un più facile ricambio dell'aria, permettere di avere posizioni alternative alla rumorosità di una strada e non ultima, la possibilità di maggiori opzioni nell'eventualità di una ristrutturazione per mutare la distribuzione degli ambienti interni. Di seguito si indicano i coefficienti corrispondenti a secondo dell'affaccio:

- *Su un solo lato* 0,95
- *_Su due lati* 0,98
- ***Su tre o più lati*** **1,00**

Quindi, siccome il nostro appartamento ha **affaccio su due lati**, quindi il **coefficiente correttivo da assumere è pari a 1,00**;

e) coefficiente stato conservativo. Rappresenta lo stato generale dell'immobile oggetto di stima, dal punto di vista conservativo e della manutenzione, individuate valutando le situazioni strutturali e qualitative dell'unità immobiliare in oggetto. Pertanto si può dire che il momento conclusivo di una transazione immobiliare e quindi della stima, è del resto la sintesi di vari apprezzamenti, tra essi senz'altro importante è lo stato in cui si trova l'immobile ma non sempre gli interventi e le migliorie che sono stati effettuati dal proprietario vengono accettati come tali dal potenziale acquirente che, per gusto soggettivo o per personali esigenze di fruizione degli spazi, potrebbe sminuire, nella presentazione della propria offerta d'acquisto, il valore di detti interventi per i quali il venditore ha dovuto sostenere spese anche notevoli. Pertanto in particolare, per praticità applicativa, sono stati identificati cinque punti maggiormente caratterizzanti la situazione conservativa che si può riscontrare nell'effettuare i sopralluoghi, e che di seguito si vanno ad elencare con i rispettivi coefficienti:

- *da ristrutturare totalmente/completamento* 0,80
- *da ristrutturare parzialmente* 0,90
- *abitabile, non ristrutturato (condizioni medie normali)* 1,00
- *ristrutturato da più di 10 anni* 1,05
- *ristrutturato recentemente* 1,10

Quindi, da questa tabella, siccome il nostro sottotetto deve essere ancora completato pertanto, applichiamo un **coefficiente medio pari a 0,80 (ristrutturazione totale o completamento)**;

f) **Coefficiente di esposizione.** La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nella pratica e per come rispecchia il mercato immobiliare, si ritiene più appropriato parlare del parametro relativo all'esposizione solare, per cui attribuiamo i seguenti coefficienti in funzione di questa:

- *Non assoluta* 0,93
- *Scarsamente assoluta* 0,95
- **Discretamente assoluta** **1,00**

Quindi, siccome il nostro immobile, dislocato su unico livello, come detto ha un più di un affaccio pertanto risulta sufficientemente illuminato, come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi effettuati, quindi il **coefficiente correttivo da assumere è pari a 1,00;**

g) **Coefficiente di altezza dei soffitti.** Tale coefficiente identifica l'altezza interna utile dell'appartamento ed in base ad essa si stabilisce un coefficiente correttivo partendo da un valore pari ad 1,00 nel caso di altezza nella media tra 290 cm e 320 cm. Negli altri casi di altezze inferiori a 290 cm, il coefficiente da assumere risulta essere pari a 0,95, mentre per altezza superiori a 320 cm., il coefficiente è pari a 1,10. Nel nostro caso, l'unità immobiliare (locale sottotetto) oggetto di stima, ha un'altezza media utile interna pari a **2,75 ml.**, per cui il **coefficiente correttivo da assumere è pari a 0.95;**

h) **Coefficiente di vista.** Da non confondere con l'affaccio -parametro quantitativo - la vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità immobiliare da stimare. In tal caso si ritiene sostanzialmente equiripartirlo in tre coefficienti, facendo presente che ad ognuno di essi si dovrà attribuire un concetto di prevalenza.

- *Vista prevalentemente ostacolata*

• **Prevalentemente libera** **1,00**

• *Su verde o panoramica* **1,10**

Da precisare che per "vista prevalentemente ostacolata" s'intende l'unità con prospetti su strade strette o distacchi verso altri fabbricati che limitano la visuale verso l'esterno ed inversamente aumentano la potenzialità introspettiva degli altri verso il nostro interno; sarà "prevalentemente libera", la vista su ampi slarghi, piazze e strade sufficientemente larghe, distanze visive che possono garantire una discreta privacy stando all'interno dell'appartamento. La possibilità di godere di una visuale gradevole, magari su parchi, giardini o verso panorami lontano, contribuisce sensibilmente a migliorare l'apprezzabilità dell'immobile e di ciò si terrà conto nella determinazione del relativo coefficiente. Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di stima, ha una visuale prevalentemente libera, in quanto prospetta verso una strada comunale e verso altre proprietà distanti, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,00;**

i) Coefficiente di locazione. Tale coefficiente tiene conto se l'appartamento in oggetto risulta dato in locazione ed il tipo di locazione oppure se è libero o occupato dal proprietario. Nel primo caso siamo in regime di locazione ad equo canone con un coefficiente pari a 0,70, nel caso di regime di locazione libera il coefficiente varia da 0,80 a 1,00. Nel nostro caso l'unità immobiliare è occupato dal proprietario, per cui il **coefficiente correttivo medio pari a circa 1.00;**

j) coefficiente degli impianti (impianto di riscaldamento, TV, elettrico, citofonico, idrici-sanitari, di scarico etcc.....). L'immobile non risulta dotato di alcun tipo di impianto in quanto risulta ancora allo stato grezzo, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,75;**

k) coefficiente del parcheggio l'immobile è dotato di parcheggio con posti macchina esterni idonei al numero delle unità immobiliari, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1.00;**

l) **coefficiente dell'arredamento** l'immobile non è dotato di un arredamento interno, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,90;**

m) **Pavimentazione prevalente:** l'immobile non è dotato di alcuna pavimentazione interna in quanto ancora da completare, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,90;**

n) **Serramenti esterni :** Con persiane e scuri in condizione di manutenzione sufficiente, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 1,00;**

o) **Finestratura:** l'immobile è dotato di finestre e porta finestre in alluminio anodizzato con vetro ordinario, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,98;**

p) **Finitura:** l'immobile è dotato di una finitura interna ed esterna con materiali tradizionali ordinaria, e mediocre, per cui assumiamo un **coefficiente correttivo pari a 0,90.**

1.2.2 CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE

Considerando il prodotto dei vari coefficienti relativi ai *parametri dell'appartamento* ed i *parametri relativi allo stabile* e moltiplicandoli fra loro abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,38.**

Tale coefficiente moltiplicativo verrà utilizzato per determinarci il valore della corretta della superficie commerciale da utilizzare successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

1.2.3 Calcolo del valore dell'Unità Immobiliare oggetto di stima - METODO SINTETICO COMPARATIVO-

Avendo assunto come valore di riferimento medio a mq. delle unità immobiliari di riferimento, 1045,00 €/mq. (ricavato da indagini dirette di mercato), e moltiplicando detto valore per il **coefficiente correttivo pari a 0,38** di cui al calcolo del paragrafo precedente, si può dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari a: $1045,00 \text{ €/mq} \times 0,38 = \underline{\underline{397,10 \text{ €/mq.}}}$ - **approssimato a € 397,10** (Valore da applicarsi per la superficie commerciale dell'alloggio precedentemente ricavata).

questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima di tipo analitico – ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

a) *Si è innanzi tutto stimato il valore del **reddito annuale lordo** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;*

b) *Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;*

c) *Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione** ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale – partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette – opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).*

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il **saggio di capitalizzazione "corretto"** mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

I. DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Di seguito viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobiliari situati nella zona di Macerata Campania

(CE) -Zona E1 -via Lago Patria, snc forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio) di seguito riportati.

Banca dati delle quotazioni Immobiliari

Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni

Spese in detrazione	minimo	massimo	media
Manutenzione	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	-	-	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%
Totale	18,75%	31,25%	24,5%

di locazione (mensili) e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Quindi:

Reddito lordo mensile

- 3.00 (valore medio) €/mq.
- Corretto 3,00 €/mq x 0.38 x (sup. complessive cespite (immobile) 136.60 mq. = **€ 155,72 cannone mensile**

Reddito lordo annuale

- 155.72 €/mq x 12 (mesi) = **€ 1.868,64 reddito lordo annuo**

II. DETERMINAZIONE SPESE IN DETRAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da **Prof. Almerico Realfonzo** (*Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*) e riportate nella tabella sottostante:

Le voci sono state considerate nel seguente modo:

- (1) **Manutenzione: 5%**; in quanto necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria;
- (2) **Servizi: 0%**; in quanto abitazione privata;
- (3) **Inesigibilità: 2%**; in quanto nella zona è abbastanza facile fittare immobili avente la stessa tipologia;
- (4) **Assicurazioni: 0,5 %**; quota media;
- (5) **Ammortamento: 1,5%**; nella media;
- (6) **Amministrazione: 0%**; in quanto abitazione privata;
- (7) **imposte: 11,25%**; quota media;

Per un totale pari a: **21,25 %**

III. DETERMINAZIONE REDDITO NETTO

Quindi dalle precedente considerazione calcolato:

1. reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in **€ 1868,64**;
2. Le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del **21,25%**;

è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore a numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica.

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto:

- $€ 1868,64 - (€1868,64 \times 0,2125) = € 1868,64 - 397,09 = € 1.471,55$

Arrotondato all'Euro, **il reddito annuale netto è di € 1.471,55**

IV. DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE "r"

Non essendo frequente la possibilità di determinare, attraverso l'indagine diretta di mercato, il saggio di capitalizzazione "r", sovente si deve procedere ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

L'estimatore deve quindi determinarlo indirettamente, non soltanto indagando sul mercato, ma principalmente analizzando le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente.

La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di 4 punti attraverso la seguente generale oscillazione:

r minimo = 2,00% r massimo = 6,00%.

Con la predetta approssimazione, si ritiene possibile ammettere che i 4 centesimi di punto di variazione tra saggio minimo e massimo, siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio.

Pertanto nel nostro caso andiamo a considerare un valore leggermente inferiore alla media, considerando la zona, si veda la sottostante figura:

Assumiamiamo perciò un valore medio (3,43 min. -max 3.46) di **r** pari a **3,45%**, che ben rispecchia il mercato immobiliare dove è situato l'immobile oggetto di stima.

E si ottiene un valore del saggio corretto pari a **3,45%**

V. CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (Determinazione valore Unità immobiliare col metodo analitico)

Quindi in base alla stima per la capitalizzazione del reddito, il valore che avrà l'immobile in oggetto verrà calcolato con la formula precedente ossia dividendo il Reddito annuo netto per il saggio di capitalizzazione:

- 6) **Certificato di residenza attuale e storico rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Macerata Campania;**
- 7) **Certificato di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio stato civile del Comune di Caserta;**
- 8) **Parcella professionale dell'esperto stimatore;**



Sessa Aurunca, li 15/06/2023



L'esperto stimatore

Arch. Marco Palmieri

