

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elmelinda MERCURIO

Procedimento iscritto al n° 238/2021 del Ruolo Generale

## PERIZIA DI STIMA – LOTTO 3

causa civile

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. / OMISSIS + OMISSIS

Prossima udienza: 15/06/2023 ore 10.00

L'Esperto  
ARCHITETTO  
FLAVIO MARTINO



### NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

**LOTTO 3:** - Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Cellole (CE) al Viale Degli Olmi, Località Baia Domitia (riportati in Catasto del Comune di Sessa Aurunca) e precisamente:  
**Posto Auto Coperto** al piano seminterrato della Scala "Camelia", Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 196, particella 5531, sub. 203**, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 15 mq, piano S1.  
il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.  
PREZZO BASE euro 6.500,00.



## **PREMESSA**

Il sottoscritto **Architetto Flavio MARTINO**, con studio professionale in Bellona (CE) alla Via Giordano Bruno n° 22, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 2606, in relazione alla causa di pignoramento promossa dalla "**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**" con sede Legale e Direzione Generale al Viale Altiero Spinelli n° 30, 00157 Roma, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma e Partita IVA n. 09339391006; in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentato con Procura Generale dall'Avv. Enrico Spirito contro il sig. "**OMISSIS**" nato a OMISSIS, il OMISSIS - C.F. OMISSIS e sig.ra "**OMISSIS**" nata a OMISSIS, il OMISSIS - C.F. OMISSIS entrambi residenti in OMISSIS al OMISSIS (costituiti come fideiussori in via solidale ed indivisibile per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni), veniva nominato quale Esperto con Decreto di Conferimento dell'incarico telematico del giorno 20/09/2022 dal G.E. Dott.ssa Elmelinda MERCURIO del Tribunale di S. Maria C.V. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei quesiti, formulati nei seguenti punti:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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'accatastramento, 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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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



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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

#### **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 art. \_\_\_\_\_ (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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**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**.

---

Pertanto, a seguito di incarico peritale, il sottoscritto procedeva agli accessi sui luoghi di causa in data 19/10/2022 – 21/11/2022, così come concordato anche con il Custode Giudiziario nominato Avv. Adolfo Coppola (*vedi allegato n° 1*).

Si precisa che gli immobili risultavano non occupato dai debitori Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS.

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto Esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti.

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. l'esperto precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, e che, in riferimento all'immobile pignorato, la certificazione risale sino ad oltre il ventennio dal pignoramento:

- Gli immobili siti in Cellone (CE) – Appartamento, Box Auto n. 70 e Posto Auto, sono pervenuti ai debitori esecutati per Atto di Compravendita del Notaio Raffaele Ranucci del 17/12/1994 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 12/01/1995 ai nn.809/717, dalla Società DOMITILLA SRL con sede in Terracina;
- l'immobile Box Auto n. 64, è pervenuto ai debitori esecutati per Atto di Acquisto del Notaio Raffaele Ranucci del 05/07/2003 rep. 84752 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 18/07/2003 ai nn.21410/15928, dalla Società DOMITILLA SRL con sede in Terracina.
- alla Suddetta società è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Restaino Canio del 09/12/1993 rep. 83489 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 31/12/1993 ai nn.28885/23591, dalla Società COSIDA SOCIETA' DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Napoli.

Si precisa che tale certificazione risale ad oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento. L'esperto precisa che il creditore procedente non ha depositato la visura catastale storica per immobile relativa ai beni pignorati; l'esperto precisa altresì che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella detta certificazione.



L'esperto precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di residenza e di stato civile relativo all'esecutato.

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

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che, alla data del pignoramento i beni erano di proprietà: del Sig. OMISSIS nato a OMISSIS, il OMISSIS - C.F. OMISSIS, e della Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS, il OMISSIS - C.F. OMISSIS, entrambi residenti in OMISSIS al OMISSIS, coniugi in comunione legale dei beni e, dunque, piena proprietaria dell'immobile. Tale bene, oggetto di pignoramento, è siti:

**nel Comune di Cellole (CE)** al Viale degli Oleandri – Località Baia Domizia, e riportati nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE)

1) al Foglio 196, particella 5531, sub 203, Categoria C/6, Sup. 15 mq.

Tali diritti reali, indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, in qualità di Contratto di Finanziamento concesso alla società LA.RE.K. Srl (Laterizi Refrattari Klinker) stipulato con atto del 27/05/2010, a Rogito del Notaio Bruno Frauenfelder, Notaio in Salerno, Rep. N. 37231, Racc. n. 15928, munito di relativa formula esecutiva in data 12/06/2014 e successivo atto integrativo e di quietanza di finanziamento del 23/06/2010, a Rogito del Notaio Bruno Frauenfelder, Notaio in Salerno, Rep. N. 37357, Racc. n. 15985, munito di relativa formula esecutiva del 12/07/2010;

visto l'atto di precetto notificato in data 01.07.2021 agli esecutati per la somma complessiva di € 945.970,52 oltre le spese di notifica del precetto e ogni altra spesa e competenza legali maturate e maturante, oltre gli interessi di mora al tasso contrattuale pattuito a far data dal 18/02/2020 fino al soddisfo.

Si precisa che l'atto di precetto è stato notificato in data 01/07/2021; mentre in data 29/09/2021 si procedeva alla notifica del Pignoramento.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza degli atti di Assegnazione e Compravendita trascritti in loro favore.

In ordine al bene pignorato, in risposta al presente quesito l'esperto precisa che l'immobile oggetto del pignoramento è catastalmente così identificato:

**- Piena proprietà di immobili siti nel Comune di Cellole (CE)** al Viale Degli Olmi, Località Baia Domitia (riportati in Catasto del Comune di Sessa Aurunca) e precisamente:

4) **Posto Auto Coperto** al piano seminterrato della Scala "Camelia", Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 196, particella 5531, sub. 203**, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 15 mq, piano S1.

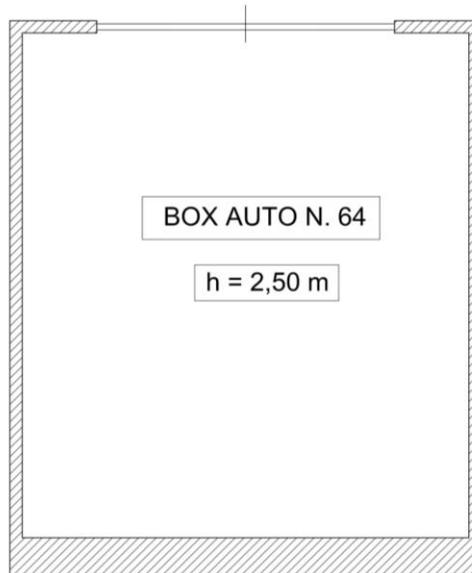
Si precisa che, il tutto è come correttamente riportato nell'atto di pignoramento; pertanto non si segnalano "difformità formali", allo stesso tempo non si riscontrano "difformità sostanziali".

Tale immobile così come indicato rappresenta il LOTTO 3 per la vendita:

**LOTTO 3 – CELLOLE (CE) Viale degli Olmi**



**Posto Auto Coperto** al piano seminterrato della Scala “Camelia”, Censito all’NCEU del Comune catastale di Sessa Aurunca al **Foglio 196, particella 5531, sub. 203**, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 15 mq, piano S1.



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

Avendo stabilito, al punto precedente, che l'immobile pignorato costituisce il **LOTTO 3** per la vendita, lo scrivente procede con una dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti, pertanto:

**LOTTO 3 – CELLOLE (CE) Viale degli Olmi – Baia Domizia**

Box auto posto all'interno di un edificio condominiale denominato Residence Domitilla, il cespite trova accesso carrabile dal Viale degli Olmi.





L'intero compendio immobiliare di cui fa parte il cespite LOTTO 2, oggetto di pignoramento, risulta, edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata alla Società Domitilla S.r.l. nell'arco temporale tra il 1965 e il 1972.

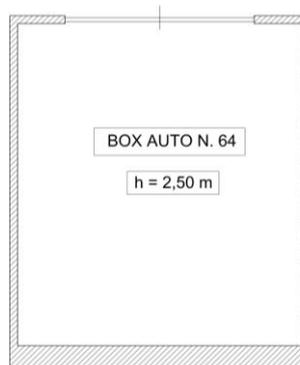
Il **LOTTO 3** oggetto di esecuzione è costituito da una unità ad uso box auto posta al piano seminterrato.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 3:**

L'immobile *oggetto di pignoramento* è così costituito:

**al piano SEMINTERRATO** con altezza interna mt 2,50 ed è composto da:

- 1 BOX AUTO (mq 15,00)



Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie non residenziale 50% (box auto);

**La Superficie commerciale lorda complessiva** risulta essere:

- Superficie non residenziale = 15,00 (box auto)

**La Superficie commerciale ragguagliata** risulta essere:

(15,00 x 0,50) = **7,50 mq**

Lo scrivente procede ad una dettagliata descrizione del **LOTTO 3**, come testimonia infatti il rilievo fotografico; il box auto risulta ubicato al piano seminterrato del fabbricato.



Tipologicamente l'immobile è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura in C.A. e tamponature in laterizio a doppia foderia, con solaio in latero cemento; il box auto nello specifico è provvisto di porta basculante e risulta intonacato e tinteggiato completamente anche se con piccoli difetti dovuti all'usura del tempo.

In generale non sono da evidenziarsi difetti di messa in opera di materiali o dei rivestimenti murali per tutte le parti completate dell'immobile (vedi allegato n° 3C).

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

Al fine di procedere all'**Identificazione catastale** dei beni pignorati, il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale storico per l'immobile aggiornato all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti, inserita tra gli allegati alla relazione.

**LOTTO 3**

Si allega alla presente l'estratto catastale storico del bene pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (vedi allegato n° 6B).



Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

Posto Auto Coperto al piano seminterrato della Scala "Camelia", Censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 196, particella 5531, sub. 203, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 15 mq, piano S1;

• Variazione del **2015** – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie  
Totale: 15 mq – Superficie Catastale 19 mq

• Variazione del **2004** – Variazione modifica identificativo del 25/05/2004  
**Fg. 196 – P.IIa 5531 – sub. 203**  
in luogo di: **Fg. 196 – P.IIa 184 – sub. 203**

• Variazione del **1994** – Variazione del 20/06/1994 Classamento  
**Fg. 195 – P.IIa 184 – sub. 203 – Cat. C/6 – Classe 3 – mq 15,00**  
in luogo di: **Fg. 196 – P.IIa 184 – sub 203**

• Variazione del **1994** – Variazione del 20/06/1994 frazionamento e fusione

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

**LOTTO 3: - Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Cellole (CE) al Viale Degli Olmi, Località Baia Domitia (riportati in Catasto del Comune di Sessa Aurunca) e precisamente:**

**Posto Auto Coperto** al piano seminterrato della Scala "Camelia", Censito all'NCEU di detto Comune al **Foglio 196, particella 5531, sub. 203**, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Superficie 15 mq, piano S1.

il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 6.500,00.

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

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente il **LOTTO 3** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti, riporta quanto segue:

**LOTTO 3**

Si allega alla presente l'estratto catastale storico del bene pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (*vedi allegati n° 6C e 6D – da 7H e 7T*).



Gli immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti per Atto di Acquisto del Notaio Raffaele Ranucci del 05/07/2003 rep. 84752 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 18/07/2003 ai nn.21410/15928, dalla Società OMISSIS con sede in OMISSIS; alla suddetta società gli immobili sono pervenuti per Atto di Compravendita del Notaio Restaino Canio del 09/12/1993 rep. 83489 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 31/12/1993 ai nn.28885/23591, dalla Società OMISSIS con sede in OMISSIS.

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui trattasi, lo scrivente non è riuscito a recuperare gli atti indicati, anche se ha provveduto sia alla richiesta alla Conservatoria di Napoli che a quella di Latina; Si precisa che anche dopo solleciti le Conservatorie non hanno provveduto a recuperare gli atti.

In ultimo, lo scrivente ha provato a contattare il notaio Maria Landolfo, notaio incaricato della redazione della Certificazione Notarile, riscontrando che anche la Dottoressa Landolfo ha avuto lo stesso problema con le suddette conservatorie e pertanto per l'ispezione dei passaggi, si è proceduto a fornire tutte le ispezioni ipotecarie nel ventennio dal pignoramento.

Così come richiesto dal G.E., lo scrivente riporta di seguito e sinteticamente tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali:

### **SCHEMA RIEPILOGATIVO CORRISPONDENZA ATTI DI ALIENAZIONE E RISULTANZE CATASTALI**

- Atto di acquisto del **2003** – in testa alla **Sig.ra Aprea Eva (in comunione legale dei beni)**:
- N.C.E.U. Caserta al **Fg. 196 – P.IIa 5531 – sub. 203**

- Atto di Vendita del **1993** – in testa alla **Società Domitilla S.R.L.**:
- N.C.E.U. Caserta al **Fg. 196 – P.IIa 184 – sub. 203**

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare e ad allegare alla presente perizia le visure ipotecarie su tutti i soggetti interessati e fino a coprire il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, nonché le note di iscrizione e trascrizione delle formalità gravanti sul cespite in oggetto, così come si relazionerà in maniera più dettagliata in risposta al quesito n.8 (*vedi allegati nn° 7H a 7S*).

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indica che:

#### **LOTTO 3**

per i cespiti pignorati lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al Comune di Cellone sede distaccata di Baia Domizia per la **Concessione Edilizia rilasciata tra il 1965 e 1972 alla Domitilla s.r.l.**

Si Precisa che, la sede distaccata dell'Ufficio Tecnico Comunale non ha provveduto a rispondere alla richiesta, inoltre, come da avvisi sul sito del Comune, l'ufficio a decorrere dalla



data del 01/10/2022 causa problematiche interne risultava chiusa al pubblico. Lo scrivente, solo a seguito di diverse chiamate a detto Ufficio, ha avuto informazione telefonica, che detta pratica edilizia non risultava presente nell'archivio (vedi allegato n° 5B). Si precisa che, vista la planimetria catastale del 1972 e a seguito di rilievo metrico effettuato in fase di accesso, non risultano difformità tra lo stato catastale e lo stato rilevato.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Come constatato in sede di accesso con il Custode Avv. Adolfo Coppola, il **LOTTO 3** come altrove identificati e descritti, attualmente non risulta occupato dagli esecutati, i LOTTI 2 e LOTTO 3 risultando una casa vacanze, veniva frequentata solo nel periodo estivo (vedi allegato n° 1 e 4C-4D).

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

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'intero compendio immobiliare pignorato e per i soggetti interessati, compresi i precedenti dante causa, (vedi allegati N. 7A a 7F) indagando il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento in oggetto, si evince quanto segue:

**LOTTO 3**

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 3) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;

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

- 1) Risulta attualmente la seguente iscrizione:  
**ISCRIZIONE CONTRO** del 11/02/2009 - Registro Particolare 1672, Registro Generale 7129; Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.P.A. - Repertorio 103279/71 del 30/01/2009; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO Dal D.Lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01;  
**Annotazione n. 2521 del 15/04/2009 (Cancellazione Totale);**
- 2) Risulta attualmente la seguente trascrizione pregiudizievole oggetto della procedura:  
**TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/11/2021 - Registro Particolare 32531, Registro Generale 44583; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE-UNEP - Repertorio 7844 del 29/09/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;  
**A FAVORE: "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.";**  
**CONTRO: "OMISSIS" in comunione legale dei beni;**

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/07/2021 - Registro Particolare 17535, Registro Generale 22929; Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SALERNO - Repertorio 4849



del 28/04/2017; DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/10/2015 - Registro Particolare 21718, Registro Generale 28097; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - Repertorio 6126/2015 del 23/06/2015; DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 07/05/2015 - Registro Particolare 10089, Registro Generale 13004; Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO - Repertorio 20040/12046 del 04/05/2015; ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;  
Annotazione n. 1711 del 09/05/2019 (sentenza d'inefficacia);

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/07/2003 - Registro Particolare 15928, Registro Generale 21410; Pubblico ufficiale RANUCCI RAFFAELE - Repertorio 84752 del 05/07/2003; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;  
**A FAVORE: “OMISSIS” in comunione legale dei beni – LOTTO 3;**

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/01/1995 - Registro Particolare 717, Registro Generale 809; Pubblico ufficiale RANUCCI RAFFAELE - Repertorio 60101 del 17/12/1994; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;  
**A FAVORE: “OMISSIS” in comunione legale dei beni – LOTTO 2;**

- 1) Non risultano difformità urbanistico-edilizie;
- 2) Risultano difformità Catastali.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.**

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. di Caserta per il territorio di Sessa Aurunca e dall'esame degli atti di provenienza, si conferma che i beni pignorati non ricadono né su suolo demaniale né tanto meno appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento (*vedi allegato n° 6*).

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

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito ulteriore certificazione presso l'Ufficio Regione Campania – Unità operativa dirigenziale – Ufficio Centrale Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici (*vedi allegato n° 4A e 4B*), si evince:

**LOTTO 3 – Comune Catastale di Sessa Aurunca (CE)**

*“...non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 196 – Particella 184...”.*



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

In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara che ha provveduto a contattare a mezzo mail e pec l'Amministratore pro tempore del Condominio sito in Cellole (CE) – LOTTO 3, ad oggi non si è ricevuta risposta in merito e pertanto:

1. Risultano spese fisse di gestione o manutenzione del tipo condominiale;
2. Risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

GESTIONE ORDINARIA - Es.2022 - (Sc. BOX / Int. 70)	= € 48,70
GESTIONE ORDINARIA - Es.2023 - (Sc. BOX / Int. 70)	= € 47,00
Fondo ristr. fabbricato (Sc. BOX / Int. 70)	= € 11,20
COMPL. F.DO LAVORI FABBRICATO (2/2020) (Sc. BOX / Int. 70)	= € 102,00

**TOTALE = € 208,90**

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

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere dello scrivente, essenziale:

**LOTTO 3**

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione abitativa, è ubicata in zona periferica del Comune di Cellole, anche se ben servita, prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituisce certamente un bene commerciale abbastanza appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie non residenziale 50% (box auto);

**La Superficie commerciale lorda complessiva** risulta essere:

- Superficie non residenziale = 15,00 (box auto)

**La Superficie commerciale ragguagliata** risulta essere:

(15,00 x 0,50) = **7,50 mq**

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune delle unità immobiliari pignorate nel **LOTTO 3**, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare le stime sintetiche "PER METRO QUADRATO" e "PER CONFRONTO / MCA", tenuto conto dei procedimenti di stima di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ritenendoli i più adeguati al bene da stimare

**1. STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2022).

L'indagine effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferisce dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.400,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

**O.M.I. - Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 1

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** SESSA AURUNCA

**Fascia/zona:** Suburbana/CELLOLE - BAIÀ DOMIZIA SUD, BAIÀ FELICE, LE PERLE

**Codice di zona:** E13

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	2,2	3	L

### Osservazione

*Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà. La stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e alle relative pertinenze.*

- Superficie commerciale lorda ragguagliata = **7,50 mq**
- Prezzo medio di mercato per "Abitazioni civili – Normale" risulta pari a €/mq 1.175,00

e pertanto: mq 7,50 x €/mq 1.175,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 1 = € 8.812,50**



### 1. STIMA ANALITICA “PER CONFRONTO / MCA”

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito si è tenuto conto dei procedimenti di stima di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nella fattispecie si è utilizzato il metodo del confronto di mercato, ritenendo il più adeguato al bene da stimare. “... Il metodo del confronto di mercato comprende il market comparison approach (MCA), il sistema di stima, il MCA e il sistema di stima e il sistema di ripartizione.

Esso si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima (...).”

Tale metodo di stima sintetico, comparativo e pluriparametrico è applicabile qualora si disponga di un ridotto numero di immobili per il confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale. Il principio di base è l'indifferenza, secondo il quale “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili”.

L'MCA si basa, dunque, sulla rilevazione dei dati immobiliari, con particolare riferimento alle caratteristiche tecnico-economiche (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili: superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) del paniere di immobili prescelti per il confronto e sulla comparazione sistematica di questi ultimi con l'immobile da stimare.

Pertanto, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata effettuata un'indagine di mercato interpellando l'Ufficio Notai Delegati di Santa Maria C.V. (CE), relativamente agli immobili presenti nel comune di Cellole (CE) catastale Sessa Aurunca (CE) per i quali sia avvenuto trasferimento di proprietà nel più recente periodo.

La banca dati interpellata ha fornito un campione di immobili, trasferiti tra l'anno 2018 ed il 2020, dei quali almeno tre presentano caratteristiche di omogeneità con il bene oggetto di stima, ad un prezzo unitario variabile da un minimo di €/mq 723,92 ad un massimo di €/mq 942,62 come di seguito riportati:

Paniere degli immobili campione:

**Immobile 1:** Via Santella n° 11 – Sessa Aurunca (CE) – tipologia edilizia: Appartamento – Importo di compravendita: € 59.000,00 – Superficie Commerciale: 81,50 mq – Valore di Compravendita ( € 59.000,00 / 81,50 mq) 723,92 €/mq;

**Immobile 2:** Via Domiziana Km 13.500 – Sessa Aurunca (CE) – tipologia edilizia: Immobile residenziale – Importo di compravendita: € 115.000,00 – Superficie Commerciale: 122,00 mq – Valore di Compravendita ( € 115.000,00 / 122,00 mq) 942,62 €/mq;

**Immobile 3:** Litorale Domizio Km 14,000 – Sessa Aurunca (CE) – tipologia edilizia: Abitazione di tipo civile – Importo di compravendita: € 175.000,00 – Superficie Commerciale: 216,00 mq – Valore di Compravendita ( € 175.000,00 / 216,00 mq) 810,18 €/mq;

**Valore di comparazione** = Valore medio = ( €/mq 723,92 + €/mq 942,62 + €/mq 810,18 ) / 3 = 825,57 €/mq

Gli immobili campione prescelti hanno caratteristiche pressoché omogenee rispetto al bene da stimare, per cui i prezzi unitari non necessitano di ulteriori adeguamenti.



Dal che è possibile elaborare, nel caso di specie, direttamente il valore medio eseguendo un semplice calcolo di sommatoria e media aritmetica.

Nel caso di calcoli più complessi è necessario l'ausilio di un supporto informatico che, partendo da valori campione molto distanti dal bene oggetto di stima, permetta, mediante l'inserimento di parametri di adeguamento scaturiti dal confronto col bene stesso, di sviluppare un sistema matriciale che porti al valore finale, tenendo conto di una serie di coefficienti relativi alle peculiarità del bene pignorato. Anche in questo caso, sebbene con mera finalità di verifica dei calcoli, si è tuttavia scelto di operare mediante l'ausilio di software denominato ACTASTIME WIN 5.5.2.

**Immobile da Stimare:** Viale degli Olmi – Cellole (CE)

Tipologia edilizia: Box Auto a servizio residenziale

Superficie Commerciale ragguagliata totale: 7,50 mq

Valore di Comparazione pari a €/mq 825,57;

e pertanto: mq 7,50 x €/mq 825,57 si ottiene un **Valore “per metro quadrato” approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 6.191,77**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2) / 2.

**Valore Commerciale = ( Valore Stima 1 + Valore Stima 2 ) / 2 = (8.812,50 + 6.191,77) / 2 = € 7.487,13 (settemilaquattrocentottantasette/13)**

*Osservazione: Nel calcolo, si terrà conto di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata pari al 10% (€ 748,71).*

#### **ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:**

- |   |   |        |
|---|---|--------|
| • Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A. in Sanatoria | € | 0,00   |
| • Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)                              | € | 0,00   |
| • Oneri adeguamento catastale   | € | 0,00   |
| • Oneri condominiali scaduti e non pagati   | € | 208,90 |
| • Redazione Attestato di prestazione energetica   | € | 0,00   |
| • Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato)                           | € | 748,71 |

**Totale € 6.529,52**

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 3** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 6.500,00** (seimilacinquecento/00)



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

Dalla disamina dei documenti inerenti i beni pignorati e appartenenti al **LOTTO 3** per la vendita, lo scrivente conferma che i soggetti esegutati detengono l'intera proprietà in virtù di comunione legale dei beni, pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione dell'intera consistenza del cespite.

**RISPOSTA AL 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, si riporta che la residenza anagrafica dei debitori esegutati, alla data del pignoramento e tutt'ora, come riportato nel **Certificato di residenza storica** rilasciato in via telematica dal Comune di Milano (MI) bacheca informatizzata nazionale, dove si evince che:

il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS è residente in OMISSIS al OMISSIS ad oggi (*vedi allegato n° 4C*);

La Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS è residente in OMISSIS al OMISSIS ad oggi (*vedi allegato n° 4C*);

L'esperto ha inoltre ricevuto il **Certificato di Matrimonio con Annotazioni** relativo ai debitori esegutati dal quale si evince che:

hanno contratto matrimonio il giorno OMISSIS nel Comune di OMISSIS Registro dell'Anno OMISSIS, Atto OMISSIS, Parte OMISSIS, Serie OMISSIS, Sez. OMISSIS – dove non risultano annotazioni (*vedi allegato n° 4E*).

---

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

*Caserta, nove maggio duemilaventitre*

L'ESPERTO  
ARCHITETTO  
FLAVIO MARTINO

