

Tribunale di S. Maria C.V.  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.

Dott.ssa Elmelinda Mercurio

OGGETTO: XXX - XXX | XXX – (R.G.E. N° 225/2021)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto  
dante specchia architetto

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Nel decreto del 20/09/2022 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la società XXX mandataria XXX contro la Sig.ra XXX. Successivamente all'accettazione dell'incarico - giuramento del sottoscritto Esperto depositato telematicamente il 26/09/2022, Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

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 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 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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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.

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 11/10/2022, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale Avvocati Palmieri, che rappresenta la società XXX mandataria XXX, il giorno 21 Ottobre 2022 alle ore 15:00, ha dato inizio, unitamente alla Custode Giudiziaria Dott.ssa Enza Pisano, alle operazioni peritali presso il luogo oggetto della vertenza, sito in Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05. Al sopralluogo NON era presente l'esecutata, ovvero, la Sig.ra XXX, ad ogni modo, l'accesso alla parte comune del palazzo veniva consentito da una condomina proprietaria di una unità immobiliare all'interno del fabbricato. L'accesso al bene staggito, veniva effettuato senza alcuna difficoltà, in quanto la porta d'ingresso era priva di serratura.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione del bene indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, sito in Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05, notificato ad istanza della società XXX mandataria della XXX srl alla Sig.XXX, il 07/10/2021 – Rep. 18539/2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/10/2021 - R.P. 29458 – R.G. 40597;
- il rilievo metrico dell'unità immobiliare residenziale sita in Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05 (allegati grafici), effettuati con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- i rilievi fotografici (allegati) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione del bene staggito, di seguito riportati;
- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.
- Risposte ai Quesiti -

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della società XXX mandataria della XXX alla Sig.XXX, è costituito da:

Comune di Roccaromana (CE) – Piazza Santa Margherita – N° 05:

Unità Immobiliare Residenziale, situata ai piani 1° - 2° avente i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 14 - P.lla 264 - Sub 03 - Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani - Proprietà 1000/1000;

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento ha i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Roccaromana (Codice H436) –

- Foglio 14 – Particella 264 – Sub 03 - Categoria A/4 - Classe 3 – Cons. 4,5 vani, Piazza Santa Margherita 05 – piano 1 - 2;

Intestataria:

XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 07 Ottobre 2021.



Sovrapposizione Satellitare di Roccaromana (CE) – Piazza Santa Margherita 05 - Mappa Catasto

Vista la consistenza del bene pignorato, situato nel Comune di Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05, si individua un Unico Lotto, e di conseguenza verrà fornita una valutazione della quota dell'intero bene che lo compone con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un LOTTO UNICO costituito da:

LOTTO UNICO – Roccaromana (CE) – Piazza Santa Margherita – N° 05 -

Unità Immobiliare Residenziale Sub 03, confinante:

## Piano Primo

- a Nord con la proprietà XXX ed in distacco con la strada provinciale SP 67;
- ad Est con la proprietà XXX e con la scala esterna;
- a Sud con la corte in comune;
- ad Ovest con la proprietà XXX;

## Piano Secondo

- a Nord con la strada provinciale SP 67;
- ad Est con la proprietà XXX;
- a Sud con la corte in comune e con la proprietà XXX;
- ad Ovest con la strada provinciale SP 67;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Roccaromana (Codice H436) – Provincia di Caserta

Foglio 14 – Particella 264 – Sub 03 – Piazza Santa Margherita – N° 05 – piano 1 -2;

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

### Lotto Unico

Il bene immobile indicato nell'atto di pignoramento è situato nel Comune di Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05, si procede pertanto all'individuazione del Lotto Unico.

Il Lotto Unico è costituito dall'unità immobiliare residenziale, sita nel Comune di Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05 - Piano 1-2, contraddistinto al N.C.E.U. con il Foglio 14, la P.Illa 264 ed il Sub 03. L'unità immobiliare residenziale è situata al piano primo ed al piano secondo di un palazzo residenziale con tipologia a corte, i cui accessi, pedonale e carrabile, avvengono direttamente dalla Piazza Santa Margherita – N° 05. L'unità immobiliare

residenziale, facente parte del fabbricato per civili abitazioni è situato in una zona urbanizzata e precisamente nella Frazione Statigliano del Comune di Roccaromana (CE) – edificata a partire dagli inizi dell'800, lungo l'arteria stradale SP 67 che da Pietramelara conduce a Baia e Latina. Essa è caratterizzata da edifici a blocco e da case unifamiliari, che connotano una edificazione di carattere residenziale semintensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato da alcuni edifici di notevole pregio architettonico ed artistico, situati nel centro storico, e da edifici con discrete connotazioni architettoniche ed ambientali che sono situati nella restante parte del territorio comunale.

I confini dell'unità immobiliare staggita NON sono stati indicati nell'atto di pignoramento.

L'Esperto durante il sopralluogo del 21/10/2022 ha rilevato i confini dell'unità immobiliare residenziale, situata al piano primo ed al piano secondo, contraddistinta al N.C.E.U. con la P.IIa 264 – Sub 03, che di seguito si riportano:

#### Piano Primo

- a Nord con la proprietà XXX ed in distacco con la strada provinciale SP 67;
- ad Est con la proprietà XXX e con la scala esterna;
- a Sud con la corte in comune;
- ad Ovest con la proprietà XXX;

#### Piano Secondo

- a Nord con la strada provinciale SP 67;
- ad Est con la proprietà XXX;
- a Sud con la corte in comune e con la proprietà XXX;

- ad Ovest con la strada provinciale SP 67;

L' Unità Immobiliare Residenziale, P.Illa 264 – Sub 03, è costituita dai seguenti ambienti:

Piano Primo

- Ingresso + Vano Scala = 03,70 mq;

- Cucina – Pranzo = 18,40 mq;

- Bagno = 04,25 mq;

- Ripostiglio = 01,95 mq;

Totale Superficie Utile Netta Residenziale = 28,30 mq;

- Pianerottolo + Scala Esterna = 14,55 mq;

Totale Superficie Utile Netta NON Residenziale = 14,55 mq;

Piano Secondo

- Camera 1 = 25,20 mq;

- Camera 2 = 20,20 mq;

- Camera 3 = 14,95 mq;

- Bagno = 01,75 mq;

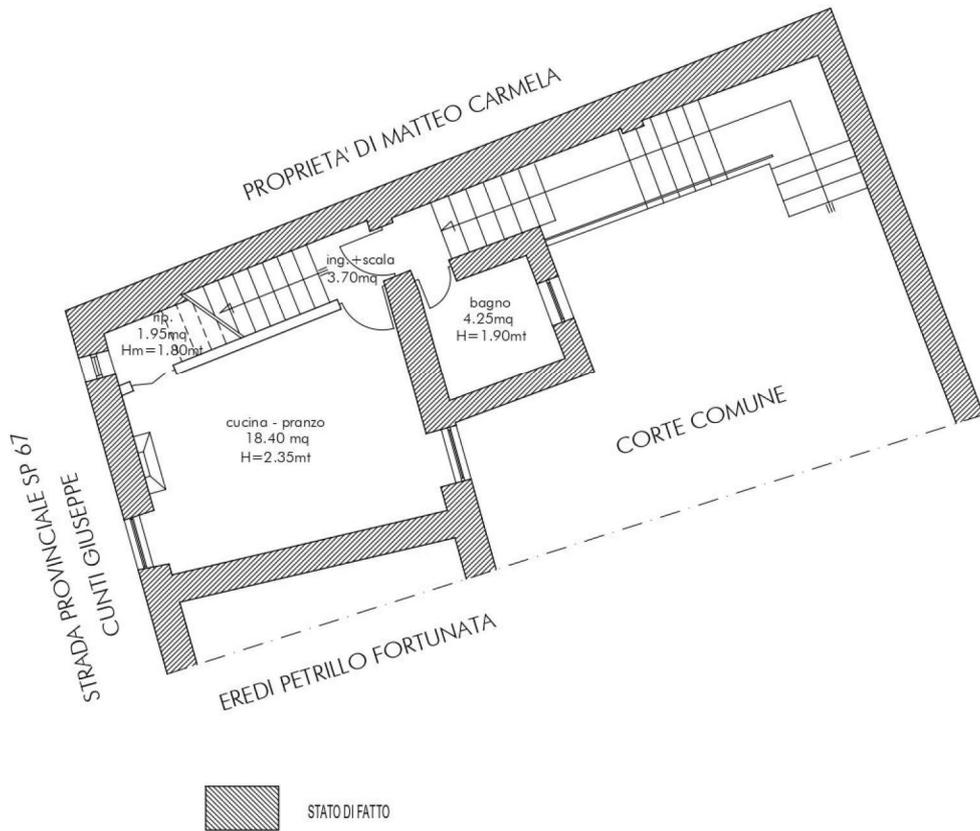
- Disimpegno = 10,50 mq;

Totale Superficie Utile Netta Residenziale = 72,60 mq;

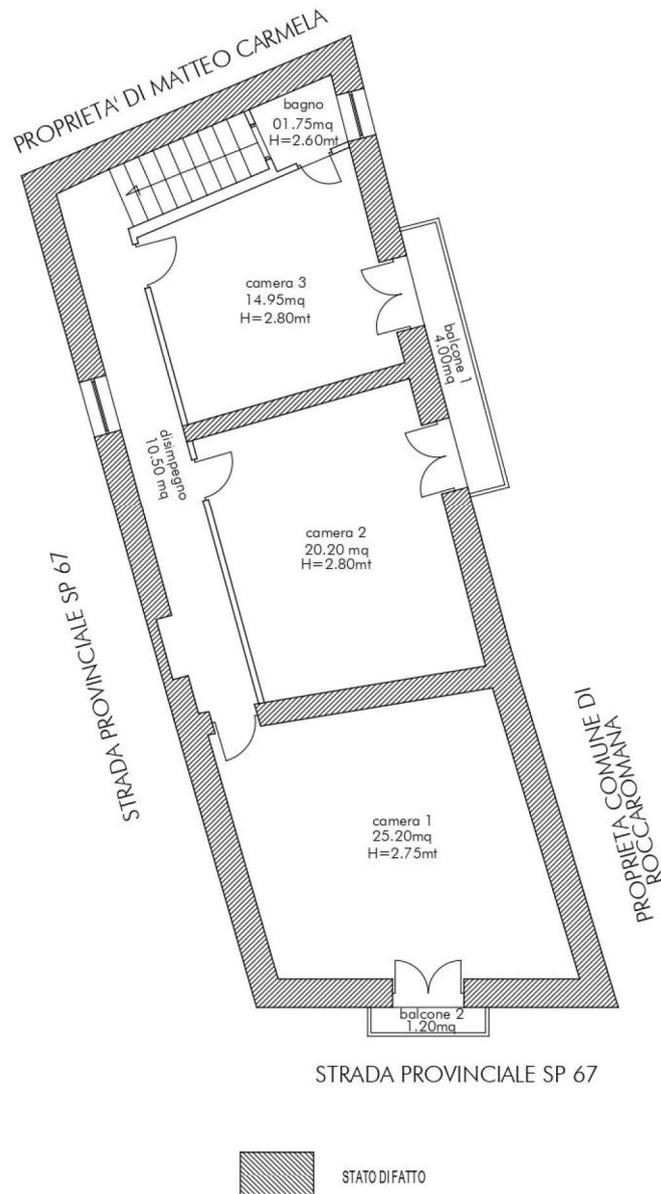
- Balcone 1= 04,00 mq;

- Balcone 2= 01,20 mq;

Totale Superficie Utile Netta NON Residenziale = 05,20 mq;



### Stato di Fatto – Unità Immobiliare Residenziale Piano Primo



### Stato di Fatto – Unità Immobiliare Residenziale Piano Secondo

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento è parte integrante di un edificio a corte sito nella Frazione di Statigliano, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, e si articola su due livelli, al piano primo ed al piano secondo, il cui accesso avviene mediante una scala esterna situata nel cortile. L'intero edificio, facente parte di un ampio isolato, è costituito da una struttura portante continua in muratura di tufo e gli orizzontamenti sono costituiti sia da solai in legno che da solai con putrelle in ferro e tavelloni in laterizio, la copertura è a tetto

con falde inclinate, ed è costituita da una struttura lignea con sovrastanti coppi e canali in laterizio. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche dell'edificio a corte, contenente il bene staggito sono buone.

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale Sub 03, oggetto di stima, situata al piano primo e secondo dell'edificio a corte, si relaziona quanto segue:

#### Unità Immobiliare Residenziale Sub 03

l'unità immobiliare residenziale Sub 03, in sede di sopralluogo, risultava disabitata ed incustodita.

Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale, oggetto di pignoramento, situati al piano primo sono di altezza utile variabile, ovvero, di 2,35 mt – 1,90 mt, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono mediocri, in particolare per i vari ambienti si ha:

#### piano primo

cucina – pranzo: ambiente con altezza utile pari a 2,35 mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di piccolo formato rettangolare di colore rosso, rivestimento pareti in parte con piastrelle in ceramica smaltata lucida ed in parte con intonaco ed idropittura di colore bianco, il rivestimento del soffitto è con intonaco ed idropittura di colore bianco, l'infisso esterno è in legno douglas con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica, il portoncino d'ingresso è



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

in legno;

cucina - pranzo

cucina - pranzo

bagno: ambiente con altezza utile pari a 1,90 mt, pavimento in ceramica di colore rosa chiaro di medio formato quadrato, rivestimento pareti con piastrelle in ceramica lucida di colore rosa con decori floreali, rivestimento soffitto con intonaco ed idropittura di colore bianco, l'arredo è composto dalla vasca e dal water, mentre il bidet ed il lavandino sono in loco ma sono stati divelti, porta esterna con apertura ad anta in legno tamburato;

ripostiglio: ambiente con altezza media pari a 1,80 mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di piccolo formato rettangolare di colore rosso, rivestimento pareti in parte con piastrelle in ceramica smaltata lucida ed in parte con intonaco ed idropittura di colore bianco, il rivestimento del soffitto (sottoscala) è con intonaco ed idropittura di colore bianco, l'infisso esterno è in legno douglas con vetro singolo, l'infisso interno è del tipo a "soffietto" in plastica;



bagno



ripostiglio

piano secondo

camera 1: ambiente con altezza utile pari a 2,75 mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di medio formato quadrato di colore chiaro, rivestimento delle pareti e del soffitto con intonaco

ed idropittura di colore bianco, l'infisso esterno è in legno douglas con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica, l'infisso interno è in legno tamburato con vetro traslucido;

camera 2: ambiente con altezza utile pari a 2,80 mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di medio formato quadrato con decori geometrici, rivestimento delle pareti con carta da parati, rivestimento del soffitto con intonaco ed idropittura di colore bianco, l'infisso esterno è in legno douglas con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica, l'infisso interno è in legno tamburato con vetro traslucido;



camera 1



camera 2

camera 3: ambiente con altezza utile pari a 2,80 mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di medio formato quadrato di colore rosso, rivestimento delle pareti con carta da parati, rivestimento del soffitto con intonaco ed idropittura di colore bianco, l'infisso esterno è in legno douglas con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica, l'infisso interno è in legno tamburato con vetro traslucido;

bagno: ambiente con altezza utile pari a 2,60 mt, pavimento in ceramica di colore giallo chiaro con decori geometrici di medio formato quadrato, rivestimento pareti in parte con piastrelle in ceramica di colore giallo chiaro con decori geometrici di medio formato quadrato ed in parte con intonaco ed idropittura di colore bianco, rivestimento soffitto con intonaco ed idropittura di colore bianco, l'arredo è inesistente, l'infisso esterno è in legno douglas con vetro singolo, l'infisso interno è con apertura ad anta in legno tamburato;



camera 3



bagno

- l'involucro esterno del fabbricato a corte è rivestito con intonaco a base cementizia ed idropittura di colore bianco.
- l'impianto termico è inesistente, vi è soltanto un camino a legna nella cucina - pranzo.
- l'impianto idrico – sanitario NON è funzionante, per la produzione dell'acqua calda è installato un serbatoio di accumulo (boiler) alimentato con energia elettrica, NON funzionante.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

- La cucina NON è funzionante, in quanto manca l'allacciamento alla rete comunale per la distribuzione del metano.
- L'impianto elettrico NON è funzionante, il contatore è in disuso, e NON è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 s.m.i.

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare residenziale, si evidenzia che gli ambienti NON sono tutti opportunamente disimpegnati, ma godono di un'ottima illuminazione ed aerazione naturale diretta.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità immobiliare residenziale, si precisa che esso NON è allegato all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Concetta Valentino del 19/02/2008 Rep. N° 7078, in quanto all'epoca NON era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013), pertanto si stima un costo pari ad € 300,00 per la redazione dello stesso.

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

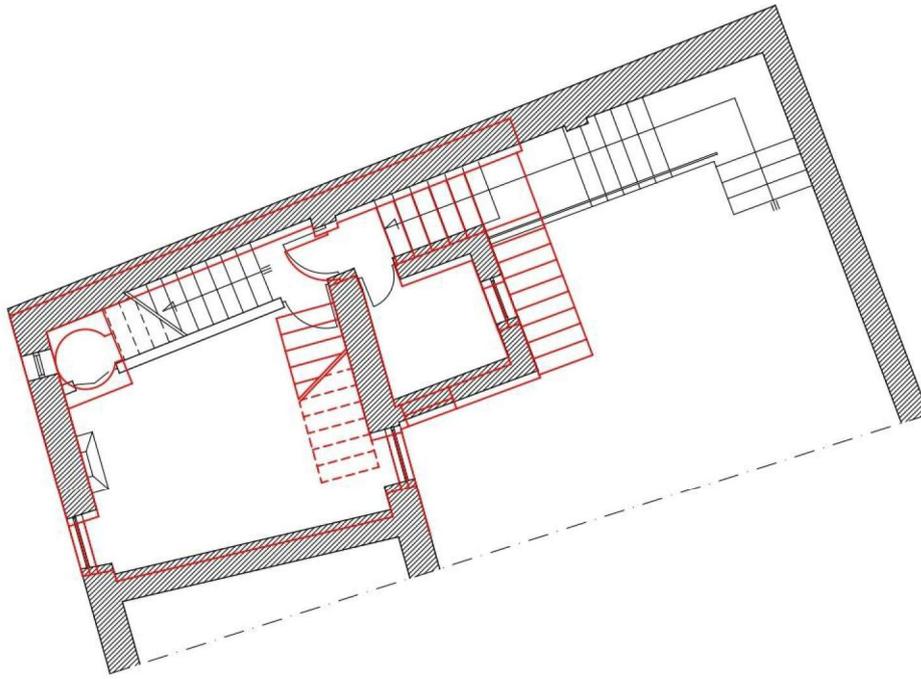
Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile, mediante l'acquisizione delle visure storiche all'impianto (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita N° 05 – Fraz. Statigliano, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione dell'originaria P.Illa del C.T. all'attuale P.Illa del N.C.E.U. del Comune di Roccaromana (CE).

Il lotto di terreno, dove è ubicato il bene immobile oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare residenziale, è situato in Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita N° 05 –

Fraz. Statigliano e viene iscritta al Catasto Terreni – Impianto – del Comune di Roccaromana (CE) - al Foglio 14 – Particella 264 – come “Aree di Ente Urbano e Promiscui – Partita Speciale 1”, in quanto area già edificata;

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al catasto terreni:

- la P.Illa 264, Ente Urbano – Partita Speciale 1, viene iscritta all’impianto meccanografico del N.C.E.U. il 26/03/1985;
- la P.Illa 264 – Sub 03 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX, proprietario 1/1, viene iscritta all’impianto meccanografico del N.C.E.U. il 30/06/1987;
- la P.Illa 264 – Sub 03 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani, intestata a XXX, proprietario 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;
- la P.Illa 264 – Sub 03 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani, intestata a XXX, proprietario 1/1, con nota di voltura presentata con Modello Unico N° 7405.1/2008 in atti dal 29/02/2008, derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 Rep. N° 13751, passa a XXX nata a XXX il XXX, proprietaria 1/1;
- la P.Illa 264 – Sub 03 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani, intestata a XXX, proprietaria 1/1, subisce una variazione relativa alla superficie di impianto, secondo i dati relativi alla planimetria presentata il 31/12/1939 – Prot. N° 468, il 09/11/2015;
- la P.Illa 264 – Sub 03 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani, intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di variazione N° 76186.1/2016 del 26/09/2016 – Pratica N° CE0164371, subisce un aggiornamento relativo alla superficie di impianto, secondo i dati relativi alla planimetria presentata il 31/12/1939 – Prot. N° 468;

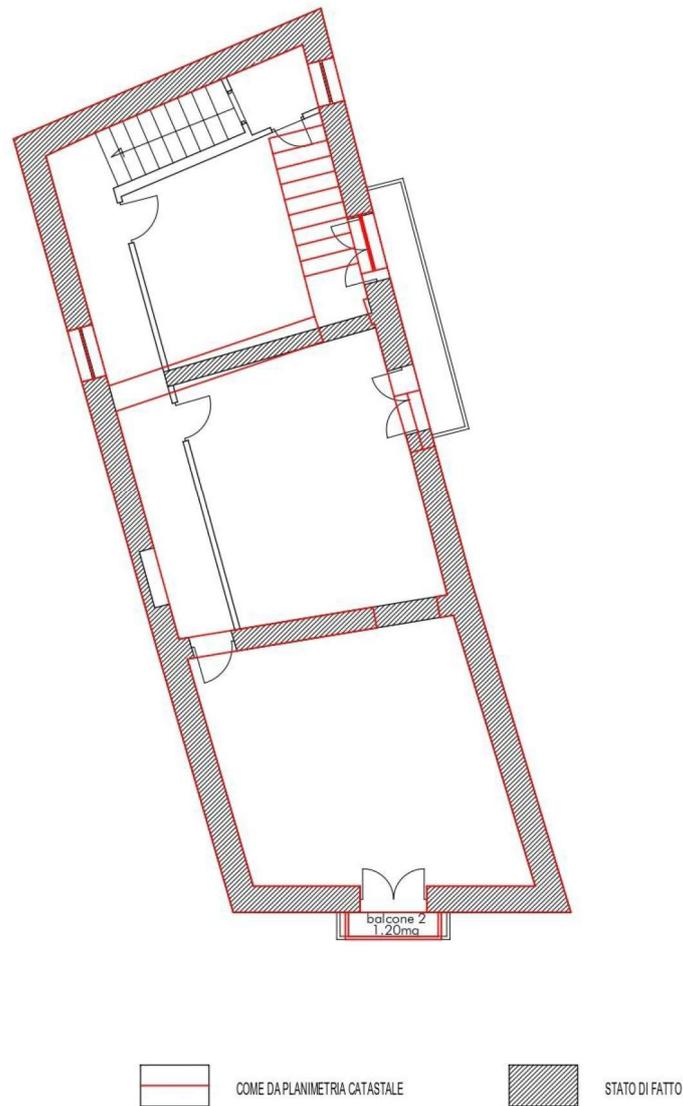


COME DA PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la Pianta Catastale – Piano Primo - P.Ila 264 – Sub 03



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la Pianta Catastale – Piano Secondo - P.IIa 264 – Sub 03

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 07/10/2021, nella nota di trascrizione del 20/10/2021 e nell'Atto di Compravendita del 19/02/2008 rogato dal Notaio Concetta Valentino e trascritto a Caserta - SMCV il 29/02/2008 al N° 10666 del Reg. Gen. ed al N° 7405 del Reg. Part..

L'Esperto, in sede di sopralluogo effettuato il 21/10/2022, ha riscontrato le seguenti "difformità sostanziali", tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare residenziale e quella riportata nel documento grafico catastale denominato "Planimetria" (allegato):

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

- vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- gli ambienti interni del piano secondo hanno un'altezza variabile di 2,75 mt – 2,80 mt, rilevata in sede di sopralluogo, inferiore all'altezza di 3,00 mt indicata nella scheda catastale;
- vi è una diversa articolazione dei vani finestra con l'aggiunta di un balcone, al piano secondo, nel prospetto sud verso il cortile;

Tali difformità potranno essere regolarizzate a cura dell'aggiudicatario mediante presentazione di elaborato D.O.C.F.A., previa regolarizzazione urbanistica e sismica, i cui costi, indicati nella risposta al quesito n. 8 – Sezione B – Punto 4, saranno detratti in sede di calcolo del valore di stima.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Roccaromana (CE) – Piazza Santa Margherita – N° 05 – Fraz. Statigliano - F.lio 14 – P.Illa 264 – Sub 03.

L'unità immobiliare residenziale è situata al piano primo ed al piano secondo di un edificio a corte ed è composta da i seguenti ambienti: P.1° - cucina – pranzo, bagno, ripostiglio; P. 2° - camera 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno. L'unità immobiliare residenziale al piano primo confina, a Nord con la proprietà XXX ed in distacco con la strada provinciale SP 67, ad Est con la proprietà XXX e con la scala esterna, a Sud con la corte in comune, ad Ovest con la proprietà XXX. L'unità immobiliare residenziale al piano secondo confina, a Nord con la strada provinciale SP 67, ad Est con la proprietà XXX, a Sud con la corte in comune e con la proprietà XXX, ad Ovest con la strada provinciale SP 67. L'unità immobiliare residenziale è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Roccaromana (CE) al Foglio 14 - P.Illa 264 - Sub 03. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale NON corrisponde alla scheda dell'elaborato planimetrico del piano 1° - 2°, in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni, una minore altezza degli ambienti al piano 2° ed una diversa articolazione dei vani finestra e del balcone al piano 2°.

Il fabbricato a corte contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, considerata la data del 31/12/1939, riportata nella planimetria catastale, è stato realizzato in data antecedente al 17/08/1942 (Legge Urbanistica N° 1150); sono state riscontrate difformità urbanistiche e strutturali, realizzate successivamente, ovvero, la diversa articolazione degli ambienti interni, ivi compresa la scala – piano I°-II°, la diversa articolazione dei vani finestra – piano I°-II°, il

balcone - piano II°. In merito alle difformità riscontrate, E' possibile ottenere S.C.I.A. o P.diC. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001, Sanatoria Sismica ai sensi dell'art. 4 – comma 1 – lett. e Legge Regionale 09/1983 e successiva S.C.A. per l'Agibilità.

PREZZO BASE € 71.000,00.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato situato in Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05 – Frazione Statigliano, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 20/10/2021, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso lo studio del Notaio Dott.ssa Concetta Valentino e l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, si è riscontrato quanto segue:

Unità Immobiliare Residenziale –

Foglio 14 - P.Ila 264 – Sub 03

- il bene staggito Sub 03 è pervenuto alla Sig.ra XXX nata a XXX il XXX (Proprietà 1/1 - in regime di separazione legale dei beni), in virtù dell'Atto di Compravendita (Allegato + Nota di Trascrizione) rogato dal Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 Repertorio N° 13751 Raccolta N° 7078, registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli – Sede Napoli 2 il 28/02/2008 al N° 1843/1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, il 29/02/2008 al N° 10666 del Reg. Gen. ed al N° 7405 del Reg. Part., contro il Sig. XXX nato a XXX (XX) il XXX (Proprietà 1/1);

- il bene staggito Sub 03 è pervenuto al Sig. XXX (Proprietà 1/1), in virtù dell'Atto di Compravendita (allegato) rogato dal Notaio Dott. Guido Fuccillo di Marzano Appio (CE) il

24/05/1965 Repertorio N° 220 - Raccolta N° 160, registrato in Roccamonfina (CE) il 08/06/1965 al N° 201 - Mod. I - Vol. 85, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, il 24/06/1965 al N° 20197 del Reg. Gen. ed al N° 18107 del Reg. Part., contro il Sig. XXX nato in XXX (XX) ed i suoi figli XXX (Proprietà 1/1);

Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso l'Area Tecnica del Comune di Roccaromana (CE), richiesta del 08/11/2022 - Prot. N° 4481 del 09/11/2022, si è verificato che:

- l'unità immobiliare residenziale staggita è iscritta al N.C.E.U. del Comune di Roccaromana (CE) al F.lio 14 – P.lla 264 - Sub 03, ed è parte integrante dell'edificio residenziale a corte, ubicato alla Piazza Santa Margherita – N° 05 – Fraz. Statigliano, considerato che la planimetria dell'accatastamento (allegata) è stata presentata il 31/12/1939, si può affermare che l'intero edificio contenente l'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 17/08/1942, ovvero, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica N° 1150, quindi NON necessitava di alcuna autorizzazione.

L'Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 21/10/2022, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale del 31/12/1939 e lo stato dei luoghi attuale, ha rilevato che la consistenza immobiliare è rimasta inalterata, ovvero, non ci sono stati aumenti di volumetria, anche se sono state riscontrate le seguenti difformità:

- vi è una diversa articolazione degli ambienti interni, ivi compresa la scala, sia al piano I° che al piano II°;
  - vi è una diversa articolazione dei prospetti esterni, vani finestra, sia al piano I° che al piano II°;
  - è stato realizzato un balcone al piano II° lungo il prospetto Sud prospiciente la corte comune;
- L'Esperto, da indagini effettuate presso l'archivio dell'Area Tecnica del Comune di Roccaromana (CE), NON ha rinvenuto alcuna la documentazione tecnica – urbanistica e simica riguardante i lavori realizzati nell'unità immobiliare residenziale staggita (certificato allegato), quindi, si valuta di seguito la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate.

In merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, si verifica la possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 36 comma 5 D.P.R. 380/2001, riguardante la possibilità da parte dell'aggiudicatario, qualora la realizzazione delle difformità riscontrate, precedentemente descritte, si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tale verifica viene effettuata procedendo all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*. In relazione alle difformità riscontrate, ovvero, la diversa articolazione degli

ambienti interni, ivi compresa la scala, sia al piano I° che al piano II°, la diversa articolazione dei prospetti esterni, vani finestra, sia al piano I° che al piano II° e la realizzazione del balcone al piano II° lungo il prospetto Sud prospiciente la corte comune, purtroppo non è stato possibile determinare con esattezza la data dell'abuso, in quanto entrambi gli Atti di Compravendita del 1965 e del 2008 riportano la stessa descrizione della consistenza immobiliare. L'Esperto da un'analisi storica-materica degli elementi costruttivi, tecnologici ed impiantistici, ovvero: solai, scala interna, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, accessori elettrici ed idrici, presenti nell'unità immobiliare residenziale, ha potuto dedurre che i lavori effettuati, risalgono agli inizi degli anni settanta del '900.

In definitiva, per la determinazione della conformità urbanistica al momento degli abusi, si è fatto riferimento alla Legge Urbanistica N° 1150 del 17/08/1942 in quanto il Comune di Roccaromana è stato sprovvisto di qualsiasi piano urbanistico fino all'approvazione del PRG – Piano Regolatore Generale avvenuto con due Delibere di Consiglio Comunale la N° 40/98 e la N° 02/99. Difatti, nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, l'edificazione a scopo residenziale veniva regolamentata dall'art. 41 quinquies, dall'art. 41 sexies e dall'art. 41 septies della Legge N° 1150 del 17/08/1942, a secondo dei casi, ovvero, costruzioni all'interno del perimetro dei centri abitati oppure fuori dal perimetro dei centri abitati. Nel caso in esame, il fabbricato contenente l'unità immobiliare staggita è stato edificato in data anteriore al 17/08/1942 così come dimostrato dalla planimetria catastale del 31/12/1939 dove si evince che la consistenza immobiliare e la sagoma sono rimasti inalterati fino ad oggi. In definitiva, considerato che gli abusi realizzati, ovvero, la diversa articolazione degli ambienti interni, ivi compresa la scala, sia al piano I° che al piano II°, la diversa

articolazione dei prospetti esterni, vani finestra, sia al piano I° che al piano II°, il balcone al piano II° lungo il prospetto Sud prospiciente la corte comune, NON hanno comportato un aumento di volumetria e/o variazione della distanza tra fabbricati e/o confini, si può affermare che le difformità rilevate, sono Conformi alle norme urbanistiche previste dalla Legge N° 1150 del 17/08/1942, vigente al momento dell'abuso.

Per quanto riguarda la determinazione della conformità urbanistica riferita all'attualità, si segnala che attualmente vige nel Comune di Roccaromana (CE) il PRG - Piano Regolatore Generale approvato con due Delibere di Consiglio Comunale la N° 40/98 e la N° 02/99, il quale classifica l'area dove è ubicato il fabbricato contenente l'immobile residenziale pignorato nella Zona Omogenea "A" – Zone di Interesse Storico e Paesaggistico, dove è prevista la seguente regolamentazione: *"Le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti. Fino all'approvazione dei piani particolareggiati sono consentiti solo singoli interventi di miglioramento funzionale delle unità abitative."*

Pertanto, le difformità riscontrate e precedentemente descritte, non avendo alterato i parametri previsti dalle NTA in merito alla densità edilizia di zona e fondiaria, ovvero, non sono stati riscontrati aumenti di volumetria, si può affermare che le difformità rilevate, sono Conformi allo strumento urbanistico, PRG – Piano Regolatore Generale del territorio attualmente vigente.

In definitiva, per le opere realizzate in difformità all'autorizzazione urbanistica, del Sub 03 oggetto di pignoramento, E' Verificato l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001. Si precisa che la Sanatoria con l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001, dovrà riguardare oltre l'aspetto urbanistico

anche quello sismico ai sensi dell'art. 4 – comma 1 – lett. e Legge Regionale 09/1983. Difatti, le difformità riscontrate riguardano nello specifico anche interventi strutturali, quali, la realizzazione di una scala interna in calcestruzzo armato, la realizzazione di un balcone prospiciente la corte interna con tipologia costruttiva costituita da travi in ferro modello IPE, tavelloni forati in laterizio e sovrastante soletta in calcestruzzo armato, aperture di nuovi vani finestra nella muratura portante.

L'Esperto, inoltre, ha verificato presso l'Area Tecnica del Comune di Roccaromana (CE) che per le difformità riguardanti il Sub 03, NON è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.

In merito alla certificazione di destinazione urbanistica con indicazione dei vincoli (allegata) riguardante lo strumento urbanistico attualmente in vigore sul territorio, ovvero, PRG – Piano Regolatore Generale adottato con Delibere del Consiglio Comunale N° 40/98 del 1998 e N° 02/99 del 1999, si può affermare che:

a) il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato residenziale contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificato al N.C.T. – F.lio 14 – P.IIa 264 ed al N.C.E.U. – F.lio 14 – P.IIa 264 – Sub 03, ricade nella "Zona A – Zone di Interesse Storico e Paesaggistico".

Si precisa che all'interno della Zona A Perimetro urbano è prevista la seguente regolamentazione: *"Le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti. Fino all'approvazione dei piani particolareggiati sono consentiti solo singoli interventi di miglioramento funzionale delle unità abitative."*

L'area dove è situato il fabbricato residenziale contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON E' sottoposta a tutela (certificato allegato).

L'area dove è situato il fabbricato residenziale contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento E' soggetta al seguente vincolo:

- 1) II^ Classe del Rischio Sismico, di cui alla Delibera di Giunta Regionale N° 5447 del 07/11/2002, pubblicata nel B.U.R.C. N° 56 del 18/11/2002;

L'area dove è situato il fabbricato residenziale contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON E' soggetta ai seguenti vincoli:

- 2) Artistico – Storico - Archeologico L. N° 1089/1939 s.m.i.;
- 3) Paesistico – Ambientale D.L.vo N° 42/2004 s.m.i.;

L'area dove è situato il fabbricato residenziale contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata, rispettivamente al N.C.T. – F.llo 14 – P.lla 264 ed al N.C.E.U. – F.llo 14 – P.lla 264 – Sub 03, NON è di proprietà demaniale, tale verifica è stata effettuata sia assumendo informazioni presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale della Campania che dalla consultazione della Tav. 2 del vigente PRG – Carta dei Vincoli e degli Usi Civici, dove dalle cartografie si è appurato che:

- b) l'area dove è situata l'unità immobiliare staggita NON ricade in suolo demaniale;
- c) l'area dove è situata l'unità immobiliare staggita NON è soggetta ad usi civici;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il Settore Urbanistica e Programmazione Territoriale – del Comune di Castel Volturno si è verificato che:

- NON E' stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo al fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento;
- l'immobile staggito NON appartiene al patrimonio indisponibile del comune, NON risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Relativamente allo stato di possesso dell'immobile oggetto di esproprio, Sub 03, si può affermare che all'atto del sopralluogo effettuato il giorno 21 Ottobre 2022 alle ore 15.00, assente la XXX, l'immobile staggito risultava libero ed incustodito.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – SMCV il 21/10/2022 RISULTA altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato, oltre quella in corso, che di seguito si indicano:

1) xxx – Pignoramento Immobiliare del 12/01/2010 – Rep. N° 2931/2009 a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto del Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 - Rep. 13752/7079 a XXX nata a XXX il XXX (Debitrice Ipotecaria) - Nota di Trascrizione del 29/02/2008 - R.G. 16667 - R.P. 1650 - riferita all'immobile pignorato sito in Roccaromana (CE): Foglio 14 - P.Illa 264 – Sub 03 sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutata XXX –

Estinto – Tribunale di S. Maria C.V. - Decreto della G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio emanato in data 15/09/2016 per la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. 78/2010 (allegato);

2) XXX mandataria della XXX – Pignoramento Immobiliare del 07/10/2021 – Rep. N° 18539/2021 a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto del Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 - Rep. 13752/7079 a XXX nata a XXX il XXX (Debitrice Ipotecaria) - Nota di Trascrizione del 29/02/2008 - R.G. 16667 - R.P. 1650 - riferita all'immobile pignorato sito in Roccaromana (CE): Foglio 14 - P.Illa

264 – Sub 03 sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutata XXX - In Corso –

- b) NON vi è procedimento giudiziale civile relativo al medesimo bene pignorato:
- c) NON vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) NON vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è situato nel Comune di Roccaromana (CE) – Piazza Santa Margherita – N° 05 – Fraz. Statigliano, in sede di sopralluogo si è verificato che per quanto riguarda il fabbricato residenziale a corte, NON VI E' alcuna organizzazione condominiale.
- f) NON vi sono atti impositivi di servitù sulla casa unifamiliare oggetto di pignoramento.

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 pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: NESSUNO.
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NESSUNO.

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:

XXX – Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto del Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 - Rep. 13752/7079 a XXX nata a XXX il XXX (Debitrice Ipotecaria) - Nota di Iscrizione del

29/09/2008 - R.G. 10667 - R.P. 1650 - riferita all'immobile pignorato sito in Roccaromana (CE): Foglio 14 - P.IIa 264 – Sub 03 - sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutata XXX;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

XXX – Pignoramento Immobiliare del 12/01/2010 – Rep. N° 2931/2009 a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto del Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 - Rep. 13752/7079 a XXX nata a XXX il XXX (Debitrice Ipotecaria) - Nota di Trascrizione del 29/02/2008 - R.G. 16667 - R.P. 1650 - riferita all'immobile pignorato sito in Roccaromana (CE): Foglio 14 - P.IIa 264 – Sub 03 sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutata XXX –

Estinto – Tribunale di S. Maria C.V. - Decreto del G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio emanato in data 15/09/2016 per la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. 78/2010 (allegato);

XXX mandataria della XXX – Pignoramento Immobiliare del 07/10/2021 – Rep. N° 18539/2021 a seguito di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto del Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 19/02/2008 - Rep. 13752/7079 a XXX nata a XXX il XXX (Debitrice Ipotecaria) - Nota di Trascrizione del 29/02/2008 - R.G. 16667 - R.P. 1650 - riferita all'immobile pignorato sito in Roccaromana (CE): Foglio 14 - P.IIa 264 – Sub 03 sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutata XXX - In Corso –

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):

Per le difformità urbanistiche descritte nella risposta al quesito N° 6, bisognerà produrre, a cura dell'aggiudicatario del bene, presso l'Area Tecnica del Comune di Roccaromana (CE) una S.C.I.A. in Alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria oppure una Permesso di Costruire in Sanatoria, una S.C.A. per la richiesta di Agibilità e l'A.P.E. per l'unità immobiliare residenziale Sub 03. Inoltre, per le difformità strutturali descritte nella risposta al quesito N° 6, bisognerà produrre, a cura dell'aggiudicatario del bene, presso il Genio Civile di Caserta oppure presso la Commissione Sismica del Comune di Roccaromana (CE), se istituita, la Sanatoria Sismica ai sensi dell'art. 4 – comma 1 – lett. e Legge Regionale 09/1983.

L'Esperto in sede di valutazione effettuerà una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

L'Esperto, ai fini della eventuale aggiudicazione del Lotto Unico di vendita, fornisce il costo relativo alla redazione dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica Sub 03 = € 300,00.

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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): Per le difformità descritte nella risposta al quesito N° 3, bisognerà produrre, a cura dell'aggiudicatario del bene, dopo aver effettuato la Sanatoria Urbanistica e Sismica, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, un D.O.C.F.A. di variazione catastale, gli oneri, i diritti e gli onorari calcolati, che saranno detratti in sede di valutazione degli immobili, sono i seguenti:

A) D.O.C.F.A. – Variazione Catastale per diversa distribuzione degli ambienti interni, diversa altezza degli ambienti e diversa articolazione dei vani finestra e del balcone;

1) Diritti: € 50,00;

2) Onorario per Professionista: € 500,00;

Totale A: € 550,00;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Dalle indagini svolte presso l'Area Tecnica del Comune di Roccaromana (CE), è stato possibile verificare mediante la consultazione della Tav. 2 – Carta dei Vincoli e degli Usi Civici del vigente PRG (allegata) che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale pignorata, contraddistinto al Foglio 14 – P.IIIa 264, NON ricade su suolo demaniale.

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

L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Territorio – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica all'Impianto si evince che:

- il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, situato nel Comune di Roccaromana (CE), viene iscritto al Catasto Impianto Fabbricati con i seguenti identificativi:  
Foglio 14 - P.IIIa 264.

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Roccaromana (CE), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare gli artt. 11 – 14 della Legge del 16/06/1927 N° 1766 e 37, del Regolamento N° 332 del 26/02/1928, citati nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 24/04/1939, relativo al Comune di Roccaromana (CE);
- la copia della visura storica allegata;

certificano che:

- nelle seguenti Ordinanze Amministrative del R. Commissario Regionale del: 07 Settembre 1938, 26 Marzo 1936, 10 Maggio 1937, 30 Giugno 1938, 21 Gennaio 1939, 09 Giugno 1936, 15 Settembre 1937, NON sono indicati i terreni identificati in catasto impianto al Foglio 14;
- nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 24/04/1939, relativo al Comune di Roccaromana (CE), NON vi sono terreni gravati da usi civici al Foglio 14; pertanto la P.Illa 264 del Foglio 14 NON è gravata da uso civico (certificato allegato);

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

L'Esperto, in sede di sopralluogo, ha verificato che il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, sita nel Comune di Roccaromana (CE) – alla Piazza Santa Margherita – N° 05 – Fraz. Statigliano, NON ha alcuna organizzazione condominiale.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione degli'immobili.

### Lotto Unico – Roccaromana (CE)

#### Unità Immobiliare Residenziale

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale P.Illa 264 – Sub 03, oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera

compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia della casa unifamiliare, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al 1° Semestre 2022, si stabilisce per la zona E1 – Suburbana – Statigliano del Comune di Roccaromana (CE) per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale in condizioni Normali un Valore di Mercato compreso tra € 500,00 - € 750,00 x mq

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche della suddetta unità immobiliare residenziale, (consistenza dei vani e di superficie, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), considerato che il particolare contesto paesaggistico-naturalistico ha generato negli ultimi anni una rivitalizzazione del mercato immobiliare, difatti, l'intero territorio comunale è parte integrante della Comunità Montana del Monte Maggiore, si è determinato un Valore di Mercato pari ad € 600,00 x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale:

$Vm1 = \text{Superficie Commerciale Residenziale Piano Primo} \times \text{€}/\text{mq};$

$Vm1 = \text{Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile} + (\text{tramezzi} + \text{muri perimetrali});$

$$P. 1^\circ (28,30 \text{ mq} + 12,85 \text{ mq}) = 41,15 \text{ mq} \times \text{€} 600,00 = \text{€} 24.690,00$$

$Vm2 = \text{Superficie Non Residenziale Piano Terra - Primo} \times \text{€}/\text{mq};$

$Vm2 = (\text{scala esterna} + \text{pianerottolo}) \times (0,30 \text{ fino } 25,00 \text{ mq} - 0,10 \text{ oltre}) \times \text{€}/\text{mq};$

$$P. T-1^\circ (14,55 \text{ mq} \times 0,30) \times \text{€} 600,00 = 4,37 \text{ mq} \times \text{€} 600,00 = \text{€} 2.622,00$$

$Vm3 = \text{Superficie Commerciale Residenziale Piano Secondo} \times \text{€}/\text{mq};$

$Vm3 = \text{Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile} + (\text{tramezzi} + \text{muri perimetrali});$

$$P. 1^\circ (72,60 \text{ mq} + 24,70 \text{ mq}) = 97,30 \text{ mq} \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 58.380,00$$

$Vm3 = \text{Superficie Non Residenziale Piano Secondo} \times \text{€}/\text{mq};$

$Vm3 = (\text{balconi}) \times (0,30 \text{ fino } 25,00 \text{ mq} - 0,10 \text{ oltre}) \times \text{€}/\text{mq};$

$$P. 2^\circ (05,20 \text{ mq} \times 0,30) \times \text{€ } 600,00 = 1,56 \text{ mq} \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 936,00$$

$VMT = Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm4 =$

$$\text{€ } 24.690,00 + \text{€ } 2622,00 + \text{€ } 58380,00 + \text{€ } 936,00 =$$

$VMT = \text{€ } 86.628,00;$

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Onere per redazione Attestato di Prestazione Energetica = € 300,00;

- Onere per D.O.C.F.A. = € 550,00;

Totale Oneri: € 850,00

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da  $VMT - \text{Oneri}$ , quindi si ottiene:  $VMF = \text{€ } 86.628,00 - \text{€ } 850,00 = \text{€ } 85.778,00;$

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 10%, inoltre considerato che i costi inerenti la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e strutturali saranno forniti all'aggiudicatario soltanto al compimento dell'istruttoria ed all'approvazione da parte dell'Area Tecnica del Comune di Roccaromana (CE) e da parte del Genio Civile di Caserta oppure da parte della Commissione Sismica del Comune di Roccaromana(CE), ha applicato una ulteriore decurtazione percentuale pari al 7,5 %, pertanto si ottiene:

$$VMF = \text{€ } 85.778,00 \times 0.175 = \text{€ } 70.766,85,$$

la cui cifra si arrotonda a:

VMF = € 71.000,00.

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il presente pignoramento NON ha ad oggetto una quota indivisa.

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 relazione alla residenza anagrafica della debitrice eseguita alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di stato civile, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli – XXX – XXX - XXX – XXX e presso l'Ufficio di Stato Civile del XXX (XX) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di XXX – XXX – XXX – XXX –XXX, relativo alla XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 07/10/2021, che alla data attuale risulta essere residente in XXX– XXX – XXX – XXX – XXX – XXX;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il XXX (XX), relativo alla Sig.ra XXX, si evince che ha contratto matrimonio con il Sig. XXX nato a XXX – XXX il XXX, in regime di separazione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 12/02/2008 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi, annotata all'atto di matrimonio in data 11/03/2008.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 14/12/2022

L'Esperto  
dante specchia architetto