

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 12/2022

G. E. Dott. Emiliano Vassallo

FISSAZIONE DELL'UDIENZA ex ART. 569 C.P.C.:
20/10/2022 ore 9:50

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Valeria Chiodi

CREDITORE PROCEDENTE:

Barclays Bank Ireland PLC, C.F. 10508010963
nella sua qualità di procuratrice
della società Cattleya Mortgage Finance S.r.l., C.F. 10559130967
rappresentata e difesa dall'Avv. Vanni Marco Ribechi
PEC vanni.ribechi@pec.pcravvocati.it

DEBITORE ESECUTATO:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di appartamento al piano primo
e locale deposito al piano rialzato
in Santa Maria Capua Vetere, via Giacomo Puccini n. 19,
NCEU foglio 14 particella 5970 sub 8
Prezzo base € 44.000,00*

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Via Salzano 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it



Indice

Elenco allegati.....	3
<i>Premessa</i>	4
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	5
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	25
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	28
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	32
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	34
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	37
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	37
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	38
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	42
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.	43





Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. al n. 814, avente domicilio professionale in Via Salzano n. 7 - Marcianise (CE), con decreto del 31/03/2022 veniva nominato Esperto dal G. E. dott. Emiliano Vassallo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 01/04/2022 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni**



ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di divisione trascritto in data antecedente (26/03/1963) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (23/02/2022);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;
- in terzo luogo, che agli atti **non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato**. Lo scrivente esperto, pertanto, ha provveduto a richiedere il detto certificato e, verificando l'esistenza di rapporto di coniugio, ha allegato alla presente relazione l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere, dove è stato celebrato; è emerso che il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni dall'anno 2018, quindi successivamente alla compravendita del bene staggito, acquistato in stato civile libero.



L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 14/01/2022) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 07/03/2022), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare, censita nel NCEU del Comune di Santa Maria C.V. foglio 14 p.lla 5970 sub 8, Via San Leucio n. 7, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 2, vani 5, R.C. Euro 271,14.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento, depositata agli atti in data 24/05/2022. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

La proprietà del cespite è pervenuta al debitore esecutato con atto di compravendita.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato in data 10/12/2021, in mani proprie.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 28 aprile 2022, avente esito positivo, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode, avv. Valeria Chiodi, inviava raccomandata a/r al debitore esecutato, fissando il primo accesso al bene in data 12 maggio 2022 alle ore 10:00. Al giorno ed all'ora fissati non era possibile accedere all'immobile in quanto non occupato. Successivamente il Custode, contattato per le vie brevi dal debitore esecutato, fissava un nuovo sopralluogo in data 19/05/2022 alle ore 10:00. In predetta circostanza si rinveniva sui luoghi il debitore esecutato, che consentiva il regolare accesso ai beni

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

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

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

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



-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.la, 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.

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di un appartamento al piano primo e di un locale deposito al piano rialzato, in Santa Maria Capua Vetere, via Giacomo Puccini n.19, già via San Leucio n.7.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato, il quale con atto di compravendita per Notar Concetta Palermiti del 09/02/2010, trascritto il 12/02/2010 ai nn. 5658/3923, ha acquistato l'immobile pignorato.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) così censita al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	5970	8	VIA SAN LEUCIO N.7	cat. A/4	2	5 VANI	Euro: 271,14

Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare con annesso deposito, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

L'appartamento al piano primo confina con:



- appartamento sub 4 a nord;
- fabbricato p.lla 5271 ad est;
- corte comune ad ovest.

Il locale deposito al piano rialzato confina con:

- appartamento sub 4 a nord;
- scala comune a sud;
- fabbricato p.lla 5271 ad est;
- corte comune ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del bene



Figura n. 1 – Ortofoto





Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Si riporta inoltre la sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale.



Figura n. 3 – Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto mappa catastale

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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano primo e un locale deposito al piano rialzato, facenti parte di un casamento a corte ubicato in Santa Maria Capua Vetere via Giacomo Puccini n. 19 (già via S. Leucio n.7).

L'ingresso al casamento è posto in fondo al primo tratto di via Giacomo Puccini, strada che si diparte dalla antistante via Giuseppe Verdi. La mentovata via Puccini è un'antica strada ubicata nel centro storico della città; si distingue per la ridottissima carreggiata, che consente solo il transito di un'auto, ma non il parcheggio; ha uno sviluppo ad "elle" con accesso da via Verdi e sbocco su via Donizetti.

Superato l'androne, l'accesso alla scala che conduce al piano rialzato nonché al piano primo, è ubicato a destra del visitatore.

Il deposito ha accesso attraverso una porta in legno di antica fattura, posta sul primo pianerottolo di smonto della scala, a sinistra del visitatore che vi accede; si



compone di un ambiente unico, di ridotta altezza, caratterizzato da un dislivello interno del pavimento che riduce ulteriormente la praticabilità del vano.

L'appartamento al piano primo ha accesso da un portoncino in legno a doppia anta, non blindato, posto a destra del visitatore che giunge dal vano scala. Si compone di un soggiorno direttamente collegato ad un angolo cottura ed alla camera da letto matrimoniale; attraverso un piccolo disimpegno è possibile giungere alla seconda camera da letto ed al bagno interno. Il secondo wc è accessibile invece dalla camera matrimoniale anzidetta ed è collegato alla veranda, che si configura come estensione del ridottissimo spazio destinato al bagno. Dal soggiorno si accede al balcone che affaccia sulla corte comune. Sul balcone è presente un piccolo deposito caratterizzato dalla parete esterna curva, ove è contenuta unicamente la lavatrice e la caldaia.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato nel centro storico di Santa Maria Capua Vetere, a pochi passi dal Mitreo, dalla Chiesa di Sant'Erasmus e dall'Anfiteatro Campano.

La zona in cui lo stesso ricade ha vocazione prevalentemente residenziale, sono pertanto presenti per lo più abitazioni sviluppatesi su pochi piani; nelle immediate sono presenti beni e servizi di prima necessità, oltre a scuole, banche e uffici pubblici. Come anticipato, non è possibile parcheggiare lungo la strada antistante, per la ridotta sezione stradale, ma è possibile sopperire facendo riferimento alla vicinissima via Luigi De Michele. La stazione ferroviaria è distante poco più di un chilometro. Circa i collegamenti, il cespite è posto nelle immediate vicinanze della SS7, che collega agevolmente verso nord/ovest al comune di Capua e verso est a Caserta.

PARTI COMUNI

Dall'atto di acquisto si evince che la vendita comprende: *“la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza”*; le parti comuni non sono identificate da millesimi di proprietà.

RILIEVO FOTOGRAFICO



Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa



Fotografia n. 1 _ Ingresso alla corte da via Puccini



Fotografia n. 2 _ Prospetto sulla cort3



Fotografia n. 3 _ Prospetto sulla corte

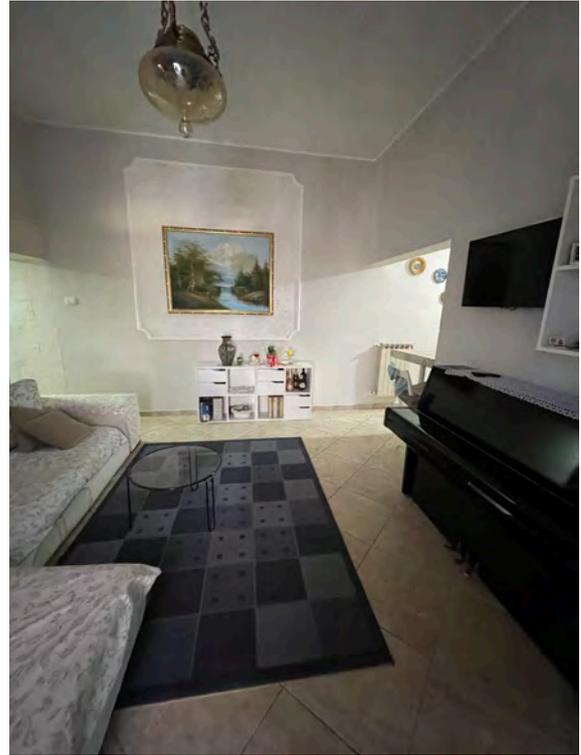


Fotografia n. 4 _ Balcone





Fotografia n. 5 _ Ingresso al soggiorno



Fotografia n. 6 _ Soggiorno



Fotografia n. 7 _ Angolo cottura



Fotografia n. 8 _ Camera da letto n.1





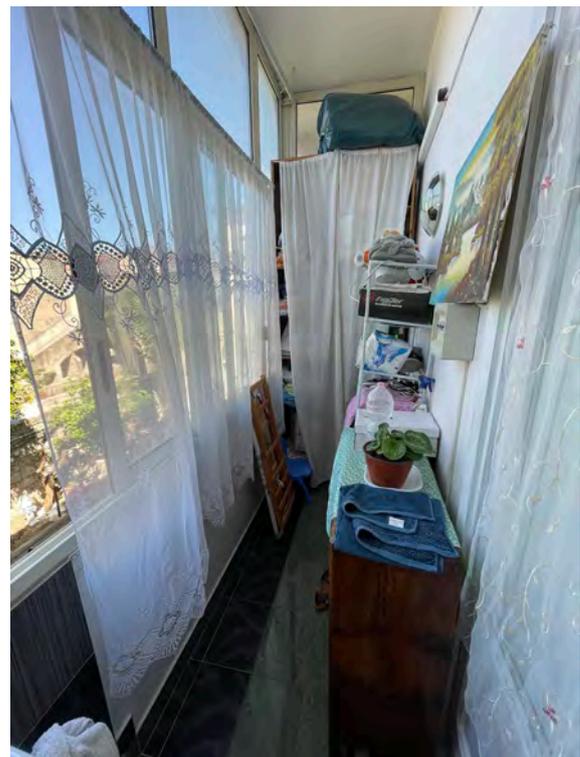
Fotografia n. 9 _ Camera da letto n. 2



Fotografia n. 10 _ Disimpegno



Fotografia n. 11 _ wc adiacente
la camera da letto n. 1



Fotografia n. 12 _ Veranda





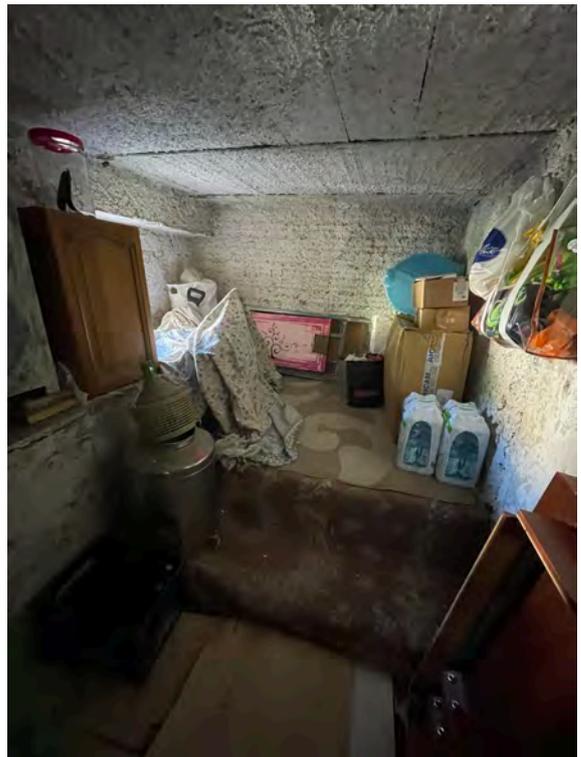
Fotografia n. 13 _ Deposito sul balcone



Fotografia n. 14 _ wc adiacente
la camera da letto n.2



Fotografia n. 15 _ Ingresso al deposito



Fotografia n. 16 _ Deposito al piano rialzato



CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	



I coefficienti di ponderazione previsti dal Sistema Italiano di Misurazione (Def. 4.1 ‘- cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa) potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, della posizione, della qualità ambientale e della peculiarità dei mercati immobiliari locali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un appartamento al piano primo, composto da: soggiorno con annesso angolo cottura e camera da letto matrimoniale (h= 3,20 ml), una seconda camera da letto (h= 2,95 ml), un wc accessibile dalla camera matrimoniale con adiacente veranda (h= 2,25 ml), un ulteriore wc adiacente alla seconda camera da letto (h= 2,40 ml); fruisce di un balcone prospiciente la corte comune ad ovest ove è presente un piccolo ripostiglio;
- un deposito al piano rialzato (h= 1,95 ml; h= 1,45 ml).

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno/cucina	29,00
Camera da letto n.1	13,80
Camera da letto n .2	10,40
Wc n.1	1,80
Wc n.2	2,50
Rip.	1,20
Tot.	58,70

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	58,70	100	58,70
Pareti divisorie interne	1,60	100	1,60
Pareti perimetrali	12,50	50	6,25
Veranda	3,90	60	2,34
Balcone	6,60	25	1,65
Tot.			70,54

ESPOSIZIONE

La parete est dell'appartamento è cieca, mentre i confini nord e sud sono occupati ad altre unità abitative perciò il principale fronte di esposizione è quello ovest.

Il soggiorno è esposto ad ovest sulla corte comune; l'angolo cottura non è delimitato da infissi interni ed è collegato al soggiorno. La camera da letto matrimoniale è



chiusa dal wc e dalla veranda, esposti ad ovest, pertanto non riceve aria a luce diretta. La seconda camera da letto presenta una finestra ad ovest, mentre il bagno annesso riceve aria e luce attraverso una finestra a nord. Il piccolissimo ripostiglio è aperto sul balcone. Il deposito al piano rialzato presenta una finestra ad ovest.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO è in sufficienti condizioni manutentive, discretamente conservato e, alla data del rilievo, privo di segni di ammaloramento; il principale degrado è rilevato nel prospetto e nelle parti comuni, evidentemente da mantenere. Si segnala la ridotta altezza del wc posto in adiacenza alla camera da letto (h=2,25 ml) e del deposito (h= 1,95 ml; h=1,45 ml), che è tale da renderlo non agevolmente praticabile, nonché l'assenza di aria e luce diretta nella camera da letto matrimoniale. Il fabbricato di cui il LOTTO UNICO è parte è realizzato in muratura di tufo, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica di recente fattura, analogamente ai rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Sul balcone è presente la pavimentazione in ceramica antigeliva. Le porte interne sono in legno e vetro, il portoncino d'ingresso è in legno; gli infissi esterni sono in alluminio, gli oscuramenti sono costituiti da porte alla romana in alluminio. Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate e non presentano alcun segno di ammaloramento, mentre le pareti esterne necessitano di manutenzione, analogamente alla ringhiera in ferro del balcone

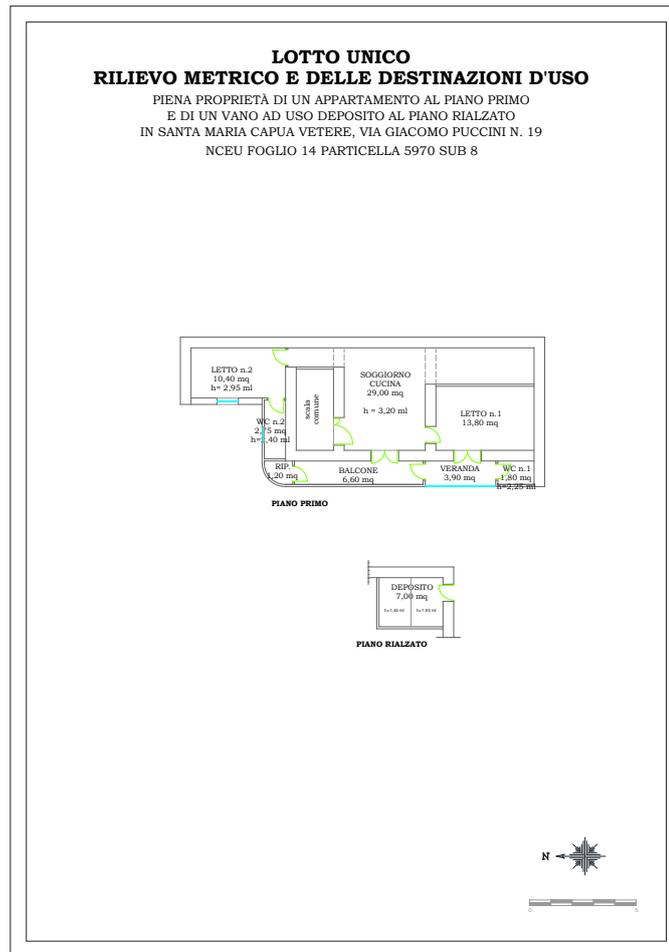
Il deposito non è tinteggiato ed è privo di pavimentazione; è chiuso da una vecchia porta in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas collegata a radiatori a parete; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad euro **3.000,00**. Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO

riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad € 300,00.

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.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente

Comune di S. Maria C. V. **NCEU Foglio 14 p.lla 5970 sub 8**, Via San Leucio n. 7
Piano T-1;

Classamento: Rendita: Euro 271,14 Categoria A/4^a), Classe 2, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte: 100 m².

I dati sono stati soggetti a Variazione per modifica identificativo, allineamento mappe in data 20/06/2007 Pratica n. CE0304163 in atti dal 20/06/2007 (n. 31498.8/2007)

Dal 20/06/2007 al 23/07/1987 l'immobile è stato così identificato:

Foglio 14 Particella 645 Subalterno 4

Rendita: Lire 525.000 Categoria A/4^c), Classe 2, Consistenza 5 vani

L'unità è stata altresì soggetta a variazione in data 23/07/1987, in atti dal 09/04/1999 a seguito di ampliamento (n. 3386/B.1/1987).

All' impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità era così classata:

Foglio 14 Particella 645 Subalterno 4

Rendita: Lire 729 Categoria A/4^c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani



È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene quali risultanti dai registri immobiliari (a meno della comproprietà di

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 10/12/2021 ed alla trascrizione del 23/02/2022.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO insiste sul terreno f. 14 p.lla 5970, ente urbano avente superficie pari a 618 mq, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 20/06/2007 Pratica n. CE0304162 in atti dal 20/06/2007 (n. 34406.1/2007). A seguito della variazione, sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 640, Foglio 14 Particella 645, Foglio 14 Particella 643, Foglio 14 Particella 641, Foglio 14 Particella 642

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli riportati nell'atto di compravendita.

Catastalmente il bene è intestato al debitore esecutato, per la quota di 1/1.



**DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE
RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

L'esperto rappresenta di aver acquisito la planimetria catastale del bene pignorato
e di aver verificato che lo stato di fatto non coincide con la
planimetria catastale in quanto:

relativamente al deposito

- non sono riportate le irregolarità del calpestio con conseguente riduzione dell'altezza interna;

relativamente all'appartamento

- risulta modificata la destinazione d'uso dei vani;
- sono state eliminate le pareti con i relativi infissi in adiacenza al soggiorno, sia a destra, verso l'attuale angolo cottura, sia a sinistra, verso il disimpegno;
- è stata realizzata una porta tra il soggiorno e la camera da letto matrimoniale;
- è stato trasformato in wc con adiacente ripostiglio lo spazio indicato nella planimetria catastale come "disimpegno";
- è stato eliminato il tramezzo tra gli ambienti denominati nella planimetria catastale "cucina" e "pranzo", che sono stati fusi in un vano unico adibito a camera da letto;
- la planimetria catastale non riporta le diverse altezze interne dei vani.

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA, per la quale è necessario quantificare una spesa di **€ 400,00**.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte |
|, riportato in minuta in basso ed
allegato in formato ordinario alla perizia.



LOTTO UNICO – **piena proprietà** di un **appartamento** al piano primo e di un **locale deposito** al piano rialzato, facenti parte di un fabbricato a corte, in Santa Maria C.V. (CE), via Giacomo Puccini n. 19 (già via San Leucio n. 7) con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero casamento; l'appartamento è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due wc, un piccolo ripostiglio oltre alla veranda, fruisce di un balcone ad ovest; il locale deposito è costituito da un unico vano avente altezza ridotta e non costante; l'appartamento confina con: appartamento sub 4 a nord, fabbricato p.lla 5271 ad est, corte comune ad ovest; il locale deposito a confina con: appartamento sub 4 a nord, scala comune a sud, fabbricato p.lla 5271 ad est, corte comune ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Santa Maria C.V. Foglio 14 p.lla 5970 sub 8**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a modifiche distributive interne ed alla destinazione d'uso dei vani. Risulta rilasciata: Concessione Edilizia in sanatoria n. 37857 del 03/12/1990 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a modifiche distributive interne ed alla destinazione d'uso dei vani, trattasi di abusi sanabili con accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001. **PREZZO BASE euro 44.000,00** (quarantaquattromila/00).

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 23/02/2022) fino a risalire ad un atto di compravendita trascritto in data 07/12/1896.

Atto di compravendita per notar Concetta Palermiti del 09/02/2010 trascritto presso la C. RR. II. il 12/02/2010 nn. 5658/3923



per i diritti di piena proprietà pari a $\frac{3}{4}$, e _____, per i diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{4}$, ed entrambi per l'intero, vendono e trasferiscono in favore di _____, che accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Puccini n. 19 (già via San Leucio n. 7) e precisamente:
- unità abitativa composta da cinque vani catastali, distribuiti tra il piano terra ed il primo piano foglio 14 p.lla 5970 sub 8 (ex p.lla 645 sub. 4), Via San Leucio n. 7, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 2, vani 5, R.C. Euro 271,14

Atto di cessione di diritti per notar Gaetano D'Alessio del 20/10/1981 trascritto presso la C. RR. II. il 11/11/1981 ai nn. 23558/20916

_____, nata a Santa Maria C.V. il 06/04/1944, cede a titolo oneroso la quota di $\frac{1}{2}$ della sezione di fabbricato urbano f. 4 p.lla 645 sub 4 a _____
in regime di comunione legale



La proprietà della quota di fabbricato in via San Leucio era pervenuta a Tavano Salvatore mediante i seguenti atti:

Atto di compravendita per notar Umberto Caporaso del 24/01/1941 trascritto presso la C. RR. II. il 21/06/1941 ai nn. 12074/10566

la porzione di fabbricato in via Campania vico San Leucio composta da due bassi e una stanza al primo piano

Atto di compravendita per notar Pietro Merola del 19/11/1896 trascritto presso la C. RR. II. il 07/12/1896 ai nn. 13541/7157

o un basso in via San Leucio sottoposto ad una stanza degli eredi Michele Tavano con tutti i relativi accessori

Al momento dell'acquisto, il debitore esecutato era celibe, mentre il dante causa del debitore esecutato, e, era coniugato in regime di comunione legale

Il LOTTO UNICO pignorato è parte di un antichissimo casamento a corte che insiste sulla particella di terreno f. 14 p.lla 5970, ente urbano, avente superficie pari a 618 mq, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 20/06/2007.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere



autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



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

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

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

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

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

Eseguito l’accesso agli atti presso il Comune di Santa Maria C.V., è emerso che il complesso residenziale, di cui sono parte gli immobili pignorati, era già esistente in data 01/09/1967, in quanto l’unità immobiliare è descritta nell’atto di divisione del 28/02/1963, sebbene si indichi che i vani di interesse, benchè esistenti, non siano completi. Agli atti del comune è stata rinvenuta la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 37857 del 03/12/1990 su committenza di Tavano Salvatore, la cui ammissibilità è stata convalidata con verbale n. 239 del 1999 dalla Commissione edilizia

. I grafici progettuali di condono non descrivono il vano ad uso deposito, la cui descrizione di “casilino” è rinvenuta nell’atto del 1963.

Lo stato di fatto dell’appartamento non coincide con quanto autorizzato in quanto:

- risulta modificata la destinazione d’uso dei vani;
- sono state eliminate le pareti con i relativi infissi in adiacenza al soggiorno, sia a destra, verso l’attuale angolo cottura, sia a sinistra, verso il disimpegno;
- è stata realizzata una porta tra il soggiorno e la camera da letto;
- è stato trasformato in wc con adiacente ripostiglio lo spazio indicato nel grafico autorizzato come “corridoio”;



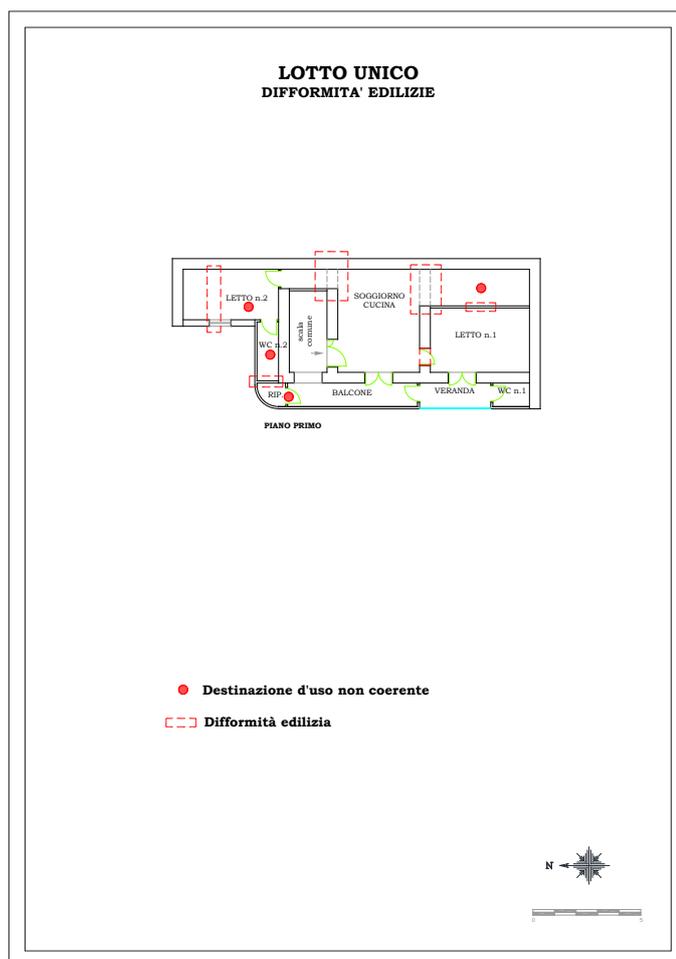
- l'altezza del bagno è inferiore alla minima prescritta da norma;
- i vani adibiti da progetto a "cucina" e "pranzo" risultano fusi per formare la seconda camera da letto.

Le modifiche descritte non comportano aumenti di volumetria e sono compatibili con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità; le stesse potranno essere sanate con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con accertamento di conformità salvo adeguare le altezze e i rapporti aeroilluminanti alla vigente normativa. Le spese per la presentazione della pratica, tra oneri tecnici ed amministrativi, sono pari ad € **5.000,00**.

Si evidenzia altresì che potrebbe essere necessaria anche una sanatoria strutturale con opportuna pratica da inoltrare al Genio Civile competente.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte

, riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato con Barclays Bank plc., creditore procedente, è il 02/09/2010, pertanto successiva all'ultimo condono.

Il LOTTO UNICO risulta essere incluso in Zona B3 - 6 [Residenziale con aliquota non abitativa – intervento diretto] in base al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania n. 8926 del 22/10/1983, dove è consentita una edificazione con densità edilizia fondiaria residenziale di 1,5 mc/mq e totale di 2,2 mc/mq ed un'altezza massima, nei limiti dei 18 mt. che non può superare la massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti nell'isolato delimitato da strade del tipo "b" o "c" di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione Tav. n. 11 del P.R.G. vigente o entro la distanza di 200 mt. – inoltre, l'altezza del fabbricato non può superare 1,5 volte la distanza tra i quali è compresa la strada, sono ammesse costruzioni a gradoni per realizzare tale rapporto tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per realizzare tale rapporto.

Nel P.U.C. adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 30/09/2020 avente ad oggetto: Adozione del Piano Urbanistico Comunale [PUC] e del rapporto ambientale della valutazione ambientale strategica [VAS] ai sensi della Legge Regione Campania n. 16/2004 e del Regolamento di Attuazione per il Governo e Territorio n. 5 del 04.08.2011 – pubblicato in data 12/10/2020, e sul BURC n. 214 del 26/10/2020, risulta essere incluso nell'ambito della Zona A [ATO A Ambiti di recupero e valorizzazione] di cui alla art. 31 (ATO A) delle N.T.A

1

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.).

Il LOTTO UNICO è occupato dalla sig.ra Gada Taras, nata in Ucraina il 09/03/1983
, in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 31/05/2021, n. 007206 serie 3T valido fino dal 15/05/2021 al 14/05/2026

(), non opponibile alla procedura.

Il nominato esperto ha verificato la congruità del canone mensile versato pari ad € 100,00, trasmettendo le determinazioni in via preliminare al Custode Giudiziario.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

In riferimento al centro storico di Santa Maria Capua Vetere, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo delle abitazioni civili in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 2,40 €/mq x mese e un massimo di 3,50 €/mq x mese, riferiti al secondo semestre dell'anno 2021

Tenuto conto del coefficiente minimo proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$2,40 \text{ €/mq} * \text{mese} * 71,59 \text{ mq} = 171,82 \text{ €} * \text{mese}$$



Il canone mensile contrattualizzato, pari ad € 100,00, **non può essere ritenuto congruo** perché inferiore di un terzo al giusto prezzo, ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.; lo stesso dovrà essere pari a € 128,86, ovvero € 130,00 in cifra tonda.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffornità 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) Diffornità 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).

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

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



- g) 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;
- h) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) 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).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- 4) non è presente regolamento di condominio;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente

- trascrizione di **ipoteca volontaria** del 12/02/2010 ai nn. 5659/1006 **a favore di Barclays Bank plc** (creditore precedente) con sede in Milano derivante da concessione a garanzia di mutuo per notar Concetta Palermi contro Tulumiero Gennaro (debitore esecutato) gravante sulla quota di 1/1 dei beni censiti nel NCEU del comune di Santa Maria C.V. NCEU f. 14 p.lla 5970 sub 8
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 23/02/2022 ai nn. 6487/5028 **a favore di Cattleya Mortgage Finance srl** (creditore precedente) con sede in Milano, contro _____ gravante sulla quota di 1/1 dei beni censiti nel NCEU del comune di Santa Maria C.V. NCEU f. 14 p.lla 5970 sub 8.

È stata altresì eseguita l'ispezione ipotecaria sul nominativo del dante causa del debitore esecutato, _____ nato a S. Maria C.V. il 14/03/1946, evidenziando l'assenza di formalità pregiudizievoli

- Sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 5.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 400,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**, il costo per l'adeguamento a norma degli impianti è pari ad **€ 3.000,00**, entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della 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.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Santa Maria C.V. NCEU f. 14 p.la 5970 sub 8 non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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 **sogetto 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 **sogetto 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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si legge nella nota rilasciata dalla Direzione generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, foreste e clima, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Campania e in Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928 relativi al Comune di Santa Maria C.V., nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da usi civici

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.

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.



Sono stati individuati 3 comparabili , le cui
caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'Agenzia Immobil Group Affiliato S. Maria C.V., e Porta a Porta - Agenzia Santa Maria Capua Vetere Sud, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: € 57.000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
Superficie commerciale: 71,00 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Livello di piano: T
Livello di manutenzione: 5

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: € 65.000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
Superficie commerciale: 80,00 mq
Numero servizi igienici: 1 bagno
Livello di piano: 1
Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: € 65.000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
Superficie commerciale: 78,00 mq
Numero servizi igienici: 1 bagno
Livello di piano: T
Livello di manutenzione: 5

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
Superficie commerciale: 70,54 mq



Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello di piano: 1

Livello di manutenzione: 5

Tenendo presente:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 5.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 57.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	0 mesi	0 mesi	0 mesi
superficie utile interna	71,00	80,00	78,00	70,54
numero servizi igienici	2	1	1	2
numero di livelli	T	1	T	1
livello di manutenzione	5	6	5	5



Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 57.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00
dati del contratto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
superficie utile interna	-€ 375,63	-€ 7.724,98	-€ 6.091,79
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
numero di piano	€ 1.710,00	€ 0,00	€ 1.950,00
livello di manutenzione	€ 0,00	-€ 5.000,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 58.334,37	€ 57.275,02	€ 65.858,21

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(\text{€ } 58.334,37 + \text{€ } 57.275,02 + \text{€ } 65.858,21) / 3 = \text{€ } 60.489,20$$

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

€ 300,00 per attestato di prestazione energetica;

€ 5.000,00 per SCIA in sanatoria;

€ 400,00 per regolarizzazione catastale;

€ 3.000,00 per adeguamento a norma degli impianti;

per un totale di € 8.700,00

Si avrà: € 60.489,20 – € 8.700,00 = € 51.789,20

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

€ 44.020,82 arrotondato a **€ 44.000,00**

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.



Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Curti, il debitore esecutato è residente in via V. Veneto n. 102 sc.1 p.1 dal 01/08/2017, ovvero sia alla data del pignoramento che alla data della perizia

Il debitore esecutato è coniugato con _____ a, nata il 13/10/1983 a Caserta (CE), dal 11/06/2018 come da estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Santa Maria C.V.; con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime legale della separazione di beni |

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Emiliano Vassallo con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE

