



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.282/2024

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO DI VENDITA N. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Annamaria Buffardo

XXXXXX SRL/XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

L'ESPERTO STIMATORE

architetto **XXXXXXXXXX**

INDICE

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
Quesito n.1 - identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	4
Quesito n.2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	9
2.1 Caratteristiche Ubicazionali.....	9
2.2 Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	10
2.3 Calcolo della superficie commerciale.....	20
Quesito n.3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	22
3.1 Storia catastale del bene.....	23
3.2 Verifica eventuali difformità.....	26
Quesito n.4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	27
Quesito n.5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	28
Quesito n.6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	31
6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile - Estremi del provvedimento autorizzativo.....	32
6.2 Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.....	33
Quesito n.7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	37
Quesito n.8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	40
Quesito n.9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	42
Quesito n.10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	42
Quesito n.11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	43
Quesito n.12 - procedere alla valutazione dei beni.....	43
Quesito n.13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	49
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.....	49
CONCLUSIONI.....	50
INDICE ALLEGATI da 1 a 16.....	

PREMESSA

La sottoscritta architetto xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio professionale in xxxxxxxxxxxxxxxx
xx, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. xxxx e
iscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al n. xxx, in relazione alla
causa di pignoramento promossa da **XXXXXXXX S.R.L.** contro **XXXXXXXX XXXXXXXX e**
XXXXXXXX XXXXXXXX R.G.E. 282/2024, nominata quale Esperto Stimatore dal Giudice
dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Espropriazioni Immobiliari,
veniva incaricata di provvedere alla redazione della relazione di stima dei beni staggiati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come da incarico del G.E., gli ausiliari hanno provveduto ad effettuare un sopralluogo presso il
compendio pignorato, al fine di accertare lo stato dei luoghi.

Dunque la sottoscritta in data **10/12/2024 alle ore 09:00** si recava presso i compendi pignorati, l'uno
sito nel Comune di **Casapesenna** e l'altro nel Comune di **San Marcellino**, unitamente al Custode
Giudiziario, **avvocato XXXXXXXX**, avendone preliminarmente concordato la data con lo stesso e a
seguito di preavviso inviato ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata a/r.

Detto accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Durante tale sopralluogo, condotto alla presenza **degli esecutati sig. XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXX**
XXXXXXXX, sono iniziate e terminate le operazioni di **rilevamento fotografico**, nonché di verifica della
corrispondenza dello stato dei luoghi con le **planimetrie catastali** rinvenute dei beni staggiati.

La documentazione fotografica prodotta in tale sede è inserita tra gli allegati alla presente relazione.

Le operazioni peritali sono proseguite con gli accertamenti ipo-catastali sui compendi pignorati e a nome
degli esecutati e dei *dante causa*, al fine di riscontrare la completezza e l'esatto contenuto della
documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.*, nonché l'esatta individuazione di ubicazione e i caratteri
censuari dei beni stessi (estratto di mappa, visure storiche e planimetrie), oltre a reperire gli atti di
provenienza ultra ventennale.

Per completezza si allega alla presente il relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario in sede di
accesso.

RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

I beni staggiti sono siti in due territori comunali distinti nella fattispecie l'uno è sito nel Comune di **Casapesenna (CE)** alla via Sant'Antonio 27 l'altro è sito nel **Comune di San Marcellino (CE)** alla via Ugo Foscolo n. 59, facente parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza denominato "Parco XXXX".

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** e alla sig.ra **XXXXXXXX XXXXXX** e consegnato a mani della figlia **XXXXXXXXXXXX** in data **02/07/2024**, oggetto della procedura è: "(...) *l'immobile, con relative accessioni e pertinenze, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXX XXX XXXXXX XXX X, residenti in Casapesenna (CE), Via Sant'Antonio n. 27, di seguito descritto: immobile sito nel Comune di San Marcellino (CE), alla Via Ugo Foscolo snc, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio1, particella 5379, sub. 25 (cat. A/2, classe 2, vani 5,5) e foglio 1, particella 5379, sub 37 (cat. C/6, classe 1, mq 8) (...)*

l'immobile, con relative accessioni e pertinenze, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX,

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residenti in Casapesenna (CE), Via Sant'Antonio n. 27, di seguito descritto: immobile sito nel **Comune di Casapesenna** (CE), alla **Via Sant'Antonio snc**, distinto al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 6, particella 5517** (cat. A/7, classe U, vani 8) (...);

(cfr. all.to n. 1a / 1b – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elaborato planimetrico e planimetrie catastali)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.

Dalle verifiche eseguite non sono emerse "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale dei beni pignorati, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione del 31/07/2024 ai nn. 30772/24889. Al fine dell'esatta individuazione de beni oggetto di pignoramento, si riporta di seguito la sovrapposizione delle ortofoto con l'estratto della mappa catastale reperita per ogni singolo bene staggito:

LOTTO N. 1 – Comune di SAN MARCELLINO Fg. 1 p.lla 5379 subb. 25 - 37



– Stimatrix for maps ® estratto della mappa



_comparazione estratto immagine satellitare – Google earth ® e estratto della mappa catastale attuale acquisita

LOTTO N. 2 – Comune di CASAPESENNA Fig. 6 p.lla 5517



– Stimatrix for maps ® estratto della mappa



_comparazione estratto immagine satellitare – Google earth ® e estratto della mappa catastale attuale acquisita

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **DUE LOTTI DI VENDITA** così composti:

LOTTO DI VENDITA n.1

Piena ed intera proprietà di abitazione civile sita nel Comune di **San Marcellino (CE)** alla Via Ugo Foscolo n. 59, riportata al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al foglio 1 p.lla **5379**:

- sub **25 (appartamento e box auto)**, piano **S1 - 1**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, consistenza **5,5 vani**; confina con vano scala (sub X) a Nord, con p.lla X a Sud, con sub X a Ovest;
- sub **37 (posto auto)**, piano **S1**, Cat. **C/6**, Cl. **1**, consistenza **8 mq**; confina con sub X a Nord, con sub X a Sud, con sub X a Ovest.

LOTTO DI VENDITA n.2

Piena ed intera proprietà di abitazione civile sita nel Comune di **Casapesenna (CE)** alla Via Sant'Antonio n. 27, riportata al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al foglio 6 p.lla **5517**, piano **T-1-2**, Cat. **A/7**, Cl. **U**, consistenza **8 vani**; confina con p.lla XX a Nord, con p.lle XXXe XX a Sud, con p.lla XX a Ovest; con Via Sant'Antonio a Est.

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 allegate 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.2:

Il lotto di vendita numero uno (1) comprende la piena ed intera proprietà di una abitazione civile con box auto (autorimessa) e posto auto a raso coperto ubicati nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Ugo Foscolo n. 59.

2.1 CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Le unità immobiliari *de quo* sono site nel territorio comunale di San Marcellino (CE), esattamente nell'area centrale del territorio comunale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, seppur confinante con lotti di terreno non ancora edificati. L'area circostante, dunque, si presenta

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXX XXX XXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXXXX
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

urbanizzata. A breve distanza dal bene sorgono i principali servizi pubblici, quali scuole (Scuola Media Statale L. Da Vinci), a circa un km di distanza si trova il municipio di San Marcellino e il Poliambulatorio Asl, nonché alcune attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, farmacie, ecc). Per la sua disposizione spaziale, inoltre, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi.

2.2 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato condominiale, cui fanno parte i beni staggit, risalente all'anno 2007, è costituito da un unico corpo di fabbrica pluripiano (rientrante nella tipologia edilizia "a corte aperta") con tre vani scala con annessi ascensori.

In particolare, il fabbricato si mostra edificato, verosimilmente, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di compagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile.

L'edificio risulta composto da un piano interrato e tre piani destinati a residenze, collegati tra loro attraverso i diversi vani scala interni.

La copertura presenta un andamento curvilineo, presumibilmente in cemento con sovrastante membrana impermeabile bituminosa.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica, si mostravano in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione dello stato dell'intonaco di finitura delle pareti esterne, soggette ad un vistoso degrado che ha generato una mutazione cromatica della finitura.

Tale fenomeno necessita di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al ripristino dell'intonaco e della pitturazione delle facciate condominiali.

Un fenomeno simile, ma da classificare come degrado statico, è visibile sugli intonaci dei frontalini e dei soffitti dei balconi. E' necessario, dunque, intervenire con opere di manutenzione straordinaria al fine di ripristinare le parti ammalorate; il tutto come meglio di seguito raffigurato:

(cfr. all.to n. 2a – Documentazione fotografica)
(cfr. all.to n. 3a - Planimetrie dello stato dei luoghi)



Ingresso Pedonale da Via U. Foscolo – Cortile interno Parco Livia – LOTTO DI VENDITA n.1



Facciate interne Parco Livia



Ingresso scala condominiale

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX xxxxxxxxxx
xxxxxxxx@archiworldpec.it

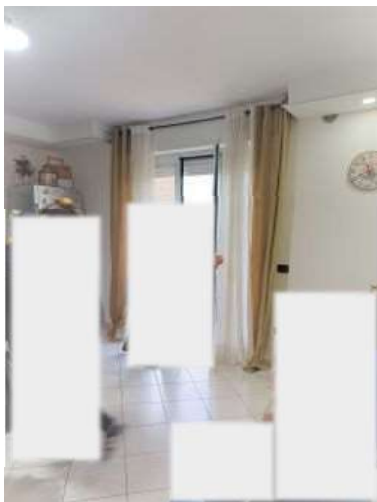


Ingresso appartamento piano primo

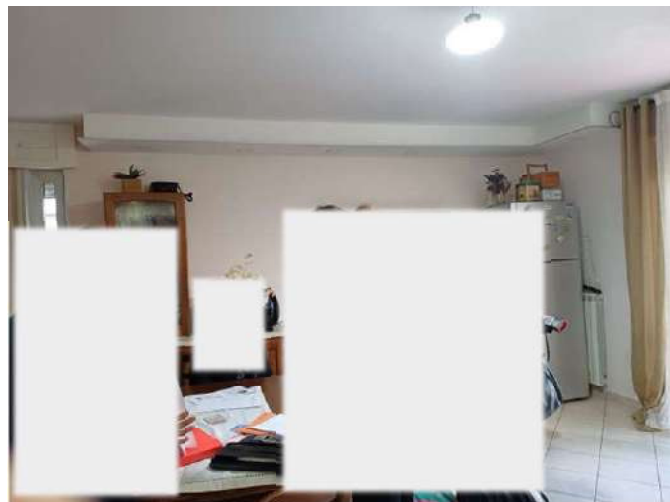


L'appartamento *de quo* (sub 25) è posto al **piano primo** (1°), avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale e a destra per chi esce dall'ascensore; l'unità si mostra, al momento dell'accesso, composta da un **soggiorno/cucina**, **disimpegno**, **n. 3 camere** e **n.2 bagni**, oltre a due **balconi**, l'uno prospettante a Sud e l'altro a Ovest. La superficie utile interna complessiva è di ~ **84,00 mq**; i balconi, invece, hanno una superficie complessiva di ~ **14,00 mq** (13,70 mq).

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



Soggiorno/cucina





Soggiorno/cucina



Balcone lato Ovest

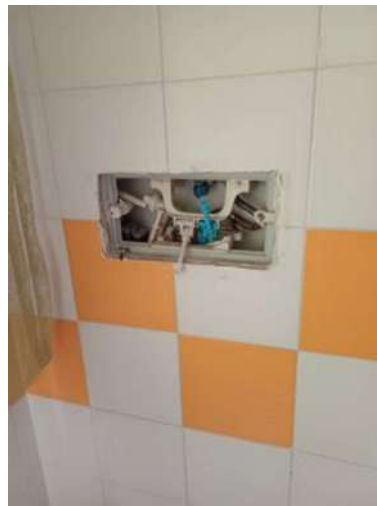


Disimpegno/corridoio



ARCHITETTOXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx@archiworldpec.it



Bagno Lato Sud

Corridoio



Camera

ARCHITETTOXXXXXX XXXX X

xxxx XXXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXX
xxxxxxx@archiworldpec.it



Bagno lato Nord



Corridoio



Camera



Camera





Balcone lato Sud



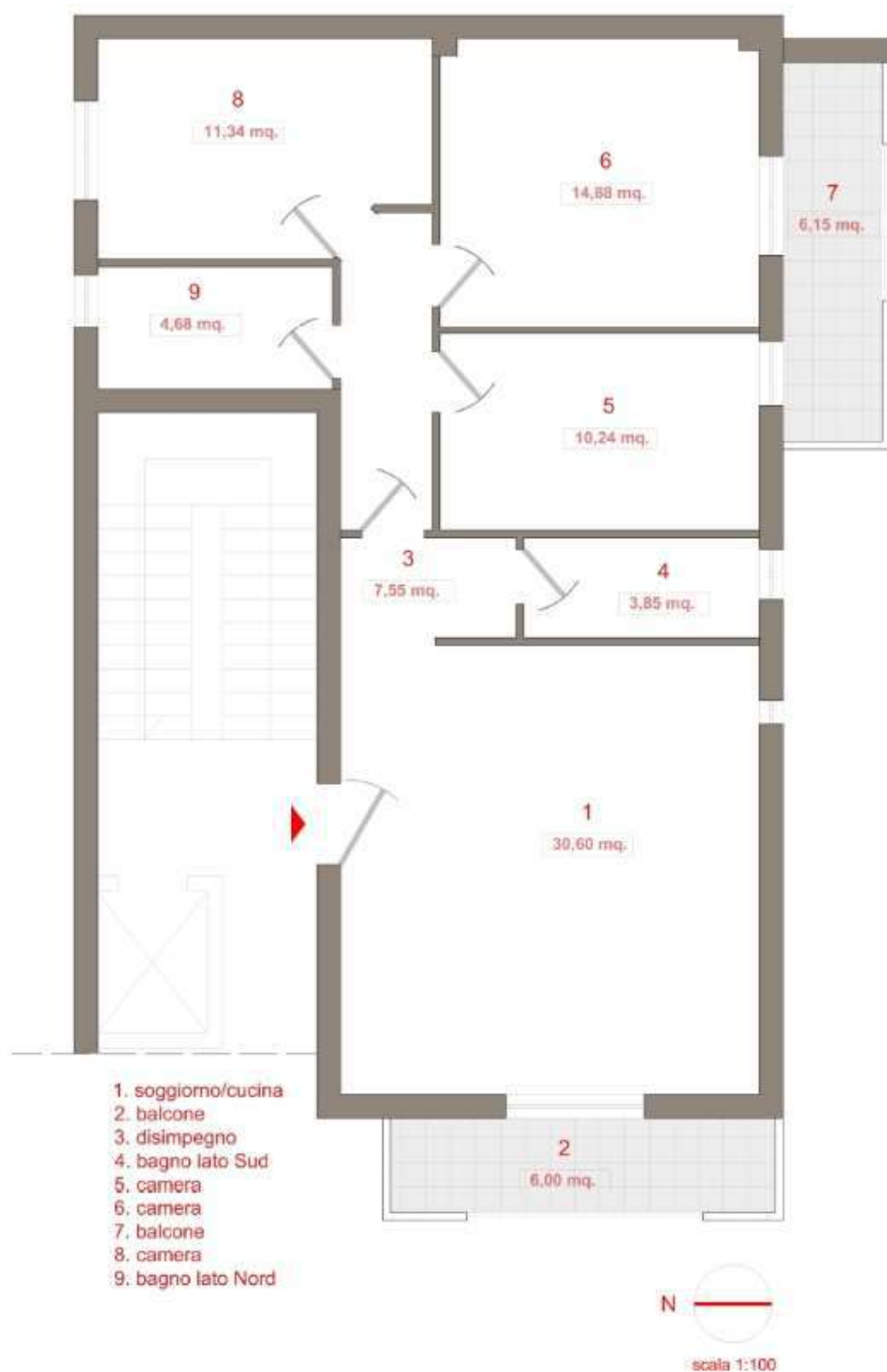
Internamente l'intero immobile è caratterizzato da finiture non di pregio e in condizioni di manutenzione mediocri. Tutta l'unità è pavimentata con piastrelle in gres di colore chiaro, solo il **soggiorno/cucina** presenta la parete dove è installata la cucina rivestita con piastrelle di ceramica di colore chiaro; il soffitto per tutta l'unità è finito con intonaco e tinte di colore bianco; i due bagni presentano finiture diverse, l'uno presenta un pavimento con piastrelle di ceramica a finitura lucida di colore arancione e rivestimenti alle pareti per quasi l'intera altezza con le medesime piastrelle ma alternate con piastrelle di colore bianco; l'altro invece presenta un pavimento con piastrelle di ceramica di colore celeste e rivestimenti celeste/bianco, poste in opera in maniera regolare; i due balconi presentano pavimentazione in gres di colore chiaro, posate in opera a 45°;

Le porte interne sono del tipo a battente, in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in alluminio, provvisti di sistema di oscuramento del tipo avvolgibili in pvc con inferriate.

IMPIANTI

Sono presenti gli impianti idrico e elettrico apparsi funzionanti; è presente, altresì, l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con radiatori di alluminio alle pareti e con caldaia esterna murale a gas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. E' presente un condizionatore, del tipo split, nel disimpegno con macchina esterna installata sul balcone lato Sud.

LOTTO n. 1 - GRAFICO DELLO STATO DI FATTO RILEVATO IN SEDE DI ACCESSO



ARCHITETTO XXXXXX XXXX X

XXXX XXXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, XX
TEL./FAX XXXXXXXXXX
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

Certificazione energetica

L'unità abitativa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, previa diagnosi energetica ai fini dell'assegnazione della categoria di appartenenza; si stima un costo orientativo pari ad **€ 500,00** per la redazione dello stesso.

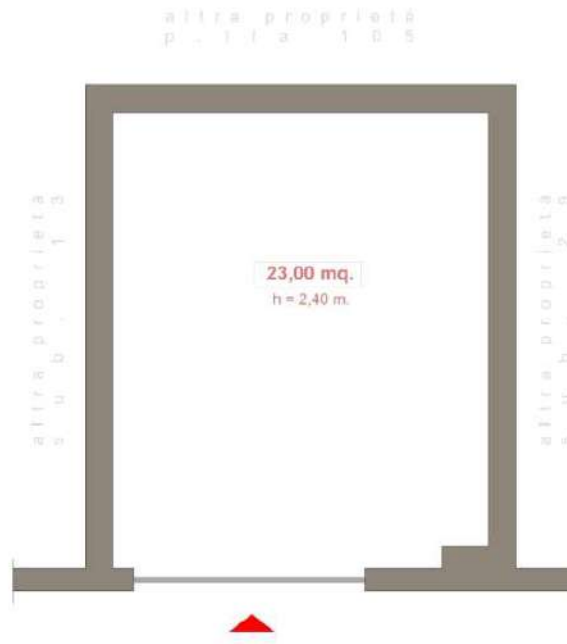
Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento stagito può ritenersi mediamente sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

Al piano seminterrato (S1) del fabbricato condominiale è ubicato il **locale di sgombero**:

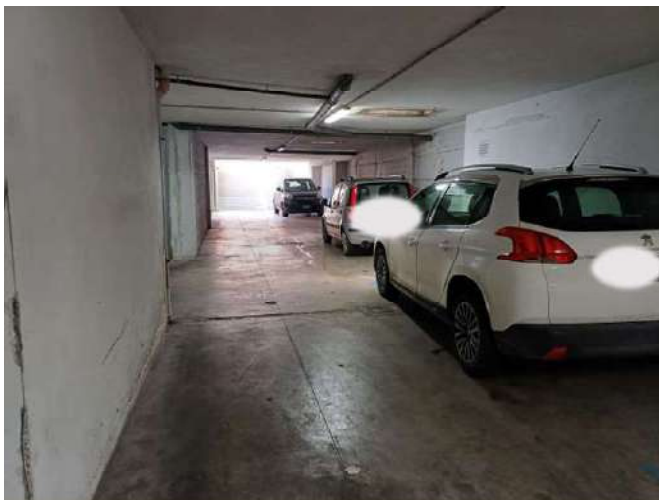


Il locale distinto ancora con il medesimo **sub. 25**, si mostra con una forma pressoché rettangolare, avente la parete "nord" a confine con la corsia di manovra, ha una superficie utile netta complessiva di $\sim 23 \text{ m}^2$, con un'altezza interna netta di $\sim 2,40 \text{ m}$ e dotata di un sistema di apertura basculante in alluminio ad apertura manuale;

L'unità si mostra lastricata con una pavimentazione "industriale" (battuto di cemento) di colore grigio, mentre le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate e tinteggiate di colore bianco; è presente, altresì, l'impianto elettrico e di illuminazione, il tutto come meglio di seguito illustrato di seguito:



Inoltre, vi è il **posto auto coperto** (*sub.37*) situato sempre al **piano seminterrato** (S1) del complesso residenziale; È costituito da uno spazio unico a raso, di forma rettangolare, in adiacenza al muro perimetrale lato Est; ha una superficie utile netta complessiva di $\sim 8 \text{ m}^2$. Il posto auto oggetto stima, e così come l'intero piano seminterrato, presenta la pavimentazione realizzata con battuto di cemento;



Posto auto – sub 37



Estratto dell'elaborato planimetrico

2.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima dei beni *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

○ per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

balconi, terrazze e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
APPARTAMENTO - SUB 25				
Primo	1. soggiorno/cucina	30,60	1.00	30,60
	3. disimpegno	7,55	1.00	7,55
	4. bagno	3,85	1.00	3,85
	5. camera	10,24	1.00	10,24
	6. camera	14,88	1.00	14,88
	8. Camera	11,34	1.00	11,34
	9. bagno	4,68	1.00	4,68
	TOTALE SUP. CALPEST. INT.	83,14		83,14
	Pareti esterne da 30 cm	11,64	1.00	11,64
	Tramezzature interne da 10 cm	2,71	1.00	2,71
				97,49
	2. balcone Ovest	6,00	0,30	1,80
	3. balcone Sud	6,15	0,30	1,85
	TOTALE SUP. COMMERCIALE A			101,14
LOCALE DI SGOMBERO SUB 25				
Seminterrato	locale	23,00	0,50	11,50
	TOTALE SUP. COMMERCIALE B			11,50
POSTO AUTO COPERTO – SUB 37				
Seminterrato	Posto auto	8,00	0,50	4,00
	TOTALE SUP. COMMERCIALE C			4,00
TOTALE A+B+C				116,64
TOTALE ARROTONDATO				117,00

Dunque la superficie commerciale del LOTTO UNICO è di 116,64 mq, arrotondato per comodità di calcolo in 117,00 mq.

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.

ARCHITETTO XXXXXX XXXX X

xxxxx XXXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
xxxxxxxxxx@archiworldpec.it

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Al fine di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, la sottoscritta ha acquisito gli estratti catastali storici per immobile aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti.

(cfr. all.to n. 1a – *Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elab. planimetrico e planimetrie catastali*)

3.1 STORIA CATASTALE DEL BENE

I beni staggiti sono attualmente riportati al **N.C.E.U.** del Comune di **San Marcellino (CE)** alla **Via Ugo Foscolo**, con i seguenti dati:

✓ **abitazione civile al piano 1° con annesso locale di sgombero al piano S1**

Foglio 1 p.lla 5379 sub 25, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Piano S1-1;

✓ **posto auto coperto al piano S1**

Foglio 1 p.lla 5379 sub 37, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 8 mq, Piano S1;

Attualmente in ditta:

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati

nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà.

Dopo la trascrizione del pignoramento (31/07/2024 ai nn. 30772/24889) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

VARIAZIONI INTERVENUTE

Dalla consultazione delle **visure storiche per immobile** si è appurato che i beni staggiti distinti con i **subb. 25 e 37**, sono stati costituiti il **18/02/2010** - Dichiarazione protocollo n. CE0075585 in atti dal 18/02/2010 in ditta **XX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - Proprietà per 1000/1000;

(cfr. all.to n. 4a – Visura storica per immobile catasto fabbricati)

Il fabbricato condominiale cui fanno parte integrante i beni staggiti sono stati realizzati sulla particella di terreno distinta al foglio 1 **p.lla 5379** di 15 are 54 ca in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** – Proprietà per 1000/1000 – in virtù dei seguenti titoli di acquisto:

1. **Atto di compravendita del 20/09/2006** per notaio **Francesco Paolo PELOSI** – Rep. n. 43430 Racc. n. 15904 – con il quale la predetta Società acquista dal sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** l’appezzamento di terreno riportato al fg. 1 p.lla 286 di 8 are 56 ca;
2. **Atto di compravendita del 13/04/2007** per notaio **Francesco Paolo PELOSI** - con il quale la predetta Società acquista dai coniugi **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXX** l’appezzamento di terreno località “Torre di San Paolo” riportato al fg. 1 **p.lla 372** di 4 are 78 ca e **p.lla 376** di 2 are 20 ca;

Detta **p.lla 5379** di 15 are 54 ca è stata originata dalla fusione delle seguenti p.lle di terreno così distinte al C.T.:

p.lla **286** di 8 are 56 ca;

p.lla **372** di 4 are 78 ca;

p.lla **376** di 2 are 20 ca.

La **p.lla 286** di 8 are 56 ca proviene dalla **p.lla 105** di 21 are 44 ca – Frazionamento del 13/09/1990 – n. 1884 in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX**– dall’impianto al 23/01/1991 – Impianto meccanografico del 26/03/1985;

la **p.lla 372** di 4 are 78 ca proviene dalla **p.lla 106** di 21 are 44 ca – Frazionamento del 06/02/1997 – n. 776.1/1991 in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dei germani **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** fu Luigi - Impianto meccanografico del 26/03/1985;

la **p.lla 376** di 2 are 20 ca proviene dalla **p.lla 108** di 6 are 43 ca – Frazionamento del 06/02/1997 – n. 776.2/1991 in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dei germani **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** fu Luigi - Impianto meccanografico del 26/03/1985;



Come si evince dalle mappe su riportate, nello specifico dall'estratto della mappa wegis dove è evidenziato il fabbricato attuale sulla **p.lla 5379** e dall'estratto della mappa originaria all'impianto terreni del **foglio 1 del comune di San Marcellino**, il fabbricato cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato edificato sulla **p.lla 49** – originaria all'impianto terreni.

(cfr. all.to n. 4a – Visura storica per immobile catasto fabbricati e Mappa originaria all'impianto del catasto terreni)

3.2 VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'

In sede di accesso **non sono emerse difformità/differenze** tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti rinvenute.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di seguito riportati.

(cfr. all.to n. 5a – Planimetrie stato reale dei luoghi con planimetria catastale)

SOVRAPPOSIZIONE DELLE PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON LE PLANIMETRIE CATASTALI REPERITE





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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ubicata in San Marcellino (CE), alla Via Ugo Foscolo n. 59, riportata al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 1 p.lla 5379:

- sub 25 (**appartamento e box auto**), piano S1 - 1, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza 5,5 vani; confina con vano scala (sub X) a Nord, con p.lla X a Sud, con sub X a Ovest;

- sub 37 (**posto auto**), piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 8 mq; confina con sub XX a Nord, con sub X a Sud, con sub X a Ovest.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è **PERMESSO DI COSTRUIRE**

n. 14/2007 del 13/11/2007 rilasciata dal Dirigente dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Marcellino in data 13/11/2007, alla **società** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** cui è conforme lo stato dei luoghi, ad eccezione della mancanza di un tramezzo del disimpegno/corridoio e della diversa distribuzione degli spazi tra cucina e bagno; **Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.)**
PREZZO BASE € 118.000 (centodiciotto/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 **atto *inter vivos* a carattere traslativo** nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RISPOSTA AL QUESITO n.5:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il **primo titolo anteriore al ventennio** che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del **pignoramento (31/07/2024 nn. 30772/24889)** sono stati individuati i seguenti titoli:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio **PALERMITI Concetta** del **25/10/2010**, rep. n. **236941/30299**, trascritto il 29/10/2010 ai nn. 27688/40619, con il quale i coniugi **XXXXXXXX XXXX** e **XXXXXXXX XXXX**, in regime di comunione dei beni, acquistano, dalla società **“XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXXXX”**, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in **San Marcellino (CE)** alla via U. Foscolo e precisamente:

-**appartamento** ubicato al **primo piano** con annesso locale di sgombero al piano seminterrato, della consistenza catastale complessiva di cinque vani e mezzo, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in ditta alla società venditrice, al **foglio 1, p.lla 5379 sub 25** piano S1 -1, cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5;

-**posto auto** ubicato al **piano seminterrato** della consistenza catastale di mq 8, distinto catastalmente al **foglio 1 p.lla 5379 sub 37** piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 8.

(cfr. all.to n. 6a – Atto di compravendita del 25/10/2010 e nota di trascrizione)

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio **PELOSI Francesco Paolo** del **20/09/2006**, rep. n.43430/15904, con il quale la società **“XXXX XXXX XXXXXXXXXXXX”** acquista la **p.lla 286** di 8 are 56 ca da potere di **XXXX XXXX**;

(cfr. all.to n. 6b – Atto di Compravendita del 20/09/2006 e Nota di trascrizione)

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio **PELOSI Francesco Paolo** del **13/04/2007**, rep. n. 44656, trascritto il 14/05/2007 ai nn. 30713/15680, con il quale la società **“XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX .”** acquista la **p.lla 372** di 4 are 78 ca e **p.lla 376** di 2 are 20 ca da potere dei coniugi **XXXX XXXX e XXXX XXXX**;

(cfr. all.to n. 6c – Atto di Compravendita del 13/04/2007 e Nota di Trascrizione)

4. ATTO DI DONAZIONE per notaio **ROMANO Elda** del **12/10/2004 Rep. n. 52174** trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 21/10/2004 nn. 50533/38110 e successivo atto di rettifica per notaio ROMANO Elda del 02/03/2005 trascritto in Santa Maria C.V. il 11/03/2005 nn. 11502/6969, con il quale il sig. **XXXX XXXX accetta la donazione** da parte della sig.ra **XXXX XXXX**, tra gli altri, del terreno distinto al fg.1 **p.lla 286**.

(cfr. all.to n. 6d – Nota di Trascrizione Atto di Donazione del 12/10/2004 e successivo atto di rettifica del 02/03/2005)

5. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio **FOGGIA MARIA ROSARIA** del **15/03/1994** Rep. n. 8399 - Registro Particolare 8205 Registro Generale 9693 con il quale la sig.ra **XXXX XXXXXXXXXXXX** acquista, tra gli altri, due appezzamenti di terreno distinti al Catasto terreni del Comune di San Marcellino al foglio 1 **p.lla 372** di 4 are 28 ca e **p.lla 376** di 2 are 20 ca dai sig.ri **XXXX e XXXX XXXX XXXX XXXX**.

(cfr. all.to n. 6e – Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 15/03/1994)

Dunque gli atti n. 4 e 5 rappresentano i primi atti *inter vivos* a carattere traslativo degli appezzamenti di

ARCHITETTO XXXXXXX XXXX X

XXXX XXXXXXX XXX XXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXXX
xxxxxxx@archiworldpec.it

terreno sui quali è stato realizzato il fabbricato cui fanno parte integrante i beni staggit.

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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;

oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

6.1 EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

Il fabbricato residenziale, cui fanno parte integrante i beni oggetto del presente pignoramento, è stato realizzato in virtù di **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 14/2007** del 13/11/2007 rilasciata dal Dirigente dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Marcellino in data 13/11/2007, alla **XXXX XXXX XXXX XXXX**.

Dunque l'epoca di costruzione del fabbricato risale alla fine dell'anno 2007.

Il Responsabile dell'Area Tecnica comunica che: “(...) – *In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto, si comunica che da attenta disamina degli atti d'ufficio, in considerazione degli elementi forniti, relativamente al*

punto:

1. *Sono state rilasciate copie del:*
 - *Permesso di Costruire n. 14/2007 del 13/11/2007;*
 - *Variante n. 66/2009 del 09/12/2009 al Permesso di Costruire n. 14/2007 del 13/11/2007;*
2. *Non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi abilitativi;*
3. *Non risultano rilasciati titoli edilizi ai nominativi indicati;*
4. *Non:*
 - *Risulta rilasciata abitabilità/agibilità;*
 - *Risultano emessi provvedimenti relativi all'intero fabbricato e/o immobili staggiati (per es. ordinanze di demolizioni o di ripristino, etc.);*
 - *L'immobile non è riconosciuto bene di interesse artistico o storico;*
 - *Sono appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile e non alienabile;*
 - *Sarà cura del C.T.U. verificare se l'area su cui ricade il fabbricato sia gravata da censi, livelli o usi civici, vincoli di varia natura o demaniale;*
 - *Lo strumento urbanistico vigente è il P.U.C. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 19/03/2024, la particella distinta in C.F. al foglio 1- n. 5379 ricade in ZONA B1 CONSOLIDATA (...)"*
(cfr. all.to n. 8a – Comunicazione ufficio tecnico Comune di San Marcellino)

6.2 RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

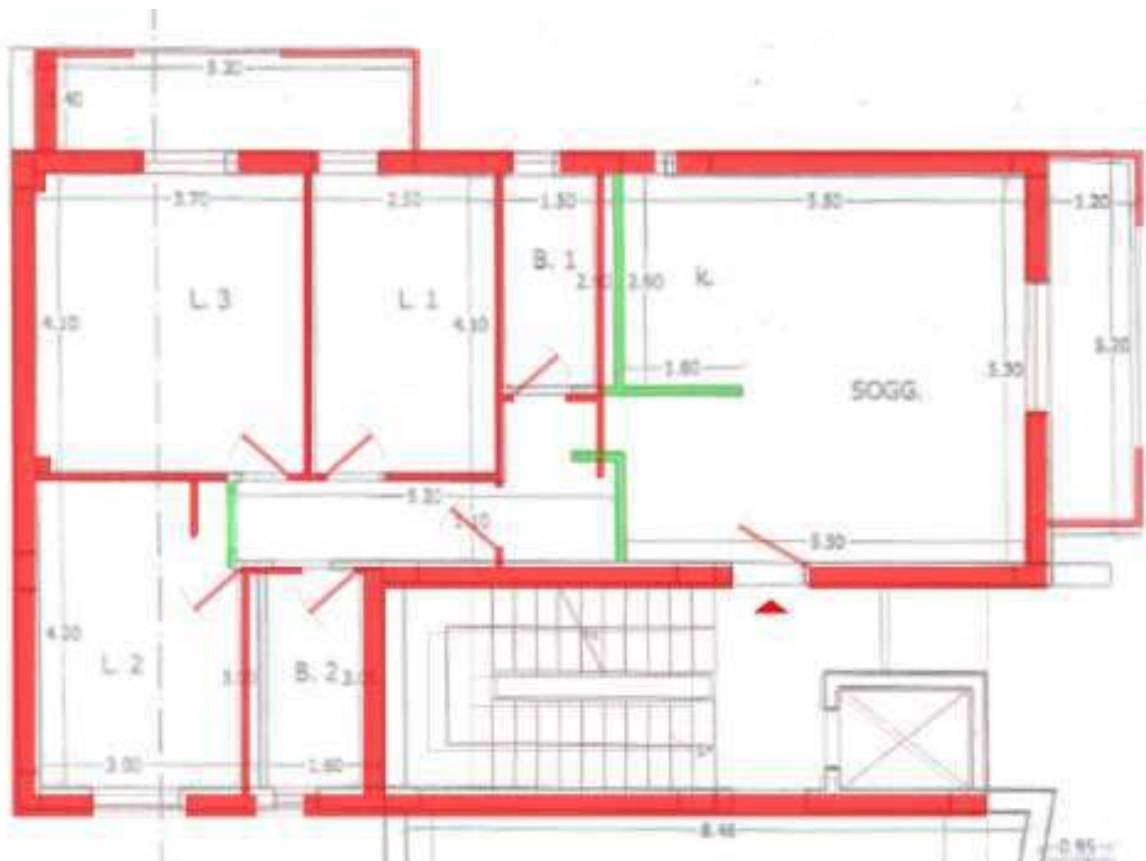
Acquisiti copia dei grafici allegati al predetto **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 14/2007 del 13/11/2007** e successiva Variante n. 66/2009 del 09/12/2009, reperiti, previa richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della rispondenza dei beni pignorati alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Si precisa, inoltre, che è stato appurato che la Variante n. 66/2009 del 09/12/2009 essendo relativa al cambio di destinazione d'uso dei sottotetti a civile abitazione, non è stata presa in considerazione per la verifica della rispondenza dello stato di fatto dei beni staggiati con quanto riportato nel titolo abilitativo anzidetto.

Dunque da tale verifica è emerso che lo stato dei luoghi dei beni pignorati, riscontrato al momento dell'accesso e al di là delle differenze relative alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, è conforme al P.d.C. n. 14/2007 ad eccezione di (appartamento piano primo):

- mancanza di un tramezzo nel disimpegno/corridoio;
- diversa distribuzione degli spazi tra cucina e bagno.

**SOVRAPPOSIZIONE DELLE PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
CON I GRAFICI DEL P.d.C. N. 14/2007 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO**



■ MURATURA RILEVATA

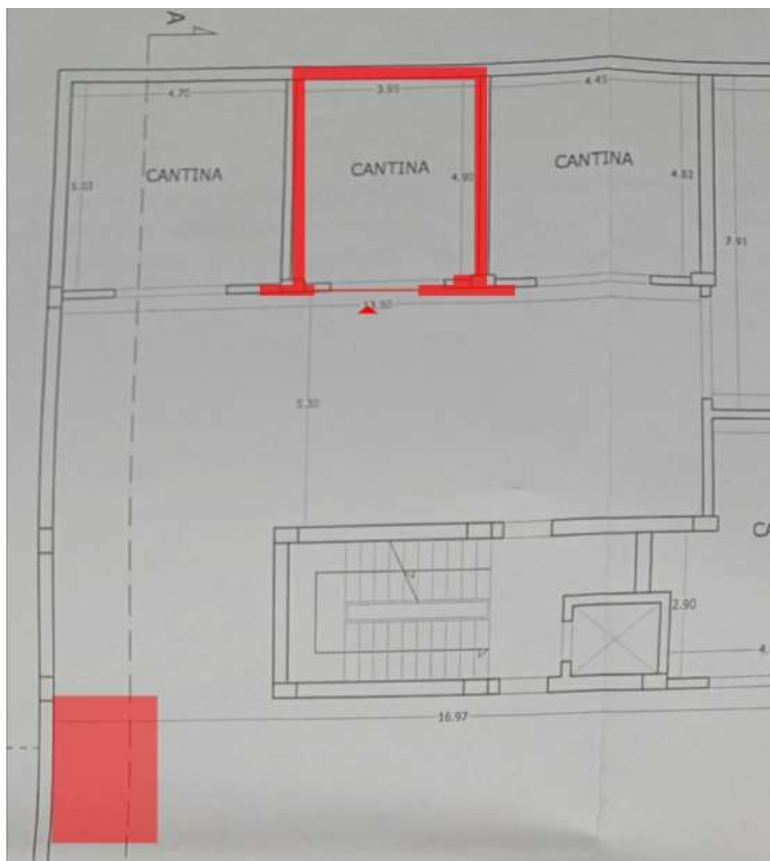
■ MURATURA NON RILEVATA

(cfr. all.to n. 8c – Sovrapposizione Stato di fatto con P.d.C. n. 14/2007)

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, XX
TEL./FAX XXXXXXXXXX
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

**SOVRAPPOSIZIONE DELLE PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
CON I GRAFICI DEL P.d.C. N. 14/2007 – PIANO SEMINTERRATO LOCALE DI
SGOMBERO E POSTO AUTO**



MURATURA RILEVATA

A parere della sottoscritta, le difformità rilevate interne all'abitazione, rientranti nella *manutenzione straordinaria* (leggera) (come definiti all'art.3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n.380/2001) possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. (*comunicazione di inizio lavori asseverata*) di cui all'art. 6bis³ del d.P.R. n.380/2001⁴ e s.m.i.. I costi per la C.I.L.A. "tardiva" (*in sanatoria*) prevedono una sanzione pecuniaria pari a **€ 1.000,00** (mille) (*ai sensi dell'art.6 bis⁵, comma 5⁶ del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380*) oltre il costo dei diritti di segreteria/istruttoria e l'onorario di un tecnico abilitato; il tutto quantificabile, in

³ art.6 (L) - Attività edilizia libera;

⁴ Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico dell'Edilizia;

⁵ art.06 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;

⁶ comma 5 – (...) La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. (...);

ARCHITETTO XXXXXX XXXX X

xxxxx XXXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

maniera forfettaria, in **€ 3.000,00 (tremila)**.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24⁷, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi*)..., oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Pertanto, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, **non potendone quantificare analiticamente i costi da detrarre**, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant'altro necessario a rendere il bene *de quo* conforme è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità (generale) rilevato e della gravità dello stesso.

L'Ufficio preposto della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento comunica che: “(...) *gli immobili censiti come in oggetto, non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004 Parte II, di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.*

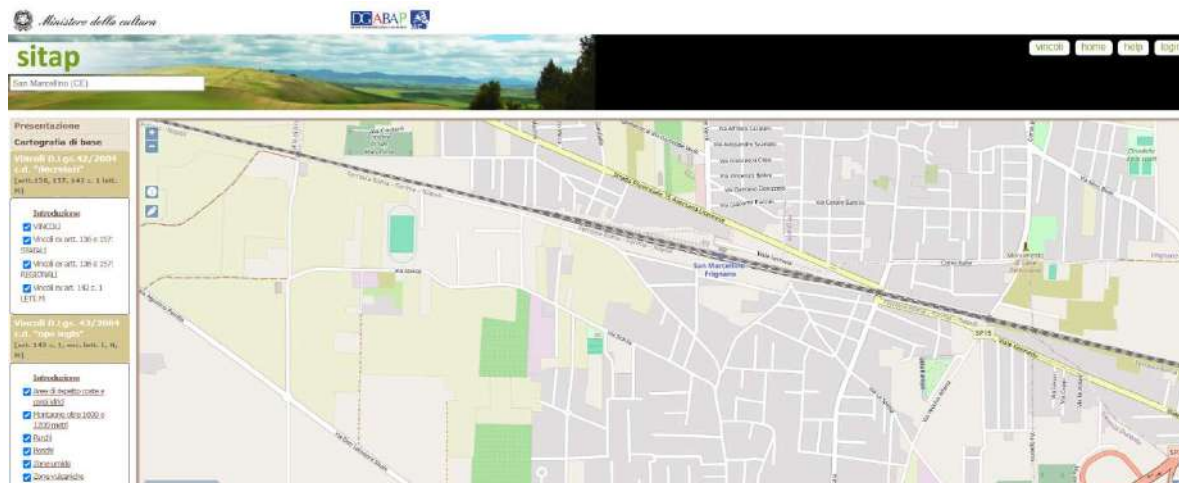
Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.Lgs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risultano emanati alcuni provvedimenti specifici di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata. (...)”

(cfr. all.to n. 9a – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento)

Dai riscontri effettuati sul sistema web-gis della Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP) del Ministero della Cultura, oltre che dalle ispezioni

⁷ art.24 (L) Agibilità;

ipotecarie dove non vi sono trascrizioni in merito e dalla certificazione dell'Ufficio vincoli della Soprintendenza per le province di Caserta e Benevento, si evince che i beni *de quo* **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**, e così come meglio di seguito riportato:



Inoltre si rappresenta che per l'unità abitativa oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**.

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

ARCHITETTO XXXXXX XXXX X

XXXX XXXXXXX XXX XXXX XX XXX, xx

TEL./FAX XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX@archiworldpec.it

di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

Al momento dell'accesso, avvenuto in data **10/12/2024** unitamente al Custode giudiziario, i beni staggiti erano occupati dalla sig.ra **XXXX XXXX**, nata a **XXXX** il **XXXX XXXX**, insieme alle proprie figlie maggiorenni; l'occupazione ha luogo in virtù di **contratto di locazione** registrato in data **23/02/2024** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Caserta al numero **002692-serie 3T** e codice identificativo **TEJ24T002692000CC**.

Dalla medesima ricevuta di avvenuta registrazione si legge che il contratto di locazione avrà durata dal **01/02/2024** al **01/02/2028** – Importo del canone **3.600 €** (con rate mensili di 300,00 €).

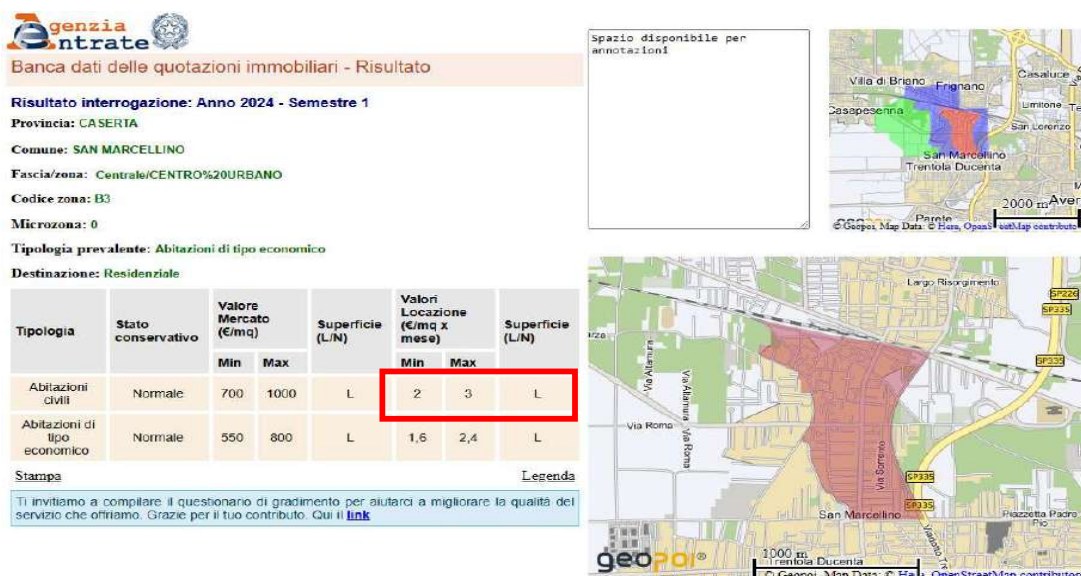
(cfr. all.to n. 10a – Verbale di primo accesso – Copia del Contratto di locazione)

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire il certificato storico di residenza della sig.ra **XXXX XXXX**.

(cfr. all.to n. 11 – Certificato storico di residenza e stato di famiglia degli occupanti)

Accertato che il contratto di locazione, in forza del quale la sig.ra **XXXX XXXX** occupa i beni staggiti, è stato stipulato (23/02/2024) in data antecedente la trascrizione del pignoramento (31/07/2024), si procede con la **verifica del canone di locazione**, ossia se detto **canone sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato**.

Le informazioni, risalenti all'**anno 2024 – semestre 1**, relative ad **abitazioni civili** in stato conservativo normale, site nel Comune di San Marcellino, in riferimento alla **zona Centro**, reperite dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), riferiscono i seguenti valori di locazione €/mq:



CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

Ai fini della determinazione della superficie UTILE sarà utilizzato il principio riferito al D.P.R. 223 Marzo 1998, n. 138, nella fattispecie la categoria da esaminare sarà quella dell'UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO comprendenti appartamenti, dotati o meno di pertinenze esclusive: "(...) SUPERFICIE UTILE

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, frequentemente, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 mq.

- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;

- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

La superficie utile lorda del LOTTO N.1, così calcolata:

(sup. utile lorda interna 86,00 mq) + (balconi 13,70 mq $\times$ 0.30) + (cantina 23,00 mq $\times$ 0.15) + (posto auto 8,00 mq $\times$ 0.15) = 94,76 mq

*è di 94,76 mq, arrotondato per comodità di calcolo in **95,00 mq.***

Per tutto quanto sopra esposto, ai fini della verifica del canone di locazione, ritenendo congruo il valore massimo di locazione indicato dall'OMI di **3,00 €/mq x mese**, e prendendo in esame la superficie utile lorda dell'unità si ottiene:

95,00 mq (Sup. utile lorda) $\times$ 3,00 €/mq (valore locativo di mercato) = **285,00 €**

285,00 € (canone mensile) $\times$ 12 mesi = **3.420,00 €** (canone annuale)

Dunque è possibile asserire che il canone di locazione pagato dagli attuali occupanti e pari ad **300,00 €** è congruo con il valore locativo di mercato calcolato e pari ad **285,00 €**.

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e relative agli immobili staggiti, distinti al N.C.E.U. del Comune di **San Marcellino (CE)** al **Fg. 1 p.lla 5379 sub. 25 e sub 37** e a nome degli esecutati, **sig. XXXX XXX XXXX XXXX XXXX XXXX**, non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa, né tantomeno risultano trascritti **oneri e vincoli a carico**

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXXX
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

dell'acquirente.

Non è stato possibile reperire le **informazioni relative a oneri condominiali**, nonostante la richiesta inviata tramite mail all'amministratore del **Condominio "Parco Livia"** sig. **XXXX XXXX** inviata in data **14/01/2025** e un successivo sollecito inviato in data **10/02/2025**.

(cfr. all.to n. 12 – Richiesta inviata all'amministratore di Parco Livia)

L'Ufficio preposto della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento comunica che: "(...) *gli immobili censiti come in oggetto, non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004 Parte II, di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.*

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.Lgs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risultano emanati alcuni provvedimenti specifici di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata. (...)"

(cfr. all.to n. 9a – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento)

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** risultano le seguenti formalità:

(cfr. all.to n. 13a - Ispezioni Ipotecarie e formalità)

Immobili distinti al fg. 1 p.lla 5379 sub. 25 e sub 37 – Comune di San Marcellino (CE):

ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2010 – Registro Particolare 6736 Registro Generale 40620

Pubblico Ufficiale **PALERMITI CONCETTA** Repertorio 236942/30300 del 25/10/2010 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - a Favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 – contro **sig. XXXX XXXX XXXX** (DEBITORE IPOTECARIO) e **XXXXXXXXX XXXXX** (DEBITORE IPOTECARIO) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2024 – Registro Particolare 24889 Registro Generale 30772

Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD** Repertorio 6354 del 02/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Unità negoziale n.1:** Immobili siti in San Marcellino (CE) fg. 1 p.lla 5379 sub. 25 e sub. 37; **Unità negoziale n. 2:** Immobili siti in Casapesenna (CE) fg.6 p.lla 5517 – a Favore di **LOIRA SPV**

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, xx
TEL./FAX XXXXXXXXXXXX
xxxxxxxxx@archiworldpec.it

S.R.L. – Relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 –
contro:

sig. XXXX XXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

XXXX XXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2;

Dalle ispezioni ipotecarie fatte a nome dei *dante causa*, nello specifico a nome di **XXXX XXXX** e **XXXX XXXX**, non vi sono formalità pregiudizievoli relative ai beni oggetto del presente pignoramento.

- Difformità urbanistico-edilizie:

Relativamente alla descrizione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta del quesito n. 6, precisando che non essendo stato possibile determinare in modo analitico il costo per la regolarizzazione delle predette difformità, sarà applicata una riduzione percentuale rispetto al valore di mercato determinato.

- Difformità catastali:

NON RISCONTRATE

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il fabbricato condominiale, cui fanno parte integrante i beni oggetto del presente pignoramento, non rientra in quelli 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 **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Da ricerche effettuate presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici e così come da **Decreto del Regio Commissario** rinvenuto si evince che nel territorio di pertinenza del **Comune di San Marcellino (CE)** **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

(cfr. all.to n. 14a – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

Non è stato possibile reperire le **informazioni relative a oneri condominiali**, nonostante la richiesta inviata tramite mail all'amministratore del **Condominio "Parco Livia"** sig. **XXXX XXXX** inviata in data **14/01/2025** e un successivo sollecito inviato in data **10/02/2025**.

(cfr. all.to n. 12 – Richiesta e sollecito inviata all'amministratore di Parco Livia)

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

SCOPO E METODO DI STIMA

Scopo della presenta relazione di stima è quello di determinare il **valore di mercato**, all'attualità, dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, al fine di assicurarne la loro maggiore appetibilità sul mercato.

Dunque sono stati individuati i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite e nel caso di specie il metodo più appropriato ai beni da stimare è quello del **confronto di mercato** (*Market Approach*), essendo il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (*comparabili*) a quello oggetto di valutazione (*soggetto*). Detto metodo è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

L'applicazione di tale metodo prevede aggiustamenti ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche immobiliari.

Nella fattispecie sarà applicato il metodo di stima monoparametrica, ossia sarà utilizzato un solo parametro di confronto tra il *soggetto* e i *comparabili*, adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tomagnature esterne e dei tramezzi interni.

Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca dei dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di ricerca può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (ai fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre più in rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene staggito, si riportano i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal sito web www.borsinoimmobiliare.it.

Le informazioni, risalenti **all'anno 2024-semester 1**, relative ad **abitazioni civili** in stato conservativo normale, siti nel Comune di **San Marcellino**, in riferimento alla **zona B3 – Centrale**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 700 €/mq, ad un massimo di **1.000 €/mq** e dunque un valore medio di 850 €/mq:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN MARCELLINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Si precisa che tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Le informazioni relative a immobili ad uso residenziale siti nel Comune di **San Marcellino**, in riferimento alla **zona Centro**, reperite dal sito web, **www.borsinoImmobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di 641 €/mq, un prezzo medio di 810 €/mq e un prezzo massimo di 978 €/mq:



Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 786	Valore medio Euro 993	Valore massimo Euro 1.200	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 641	Valore medio Euro 810	Valore massimo Euro 978	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 536	Valore medio Euro 663	Valore massimo Euro 789	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 710	Valore medio Euro 936	Valore massimo Euro 1.162	Valuta subito questo immobile

Beni da stimare Comune di San Marcellino (CE) alla Via U. Foscolo n. 59 – Lotto n.1

Appartamento al piano primo con annesso **locale di sgombero** al piano seminterrato, riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **foglio 1 p.lla 5379 sub 25, piano S1 - 1**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, **consistenza 5,5 vani**;

Posto auto al piano seminterrato, riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **foglio 1 p.lla 5379 sub 37, piano S1**, Cat. **C/6**, Cl. **1**, **consistenza 8 mq**;

Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferita ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretta in funzione di alcuni *coefficienti di differenziazione*, necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene staggito.

Detti coefficienti sono quindi *numeri moltiplicatori* che permettono di rivedere *le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media*⁸.

Il coefficiente **minore di 1** produce un ribasso della quotazione media, mentre il coefficiente **maggiore di 1** produce un aumento di tale quotazione.

Applicando più coefficienti di differenziazione si arriverà alla determinazione di un **coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Dunque il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, del bene staggito LOTTO n. 1 sarà determinato dall'applicazione di detto coefficiente globale unico al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per i beni staggiti, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

COEFFICIENTE	
TIPOLOGIA	1.25
UBICAZIONE	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE	1.00
DISTRIBUZIONE INTERNA	1.00
PRESENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ARIA CONDIZIONATA/ACQUA CALDA	1.00
COEF. TOT. DEFFERENZIAZIONE (media)	1.19

⁸ Cfr. *Manuale dei coefficienti di differenziazione* – F. Paglia P. Carvelli - EPC Editore

- **Tipologia** – con riferimento alla **categoria catastale**, il bene è classificato come **A2 – abitazione di tipo civile**, dunque il coefficiente previsto *ex lege* è pari a **1.25**;
- **Ubicazione** – con riferimento alla zona definita dall'O.M.I., il bene è posto ai margini della zona stessa, dunque il coefficiente proposto è pari a **0,95**;
- **Stato di conservazione/manutenzione/esposizione** – lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appaiono sufficienti, per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Distribuzione interna** – la composizione degli spazi interni è da ritenersi buona e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Presenza impianto di riscaldamento/aria condizionata/acqua calda** – presenza di impianto di riscaldamento – presenza di condizionatori tipo split – presenza di generatore per acqua calda; dunque è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;

Superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto

La superficie commerciale totale del LOTTO N. 1 è pari a 117,00 mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO N.1

Dunque, per tutto quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del **LOTTO N.1**, di vendita si può ritenere congruo un valore unitario di 830 €/mq, determinato quale media aritmetica dei valori massimi indicati dall'OMI e dal Borsino.it $(1000 \text{ €/mq} + 978 \text{ €/mq}/2) = \mathbf{989 \text{ €/mq}}$.

Tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato pari a 1.19 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

$$117,00 \text{ mq (Sup. commerciale ragg.)} \times 1.19 \times 989 \text{ €/mq (prezzo di mercato)} = \mathbf{137.698,47 \text{ €}}$$

Pertanto il valore complessivo del LOTTO N.1, arrotondato, è pari a

LOTTO DI VENDITA N.1 = € 138.000,00

Tale valore è riferito al bene in condizioni ordinarie allo stato di fatto e dunque privi di difformità, vincoli e pesi.

Detrazioni

A tale valore si applica una riduzione **pari al 5%** in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate e della mancanza del Certificato di Prestazione energetica, ecc.

Pertanto si ha:

ARCHITETTO XXXXXX XXXX X

XXXX XXXXXXX XXX XXXXX XX XXXX, XX
TEL./FAX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX@archiworldpec.it

$$€ 138.000,00 \times 0,95 = € 131.100,00$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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 ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica una riduzione in misura pari al 10% del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, quant'altro rilevato e non, ecc..

Pertanto si ha:

$$€ 131.100,00 \times 0,90 = € 117.990,00$$

IL PIU' PROBABILE VALORE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N.1 e in cifra

arrotondata è di € 118.000,00

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.13:

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo **pignorata l'intera proprietà del bene**.

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**

RISPOSTA AL QUESITO n.14:

Dal **Certificato di residenza storico** rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del **Comune di Casapesenna**, risulta che i debitori, nello specifico:

XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX) è residente nel suddetto **Comune** con ultima residenza in **Via S. Antonio n. 27 dal 10/06/2011;**

XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX) è residente nel suddetto **Comune** con ultima residenza in **Via S. Antonio n. 27 dal 10/06/2011;**

l'atto di pignoramento è stato notificato in data **02/07/2024** mediante consegna a mani della figlia al medesimo indirizzo.

(cfr. all.to n. 15 – Certificati di residenza storici Comune di Casapesenna)

Dall'**Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio**, Ufficio dello Stato civile del Comune di Casapesenna, si evince che:

- in data **01/06/1991** i sigg. **XXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio, scegliendo il regime di comunione dei beni.

(cfr. all.to n. 16 – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio)

Dal **Certificato di residenza storico** rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del **Comune di San Marcellino**, risulta che la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXX)** è residente nel predetto Comune alla **Via Ugo Foscolo n. 57 dal 21/03/2024 a tutt'oggi.**

(cfr. all.to n. 11 – Certificato storico di residenza occupante immobile Comune di San Marcellino)

CONCLUSIONI

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta rassegna la presente relazione costituita da n. 50 pagine dattiloscritte e da n. 16 allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. Si rappresenta che ad oggi, la sottoscritta non ha avuto alcun riscontro in merito alla richiesta fatta all'amministratore p.t. del condominio di cui fa parte integrante il bene staggito. Si provvederà ad integrare la presente relazione nel caso si acquisiranno nei prossimi giorni le predette informazioni condominiali.

Caserta, 06 Marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE
architetto XXXXXXX

INDICE ALLEGATI:

ALLEGATO N. 1a – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elaborato planimetrico e planimetrie catastali – Comune di San Marcellino Fg. 1 p.lla 5379 subb. 25 – 37;

ALLEGATO N. 1b – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., e planimetrie catastali – Comune di Casapesenna Fg. 6 p.lla 5517;

ALLEGATO N. 2a – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 2b – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 3a – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 3b – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 4a – Visura storica per immobile catasto fabbricati e Mappa originaria all’impianto del catasto terreni – Comune di San Marcellino Fg. 1 p.lla 5379 subb. 25 – 37;

ALLEGATO N. 4b – Visura storica per immobile catasto fabbricati e Mappa originaria all’impianto e Revisione del catasto terreni- Comune di Casapesenna Fg. 6 p.lla 5517;

ALLEGATO N. 5a – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 5b – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 6a – Atto di compravendita del 25/10/2010 e N.T.

ALLEGATO N. 6b – Atto di compravendita del 20/09/2006 e N.T.

ALLEGATO N. 6c – Atto di compravendita del 13/04/2007 e N.T.

ALLEGATO N. 6d – Nota di Trascrizione Atto di Donazione del 12/10/2004 e successivo atto di rettifica del 02/03/2005

ALLEGATO N. 6e – Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 15/03/1994

ALLEGATO N. 7 – Atto di compravendita del 16/12/1983

ALLEGATO N. 8a – Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di San Marcellino

ALLEGATO N. 8b – Richiesta e sollecito accesso atti e rilascio certificazione Ufficio Tecnico Comune di Casapesenna

ALLEGATO N. 8c – Sovrapposizione Stato di fatto con P.d.C. n. 14/2007

ALLEGATO N. 8d – Elaborati P.U.C. reperito dal sito del Comune di Casapesenna

ALLEGATO N. 9 – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento

ALLEGATO N. 10a – Verbale di primo accesso – Copia del Contratto di locazione

ALLEGATO N. 10b – Verbale di primo accesso

ALLEGATO N. 11 – Certificato storico di residenza occupante immobile Comune di San Marcellino

ALLEGATO N. 12 – Richiesta e sollecito inviati all'amministratore di Parco "Livia"

ALLEGATO N. 13a – Ispezioni Ipotecarie e formalità

ALLEGATO N. 13b – Ispezioni Ipotecarie e formalità

ALLEGATO N. 14a – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici

ALLEGATO N. 14b – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici

ALLEGATO N. 15 – Certificati di residenza storici Comune di Casapesenna

ALLEGATO N. 16 – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio