

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 291/2022

Promossa da:
SENTANCE FINANCE SRL

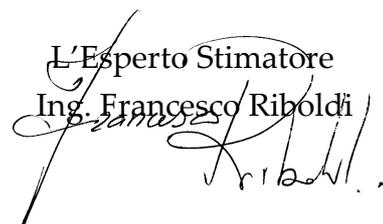
c/

e

Udienza del 18/01/2024

RELAZIONE TECNICA

Pozzuoli, 20 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi




RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma G.E. Dott.ssa Linda Catagna – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa

Con provvedimento del **13/02/2023**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **291/2022**, promossa da **Sentance Finance Srl** c/ [REDACTED] e [REDACTED].

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata la dott.ssa Giorgia Viola, quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico in data **14/02/2023**.

In data **18/02/2023**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

La dott.ssa Giorgia Viola comunicava al difensore dei debitori la data del primo accesso, fissata per il giorno **17/03/2023** alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Caserta Fraz. San Clemente alla via Galatina, e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Caserta al Fg. 53, p.lla 5288, sub 15 – A2 – "Abitazione di tipo civile". Con pec del 15 marzo 2023 l'avvocato [REDACTED], nell'interesse degli esecutati, comunicava l'impossibilità a consentire l'accesso nel giorno stabilito per gravi problemi di salute del suo assistito, il Custode differiva, quindi, l'accesso al 29 marzo 2023. Con pec del 27 marzo 2023 l'avv. [REDACTED] rappresentava il persistere dell'impedimento all'accesso, chiedendo un ulteriore rinvio; il Custode, quindi, differiva al 12 aprile 2023 e poi, su richiesta del legale, al 18 aprile 2023.

Con pec del 17 aprile 2023 l'avv. [REDACTED] chiedeva un ulteriore rinvio; con comunicazione inviata in pari data il Custode giudiziario, considerato l'ennesimo impedimento e, tenuto conto del tempo trascorso dalla nomina degli ausiliari, delle numerose richieste di rinvio e della circostanza che all'accesso sarebbe stato sufficiente la presenza di un delegato degli esecutati (e tanto al fine quanto meno di consentire le operazioni dell'esperto stimatore), comunicava il rinvio inderogabile al giorno 19 aprile 2023.

[REDACTED] ribadiva l'impossibilità a consentire l'accesso.

Con istanza del 19 aprile 2023, l'avv. Giorgia Viola depositava apposita nota chiedendo al G.E. di valutare l'opportunità di disporre la liberazione dell'immobile.

Il 4 luglio il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, alla polizia municipale ed ai propri collaboratori tecnici Ing. Fabiano Arbia e Ing. Rossella Bove, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, per effettuare l'accesso da eseguirsi in occasione della



liberazione dell'immobile. I signori esecutati non risultavano presenti nell'immobile, pertanto, si decideva di rinviare l'accesso forzato al 26 luglio.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed ai propri collaboratori tecnici Ing. Fabiano Arbia e Ing. Rossella Bove, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove risultavano presenti i debitori sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] e l'avvocato [REDACTED] procuratore legale degli esecutati, che hanno consentito il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Pertanto, l'accesso è stato eseguito senza l'intervento delle forze dell'ordine.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto consegnava ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] un foglio informativo al fine di renderli edotti in merito alla procedura e faceva altresì, sottoscrivere ai debitori esecutati per ricezione, copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*).

In occasione dell'accesso, i debitori hanno dichiarato di abitare l'unità immobiliare in questione. Al riguardo, si evidenzia che i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano residenti nel Comune di Caserta frazione San Clemente alla via Galatina n. 184 scala B interno 2, come attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente dal Comune di Caserta (Cfr. All. 11 - *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Caserta*)

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all'immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 17/03/2023.

La stessa, difatti, è costituita dalla **certificazione notarile** della **Dott.ssa Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, redatta in data 03/01/2023, contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa, inoltre, che detta certificazione risale sino all'atto di compravendita per Notaio Mario Matano del 09/07/1991 n. 64755, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 30/07/1991 ai nn. 19174/16673, che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di

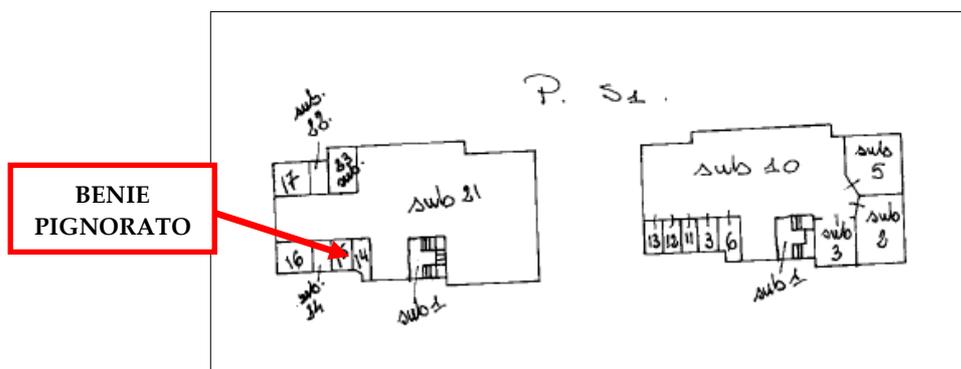
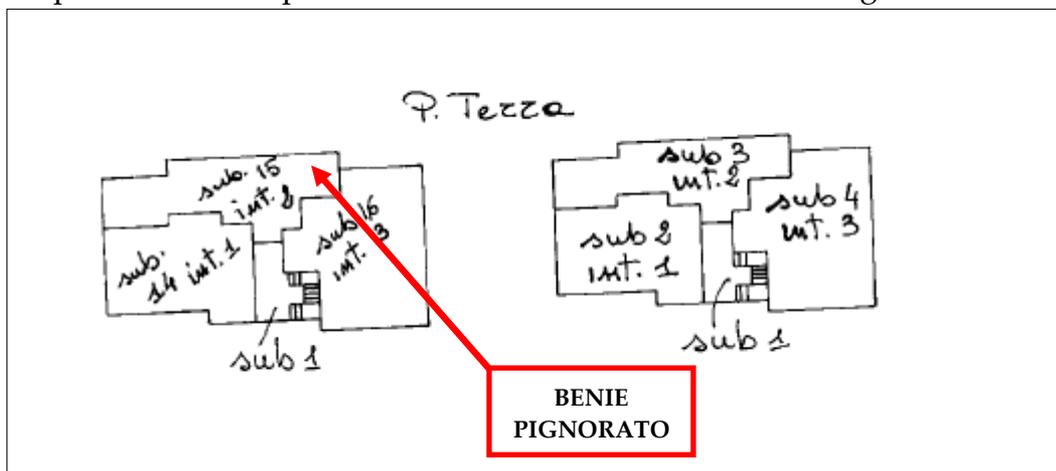


trascrizione del pignoramento, avvenuta il **02/01/2023**, e che costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore procedente ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati. Il sottoscritto, ad ogni modo, ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata, completa di annotazioni a margine, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caserta. Dallo stesso si evince che i sig.ri [redacted] ed [redacted] hanno contratto matrimonio in data 21/04/1990 e che gli stessi hanno scelto il regime della comunione legale dei beni (Cfr. All. 10 - *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Caserta*).

* * *

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, costituito da una unità abitativa e una cantina (sub. 15). Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elaborato planimetrico acquisito dallo scrivente sul sito web dell'Agenzia delle entrate.



Elaborato planimetrico del 22/11/1989

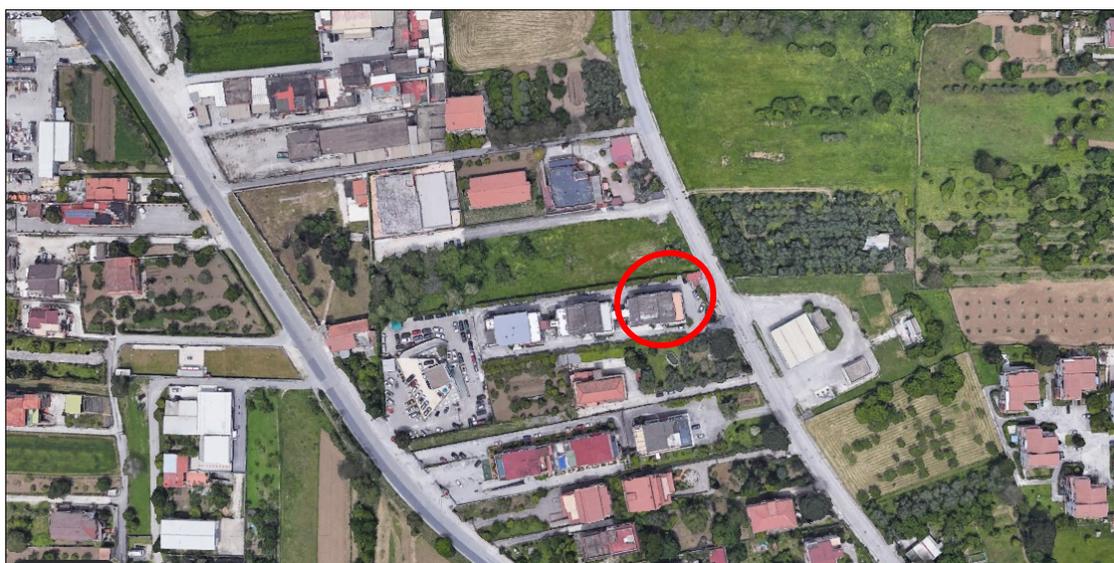
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa e un locale cantina, appartenenti ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Caserta alla via Galatina n. 184. In occasione del sopralluogo si appurava che il bene è contraddistinto dal



numero civico n. 184 non corrispondente a quello indicato nella certificazione notarile e nella nota di trascrizione ovvero il n. 178. Tuttavia è chiara l'individuazione dell'immobile.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

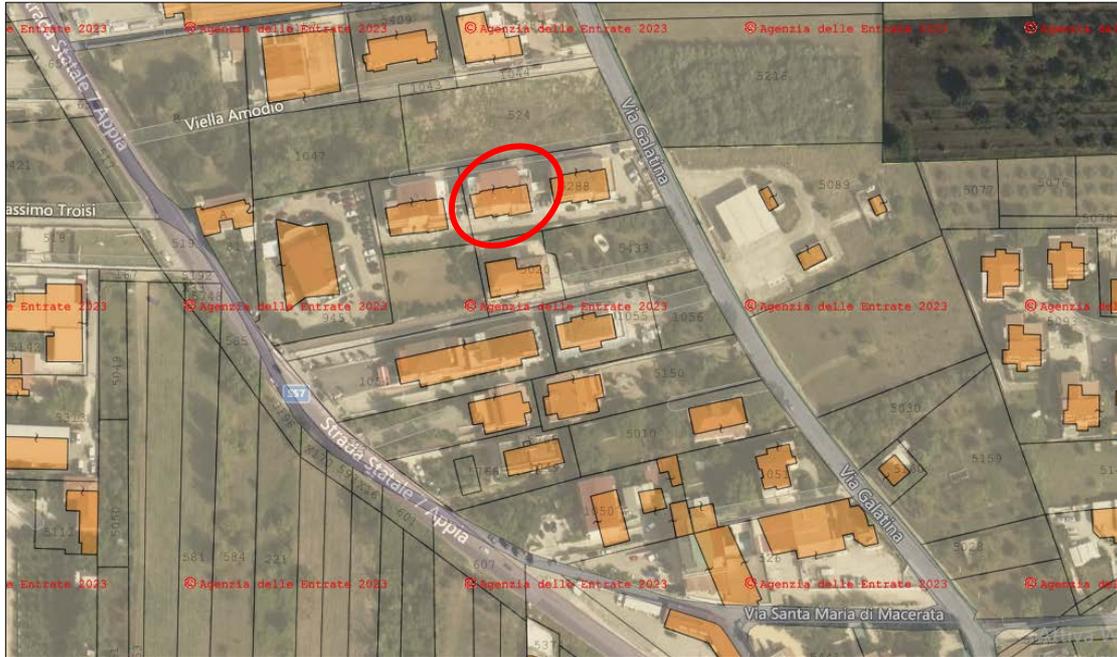


Ortofoto



Mappa catastale Fg. 53 P.lla 5288





Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 53 P.lla 5288

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

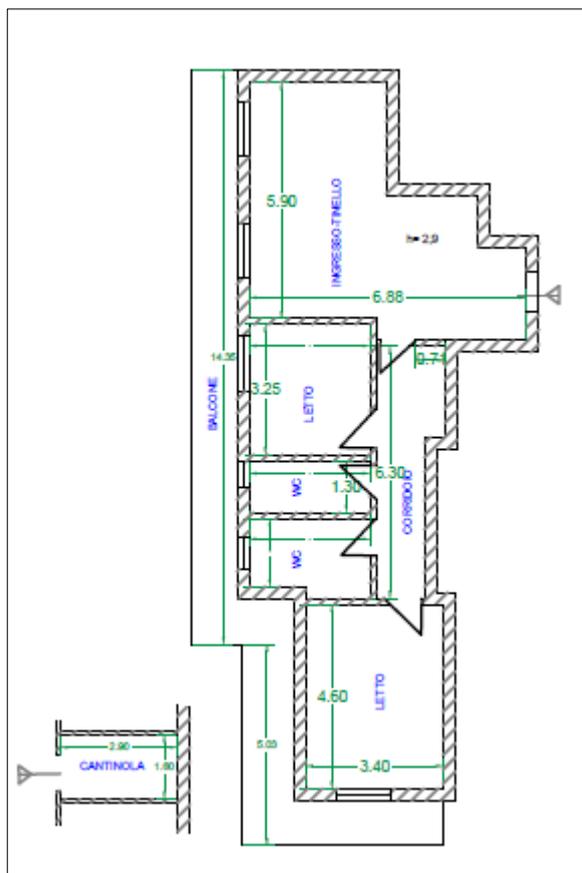
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Caserta, al Foglio 53, P.lla 5288:

- Sub 15, Ctg. A/2 ovvero "Abitazione di tipo civile", Cl. 5, Con. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 102 mq, R. € 596,21, piano S1 e T;
(Cfr. All. 3 – Dati catastali)

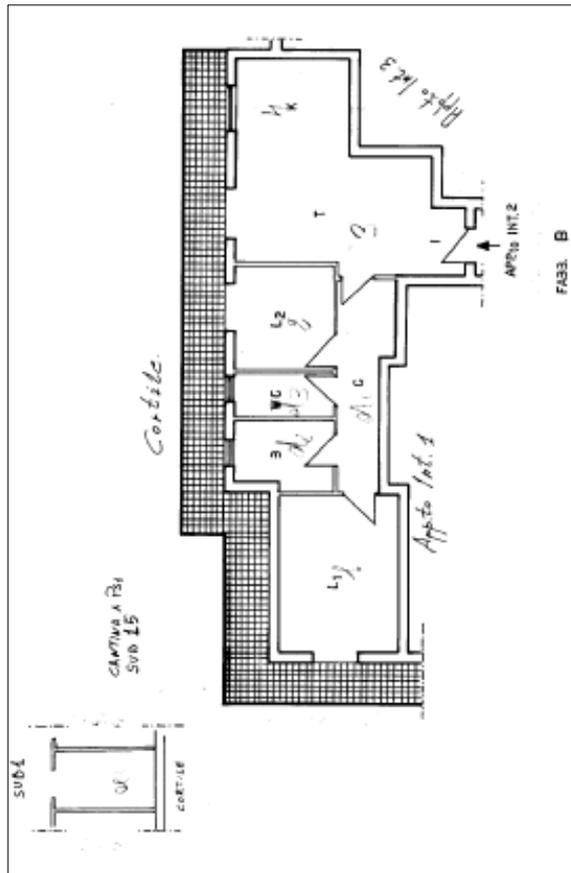
In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile non presenta difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato:



Sub. 15



Planimetria stato attuale al 26/07/2023



Planimetria catastale del 22/11/1989

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 09/11/2023, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia dai debitori, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), gli esecutati sig.ri [redacted] e [redacted] dispongono della piena proprietà del bene in oggetto. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori.**

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche acquisite telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), ad eccezione delle seguenti informazioni:

- l'indirizzo dell'immobile è via Galatina n. 184 – Caserta, come appurato in occasione del sopralluogo poiché nella visura catastale non è riportato il numero civico;
- l'immobile è in comproprietà tra i due debitori;

L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina a Nord ad Est e ad Ovest con il cortile, a Sud con unità immobiliare sub. 14 int. 1 e a Sud-Est con unità immobiliare sub. 16 int. 3.

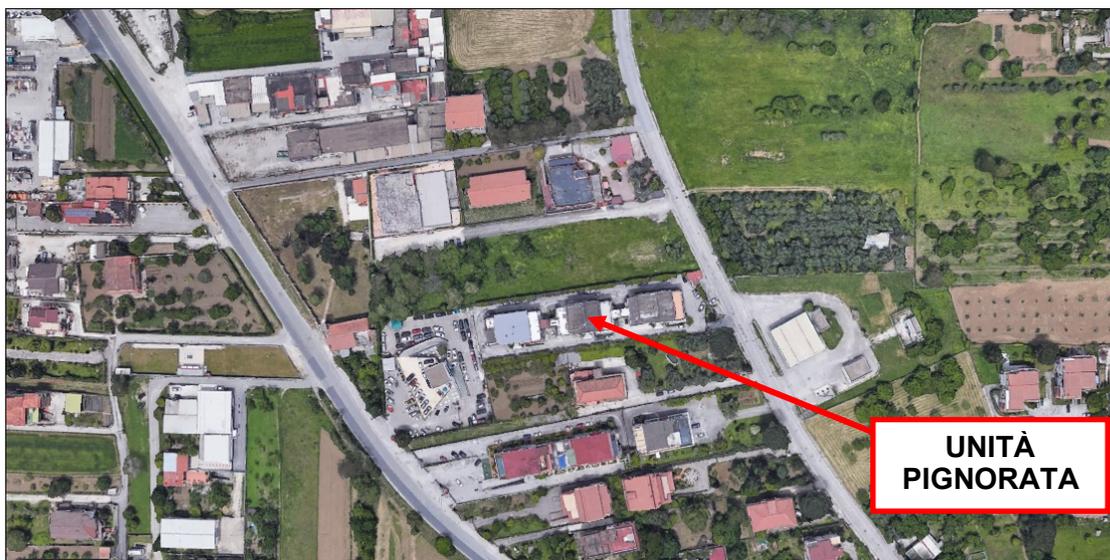
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il cespite in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Caserta al Fig. 53, P.Illa 5288 Sub. n. 15, si trova all'interno di un fabbricato ubicato in Caserta alla via Galatina n. 184, che versa in stato di conservazione "**normale**"; non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione. Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore e che l'accesso all'immobile può avvenire unicamente attraverso una scala esterna che si diparte dall'area comune antistante.

L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire unicamente attraverso l'area comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Caserta al Fig. 53, p.Illa 5288 con il subalterno n. 1, quale "*bene comune non censibile*", che presenta un cancello di separazione con la strada pubblica.

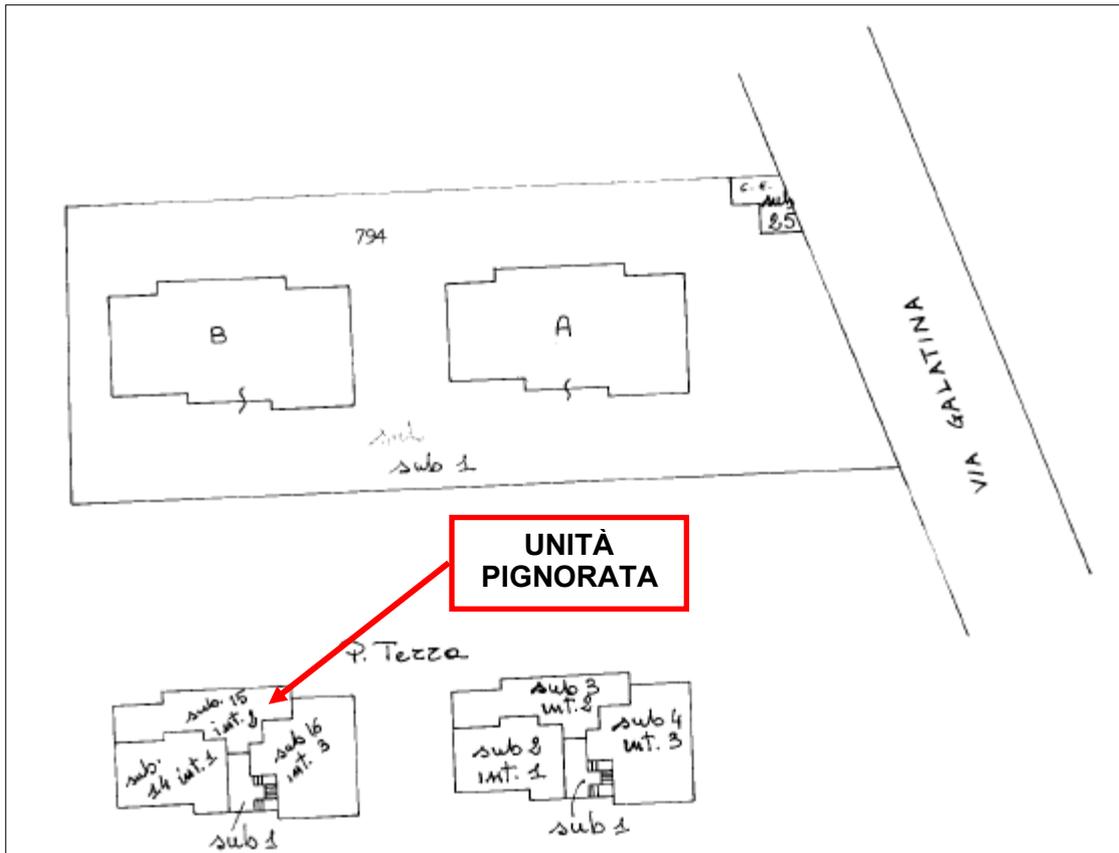
All'immobile staggito è annessa una delle cantinole presenti al piano interrato al quale è possibile accedere sia mediante scala interna al corpo di fabbrica sia tramite una rampa carrabile.

Si riportano di seguito un'ortofoto acquisita dal web e l'elaborato planimetrico, estratto dallo scrivente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, con l'indicazione dei subalterni pignorati, nonché due foto scattate in occasione del sopralluogo, con l'indicazione dell'ubicazione della suddetta corte e della scala di accesso al subalterno pignorato:

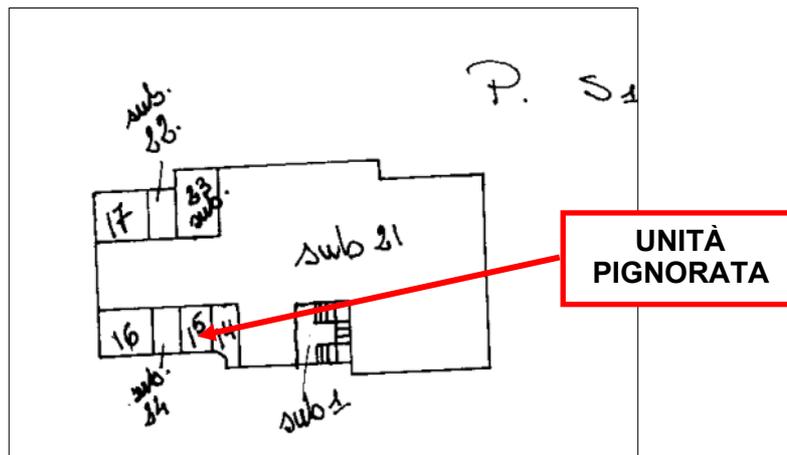


Ortofoto





Elaborato planimetrico del 22/11/1989

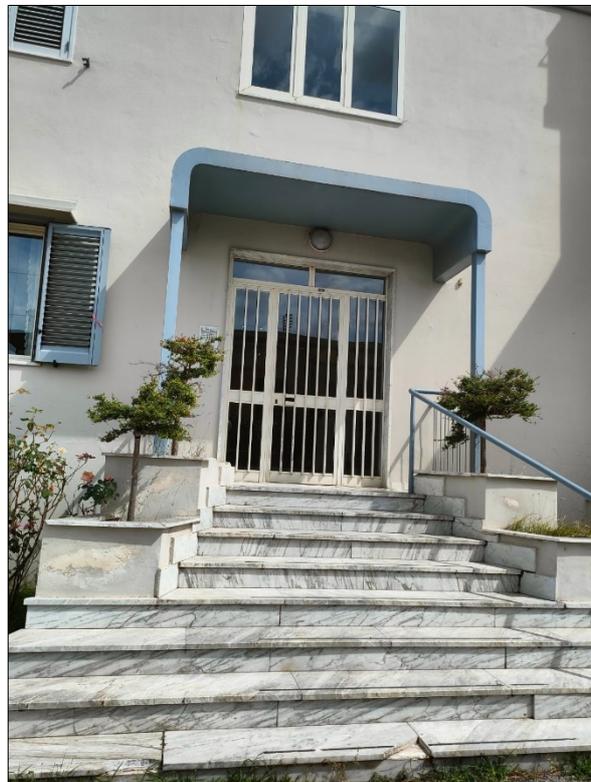


Elaborato planimetrico del 22/11/1989



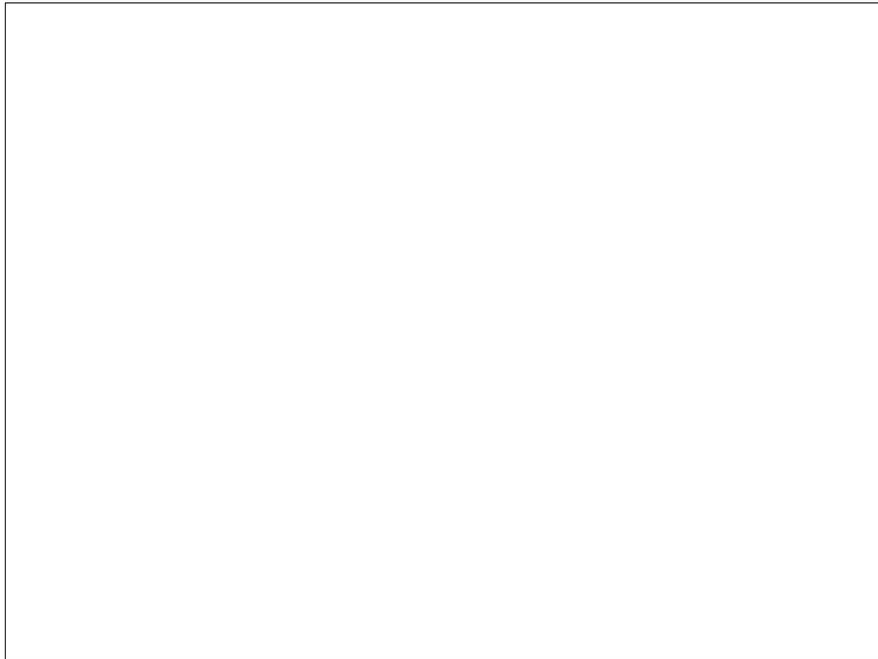


Cancello fronte strada – Accesso pedonale e carrabile



Scale di accesso al fabbricato





Facciata esterna fabbricato



Rampa accesso piano interrato

Il fabbricato si trova in una zona periferica - frazione San Clemente del Comune di Caserta, nel raggio di un chilometro vi sono diverse attività commerciali





Come dichiarato dagli esecutati in sede di accesso, per il bene in oggetto, **risulta costituita un'amministrazione condominiale** e un Regolamento di Condominio (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*). Esistono, pertanto, dotazioni e oneri condominiali.

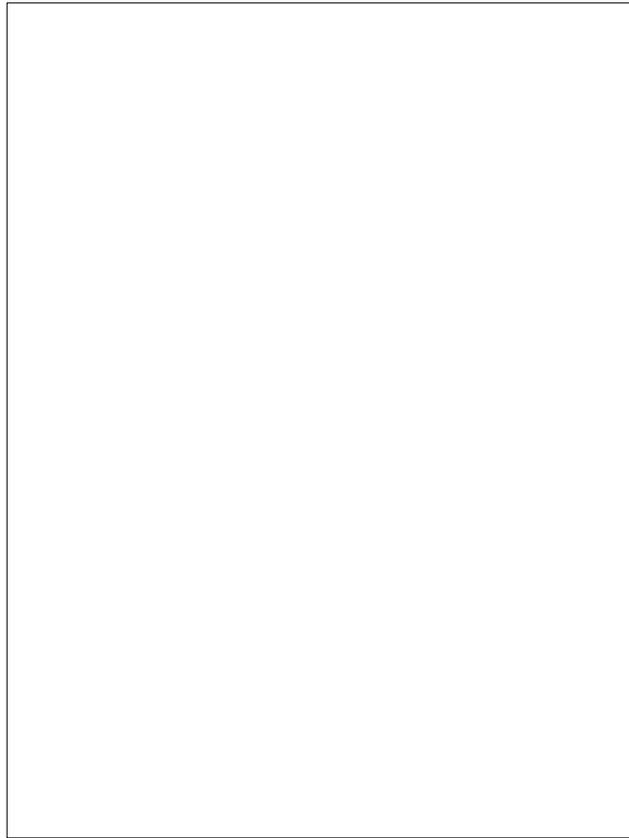
* * *

L'immobile identificato dal **sub. 15** appartiene alla tipologia catastale "A/2 – *Abitazione di tipo civile*" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*).

L'unità pignorata, ubicata al piano rialzato del corpo di fabbrica avente porta di caposcala posta di fronte per chi sale le scale, distinta dal numero interno "2" è composta da un ingresso-tinello, due locali wc, due camere da letto ed un corridoio. L'immobile è provvisto di un balcone che "corre" lungo tutto l'immobile. All'immobile è annesso un locale cantina ubicato al piano seminterrato contraddistinto dal numero "15".

Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso:





Porta di ingresso





Ingresso-tinello



Cucina





Locale wc n. 1



Camera da letto n. 1



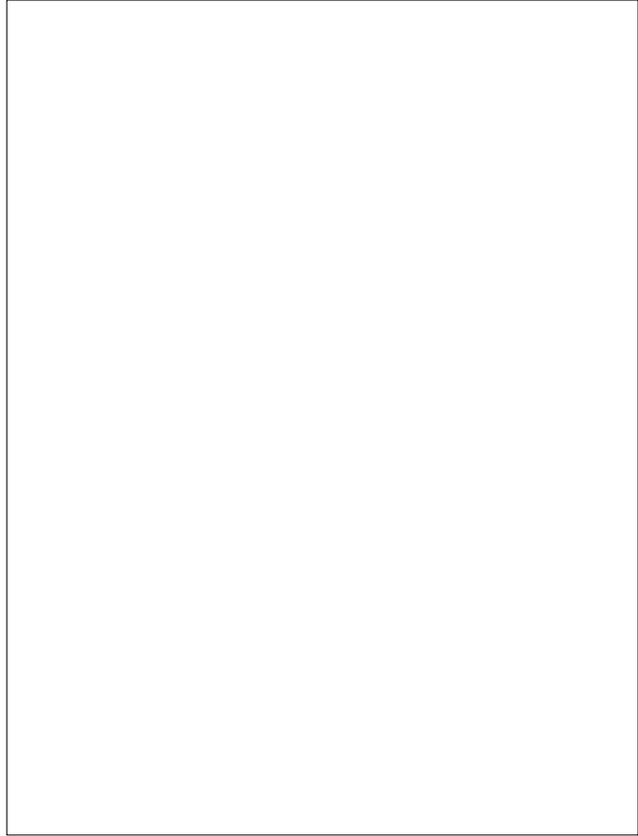


Camera da letto n. 2



Corridoio



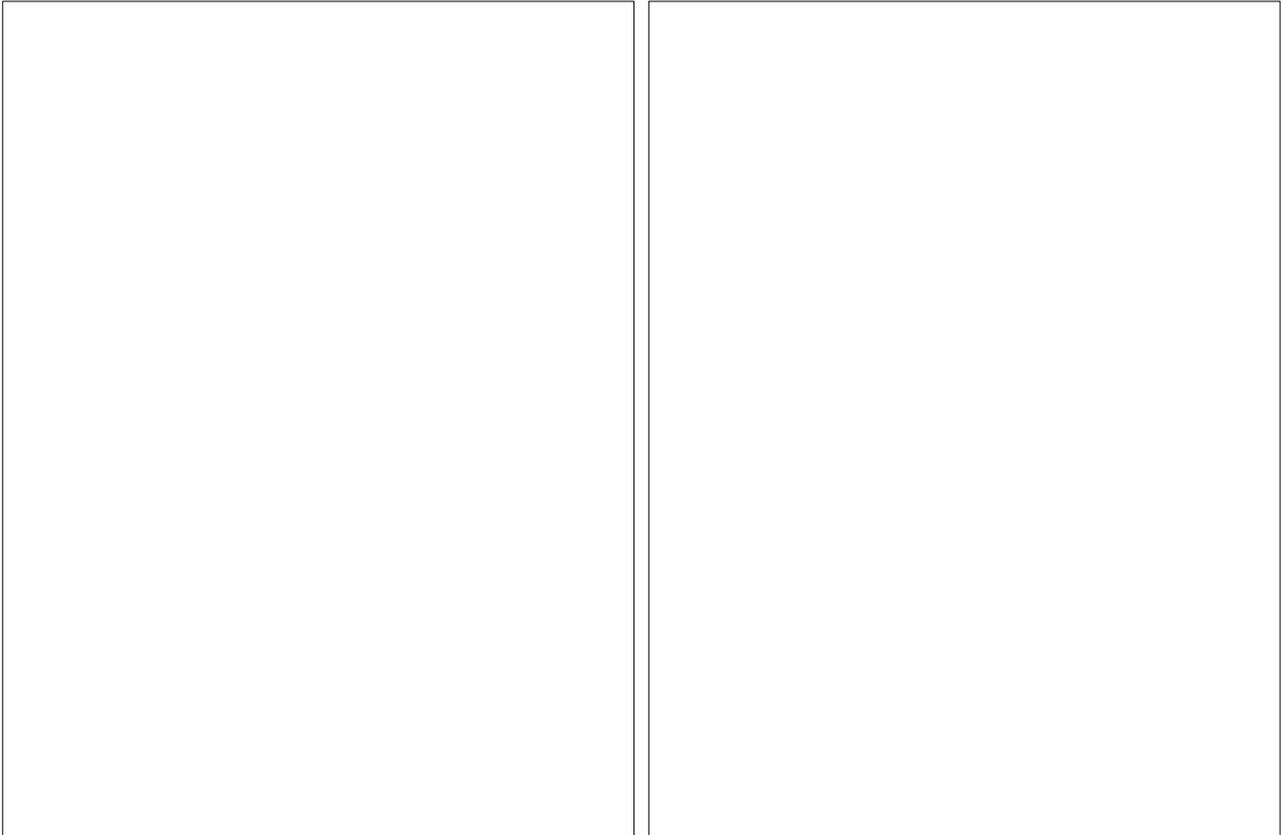


Locale wc n. 2

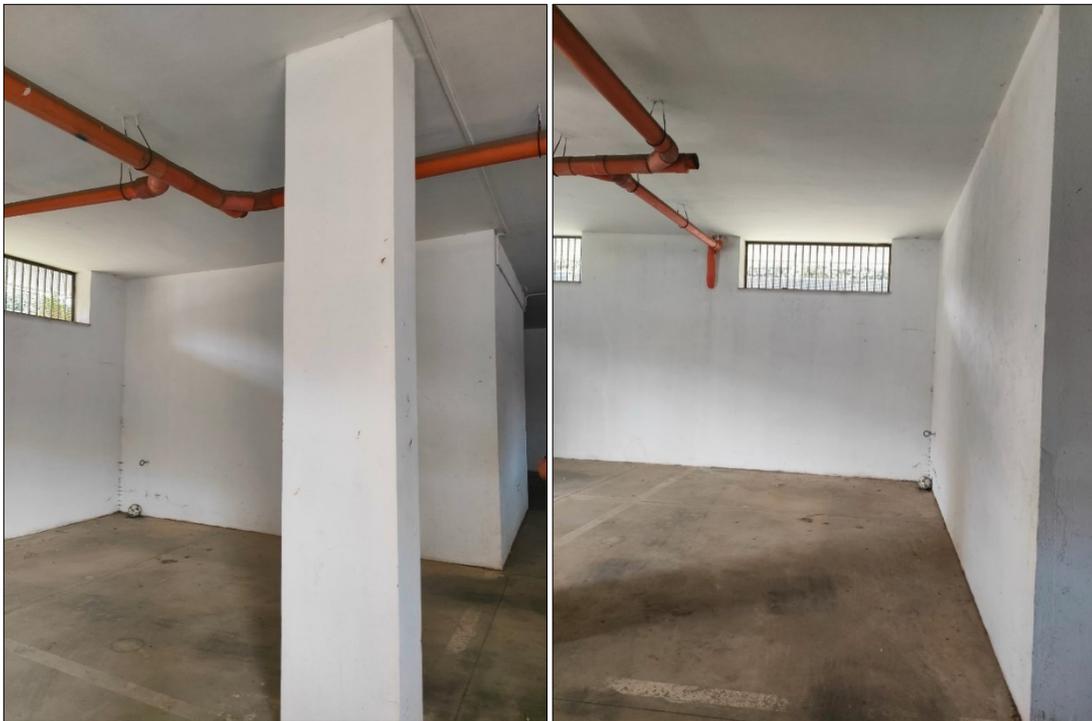


Balcone





Locale cantina

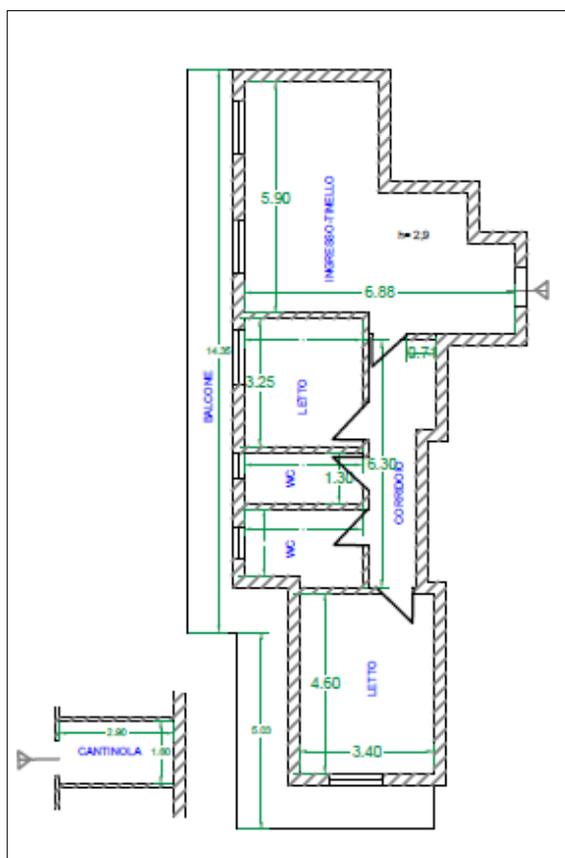


Posto auto n. 2

Si riportano di seguito il rilievo dell'immobile eseguito in occasione dell'accesso (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



Nell'atto di compravendita a favore degli esecutati è anche riportato che "con il presente atto viene trasferito, unitamente all'unità immobiliare, anche la facoltà di godere in via esclusiva, del posto auto ubicato al piano seminterrato del detto di corpo di fabbrica, insistente su area condominiale e, precisamente il posto auto contrassegnato con il numero due (n° 2), individuantesi quale secondo posto auto alla sinistra per chi vi accede dal passo carrabile; confinante con il posto auto contrassegnato con il numero uno, con area comune di manovra e con il posto auto contrassegnato con il numero tre, salvo se altri".



Planimetria stato attuale al 26/07/2023

L'unità pignorata presenta:

- per quanto concerne i muri perimetrali esterni del fabbricato, tinteggiatura di colore bianco e tortora;



FACCIATA ESTERNA



- porta di ingresso blindata in legno;

PORTA DI INGRESSO



- per quanto concerne il balcone, muretto di colore bianco a metà altezza con scossalina di colore grigio, ed una pavimentazione in mattonelle di colore bianco;

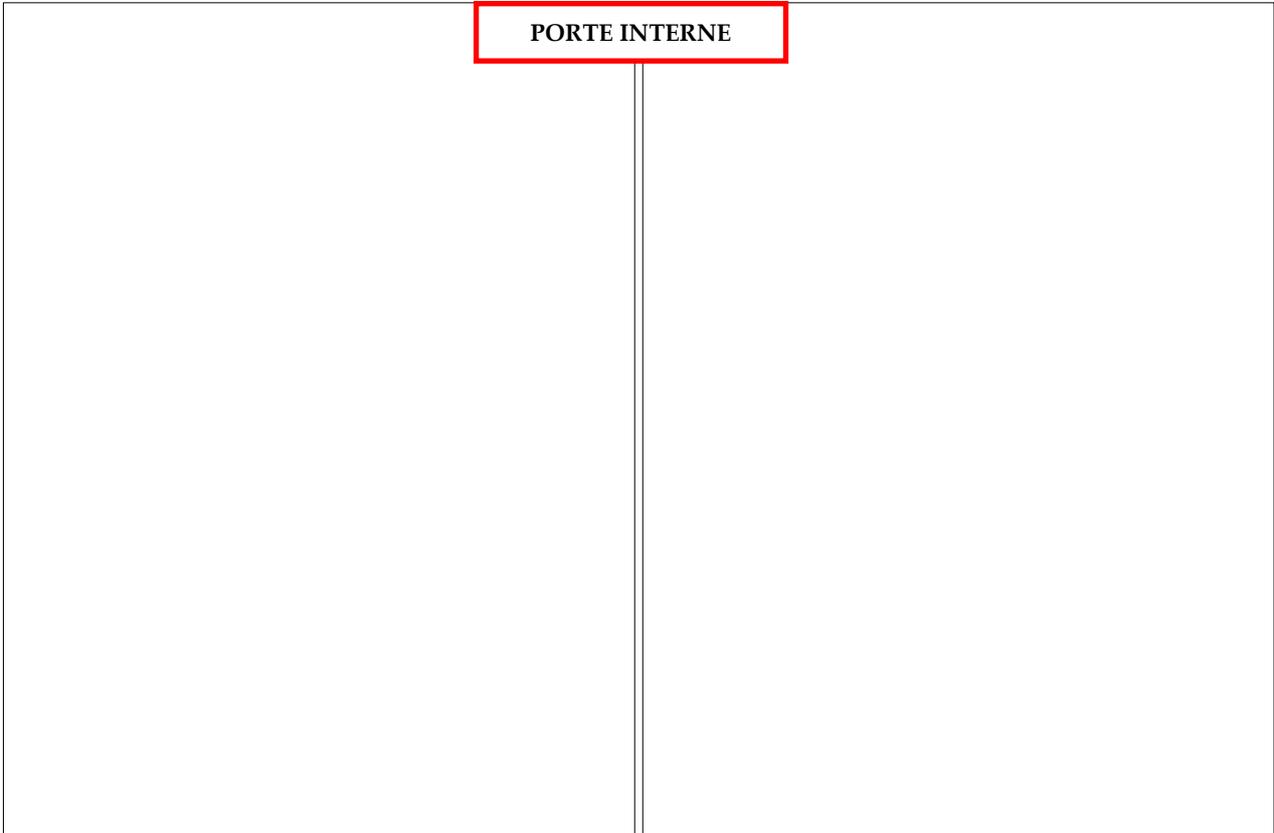


BALCONE



- in tutti gli ambienti porte interne in legno, e infissi esterni in legno color bianco con napoletane in ferro color grigio;

PORTE INTERNE



INFISSI ESTERNI E NAPOLETANE

- in tutti gli ambienti, eccetto i due locali wc, una pavimentazione di colore bianco;

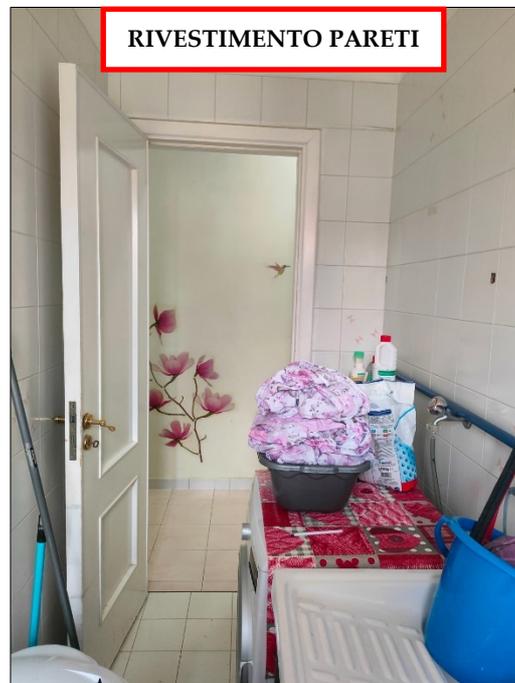
PAVIMENTAZIONE



- per quanto concerne il locale wc n. 1, dotato di vasca da bagno, una pavimentazione in mattonelle di colore azzurro e rivestimenti delle pareti in mattonelle di colore azzurro con inserto decorativo di colore blu, bianco e lilla;



- per quanto concerne il locale wc n. 2, pavimentazione e rivestimento sulle pareti in mattonelle di colore bianco con alcuni inserti decorativi di colore rosa e fucsia;



- nella camera da letto n. 1, pareti tinteggiate di colore grigio chiaro e una delle pareti tinteggiata di varie tonalità di grigio;





- nella camera n. 2, pareti tinteggiate di colore beige chiaro;



- L'ingresso-tinello presenta pareti tinteggiate di colore bianco;





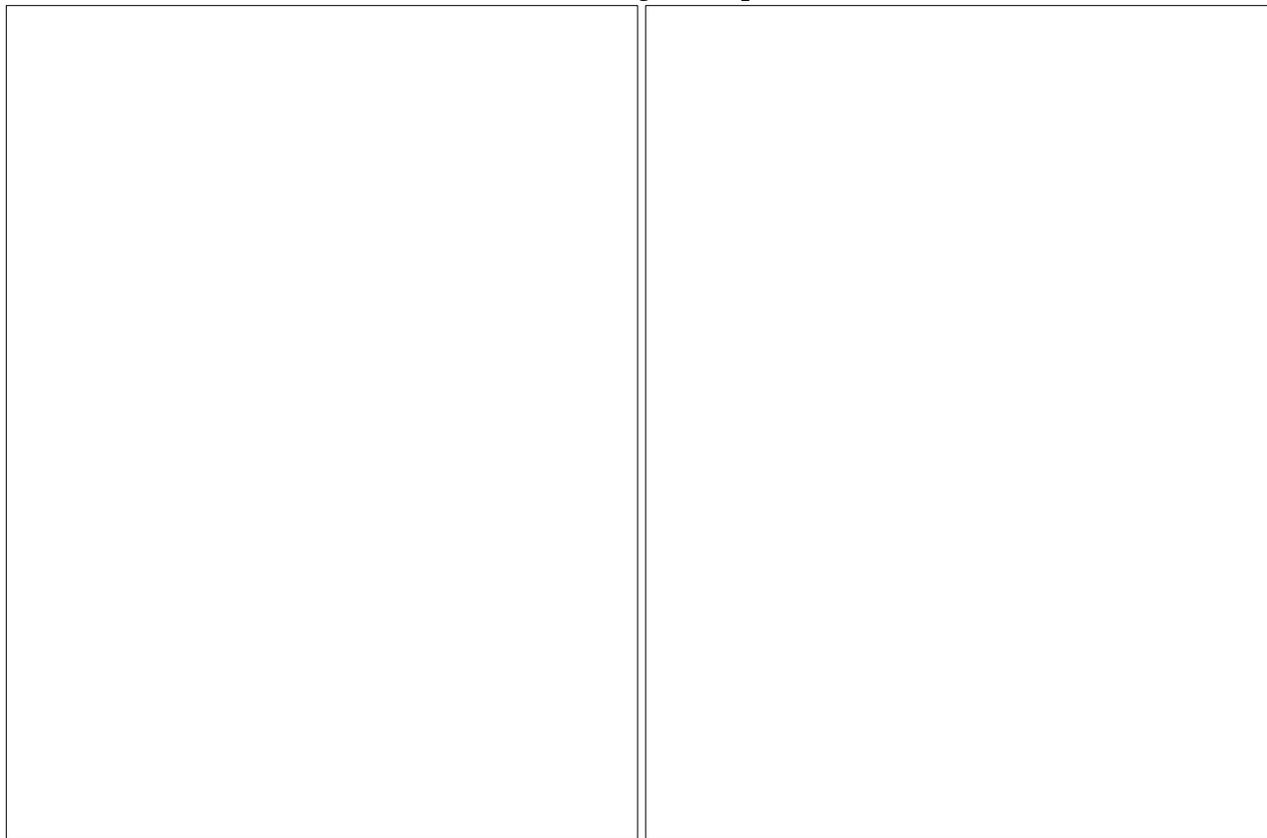
- in cucina, pareti in parte rivestite con mattonelle di colore bianco e rosa ed in parte tinteggiate di colore bianco;



- un'altezza interna pari a 2,90 m in tutti gli ambienti;

Si precisa, inoltre, che:

- l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento come da foto di seguito riportate:



* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € **200,00**, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima



un costo pari a € 300,00, che resterà a carico dell'acquirente.

* * *

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficario rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (

All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balconi	0,30	0,25	0,30	0,28
Cantina	0,25	0,25	0,20	0,23

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **98,76** mq, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Media rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
Abitazione	89,35	1,00	89,35
Balconi	28,9	0,28	8,18
Cantina	5,3	0,23	1,23
TOTALE			98,76

La superficie commerciale **netta** dell'immobile risulta pari a circa **83,98** mq, quale somma:



Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Media rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	74,72	1,00	74,72
Balconi	28,90	0,28	8,18
Cantina	4,6	0,23	1,08
TOTALE			83,98

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l' **estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- le **planimetrie catastali corrispondenti**;
- l' **elaborato planimetrico**
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (02/01/2023) è l'atto di compravendita per Notaio Mario Matano del 09/07/1991, rep. n. 64755 e che lo stesso è relativo ad una "porzione immobiliare facente parte del fabbricato "B" di nuova costruzione per civili abitazioni non di lusso sito in Caserta alla frazione S. Clemente, in via Galatina, P.co Ginevra e precisamente:

a)-Appartamento sito al piano rialzato, di fronte salendo le scale contraddistinto con il numero interno due (N.Int.2), composto da ingresso-tinello-cucina, due vani bagno e W.C, confinante con appartamento interno 1 di proprietà  con appartamento interno 3 di proprietà 
 con vano scala e con cortile condominiale;

b)-Cantinola sita al piano seminterrato, distinta con il numero 15 (N.15), confinante con restante proprietà della Società venditrice per due lati, con autorimessa collettiva e con area condominiale;

c)-diritto esclusivo di autoparcheggio al piano seminterrato del predetto fabbricato, non censito in catasto, contraddistinto come posto-auto numero due (N.2), e precisamente il secondo a sinistra entrando dal passo carrabile.

L'appartamento e l'annessa cantinola anzidetti sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Caserta alla partita 18625, foglio 53, particella 794 sub "15", Via Galatina, PT-S1, Scala B, Int. 2, categ. A/2, classe 5[^], vani 5,5 r.c.£.1298; in testa alla Società venditrice".

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. **5288** al N.C.T. (mappale terreno correlato all' unità pignorata). Dalla lettura della suddetta visura è stato possibile constatare che la particella n. **794** ha assunto il n. **5288**



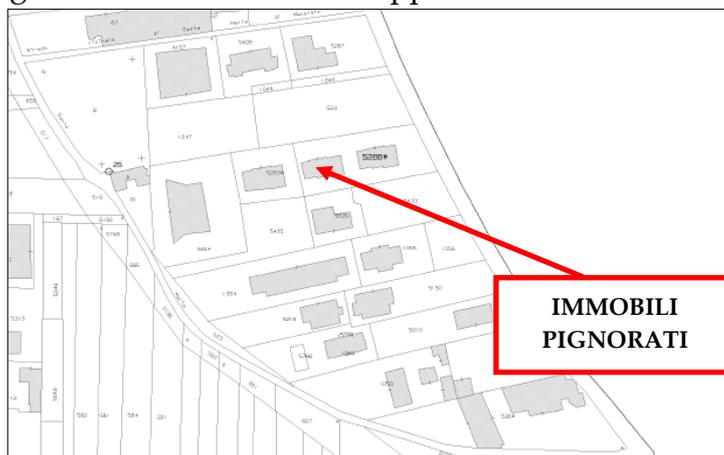
Pertanto, è possibile affermare che l'identificazione catastale riportata nell'atto ultraventennale sopra citato corrisponde con il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato.

Dall'esame dell'atto notarile acquisito dallo scrivente, relativo ai passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dagli esecutati né da terzi né disposte di ufficio.

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 5288 fg. 53 del N.C.T. del Comune di Caserta

Com'è possibile desumere dalle visure catastali storiche dei beni pignorati, l'identificazione al N.C.T. coincide con quella relativa al N.C.E.U., ovvero Fg. 53 Part. 5288 (Mappale Terreno Correlato).

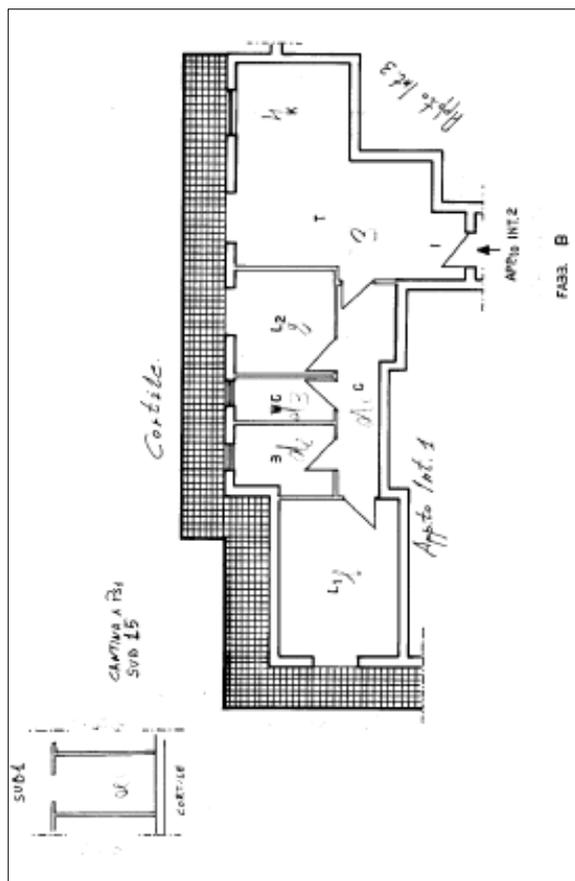
* * *

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Caserta, al Foglio 53, P.lla 5288:

- Sub. 15, Ctg. A/2 ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. 5, Con. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 102 mq, R. € 596,51, Via Galatina n 178 Caserta, piano S1 e T (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

Si riportano di seguito in formato ridotto la planimetria catastale del subalterno n. 15, acquisita telematicamente dallo scrivente;



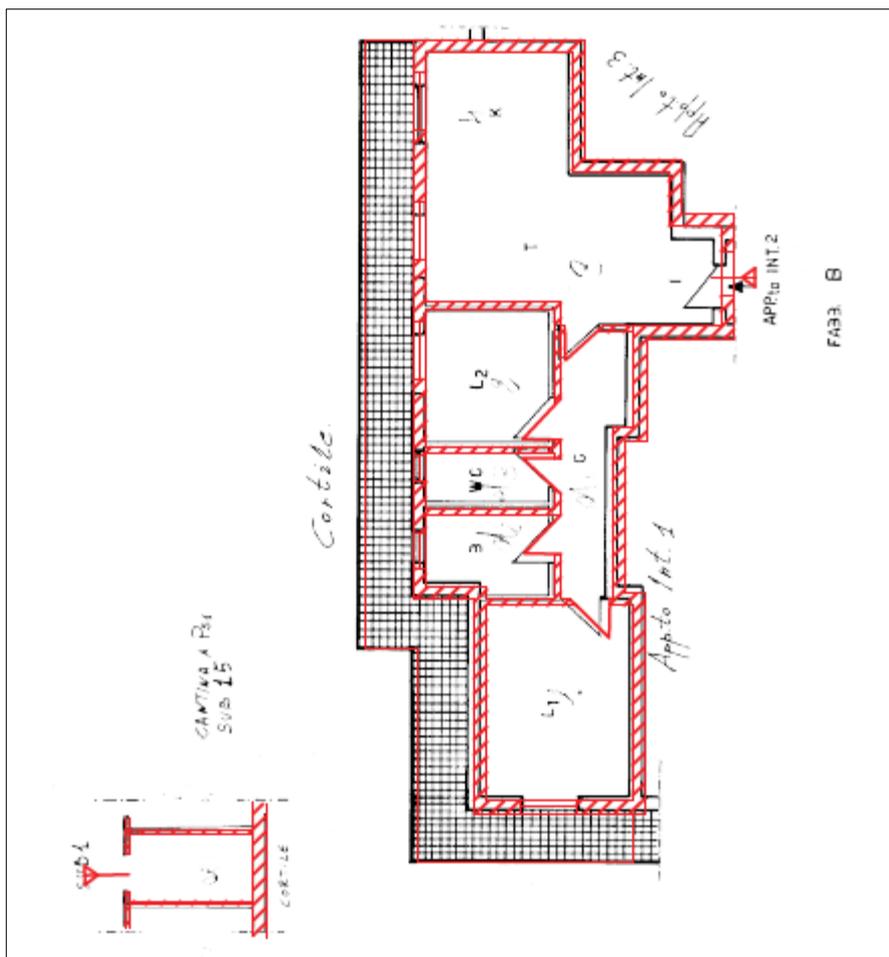


Planimetrie catastali del 10/12/2010

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra le planimetrie catastali (di colore nero) e quelle di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).





Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che non sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.**

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto della presente relazione è composto da un'unità abitativa, posta al piano rialzato del corpo di fabbrica servito dalla rampa di scale contraddistinta dalla lettera B, int. 2, con annesso locale cantina ubicato al piano seminterrato e distinto dal numero int. 15, si è proceduto con l'**individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

Piena ed intera proprietà dell'unità abitativa, ubicata in Caserta (CE), alla Frazione Clemente, alla via Galatina n. 178, in un fabbricato composto da tre livelli fuori terra. L'unità posta a piano rialzato (sub. n. 15) versa in uno stato di conservazione "**normale**", così come il locale cantinola.

Alla suddetta unità è possibile accedere dall'area comune esterna pavimentata con asfalto e recintata, identificata al N.C.E.U. al foglio 53, p.lla 794, sub. 1; dalla suddetta area esterna si diparte una scala in c.a. scoperta, che consente di raggiungere il piano rialzato del fabbricato.

L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina a Nord ad Est e ad Ovest con il cortile, a Sud con unità immobiliare sub. 14 int. 1 e a Sud-Est con unità immobiliare sub. 16 int. 3.

L'immobile oggetto di vendita è riportato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio n. 53 p.lla 5288:

- sub. 15, categoria catastale "*Abitazione di tipo civile*",

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto a quello rappresentato nelle planimetrie catastali e concessione edilizia n. 43/89 del 8 marzo 1989 ad eccezione della cantina non riportata negli elaborati grafici allegati alla richiesta di variante edilizia.

PREZZO BASE € 89.226,00

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

Il titolo di compravendita in favore degli esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ovvero l'atto di compravendita del Notaio Iodice Giov. Domenico del 04/11/2004 rep. n. 10063 racc. n. 2968, (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 02/01/2023.

Dallo studio del suddetto atto e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott.ssa Notaio Giulia Messina Vitrano del 03/01/2023, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

In particolare, con l'atto di compravendita sopra citato, il sig. [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED], un "*la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Caserta Foglio 53 Particella 794 sub 15 (oggi Foglio 53 Particella 5288 subalterno 15)*".

Al fine di verificare la corrispondenza catastale tra il cespite trasferito e l'attuale consistenza catastale del compendio, lo scrivente ha acquisito sul sito web dell'Agenzia delle Entrate sia le visure catastali storiche dei beni pignorati al N.C.E.U. che quella del mappale terreno correlato al N.C.T., accertando che l'attuale particella n. 5288 deriva dall'originaria



particella n. 522 dell'impianto meccanografico del foglio 53 che è stata successivamente frazionata generando la particella 794 dando origine successivamente all'attuale particella 5288.

In definitiva, si può affermare che, a partire dal 22/11/1989, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

Dal 22/11/1989 al 09/07/1991:

████████████████████, CF. ██████████ con sede in Villa Literno
(piena proprietà)

Dal 09/07/1991 al 04/11/2004:

████████████████████, nato a Caserta (CE) il 24/09/1955
(piena proprietà)

Dal 04/11/2004 ad oggi:

████████████████████, nato a Caserta il 19/04/1966

1/2 proprietà in regime di comunione legale

████████████████████, nata a Caserta il 19/04/1966

1/2 proprietà in regime di comunione legale

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i passaggi di proprietà intercorsi dalla data dell'atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.



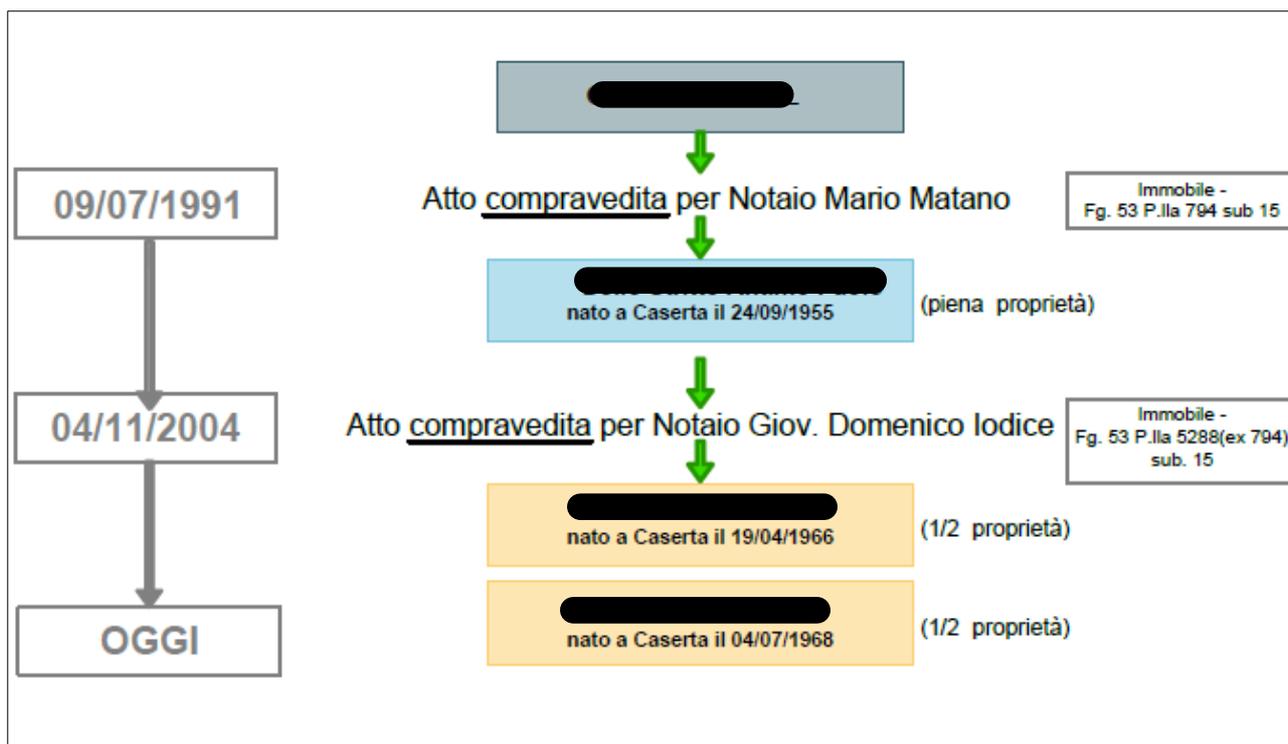


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 04/07/2019), nelle quali non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato nel quale ricadono i beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, al fine di acquisire i titoli abilitativi alla costruzione, nonché informazioni in ordine alla perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Caserta*).

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data 21 febbraio 2023, e dei numerosi solleciti inoltrati all'Amministrazione comunale, soltanto in data 4 dicembre 2023 il Comune ha reso possibile l'accesso agli atti.

Si rappresenta che il comune di Caserta, in tale occasione, ha messo a disposizione dello scrivente una cartella contenente dei documenti di cui è stato possibile, per volontà dell'Amministrazione, effettuare solamente fotografie.



In riferimento alla documentazione richiesta in data 21 febbraio 2023, la cui risposta è stata più volte sollecitata, si evidenzia che allo stato non sono pervenute notizie riguardanti:

- a) eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerente all'immobile sopra riportato;
- b) copia di eventuali pratiche edilizie per l'immobile pignorato;
- c) copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
- d) copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato;
- e) certificato di destinazione urbanistica in originale;
- f) dichiarazione dell'esistenza del certificato di agibilità e/o abitabilità dell'immobile.

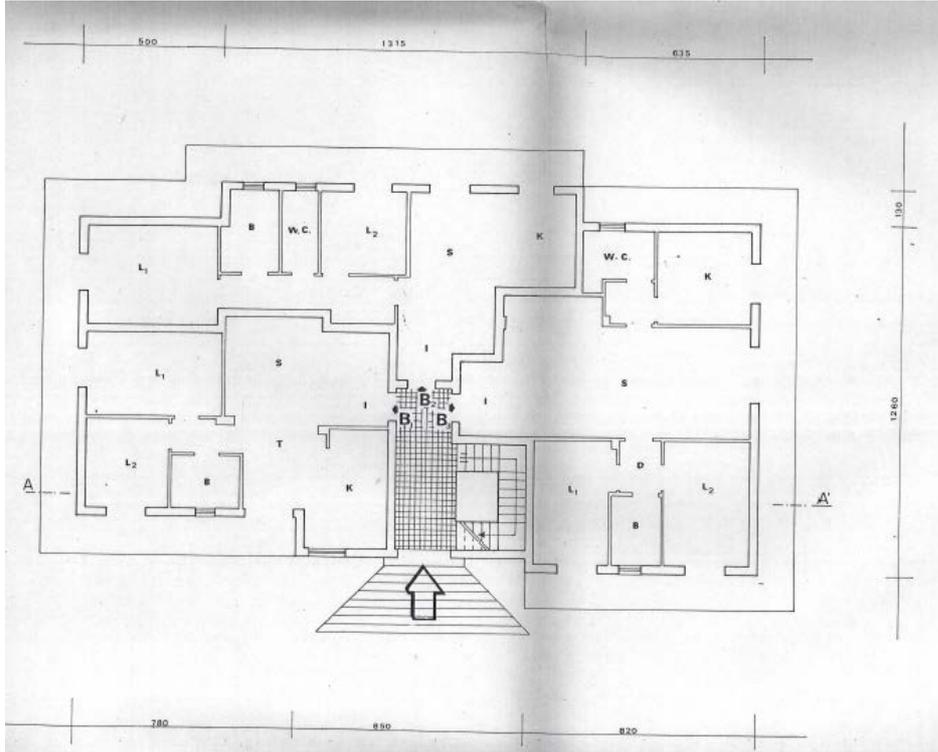
Dalla lettura della documentazione, resa disponibile, è emerso che la [REDACTED] ha richiesto ed ottenuto **Concessione Edilizia n. 43/89 dell'08/03/1989** in variante alla C.E. n. 141/83 ed a quella n. 125/85.

Al riguardo si rappresenta che:

- la C.E. n. 141/83, rilasciata dal comune di Caserta in data 20 Aprile 1983 prevedeva la realizzazione di tre corpi di fabbrica, ognuno contenete quattro appartamenti, per un totale di 12 unità abitative;
- la prima variante alla C.E. n. 141/83, n. 125/85 del 24/05/1985, rilasciata dal comune di Caserta in data 24 maggio 1985, prevedeva sempre la realizzazione di n.3 corpi di fabbrica ma ognuno contenente 6 appartamenti per un totale di 18 unità abitative;
- la seconda variante alla C.E. n.141/83, n. 43/89, rilasciata dal comune di Caserta in data 8 Marzo 1989, infine riporta per oggetto *"Variante di divisioni interne al progetto di fabbricati per civili abitazioni alla via Galatina di cu alla Concessione n°141/83 e successiva variante n.125/85 del 24/5/85 a parità di volume"*.

Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito per il lotto identificato. Si riporta, di seguito, un grafico planimetrico allegato alla suddetta pratica edilizia:



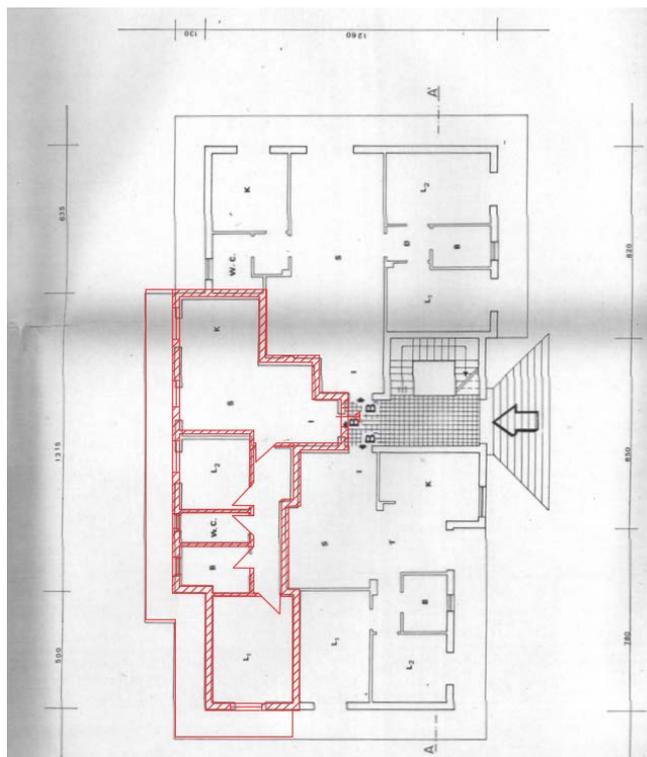


Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 43 del 1989

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è possibile osservare **che non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria di rilievo.**

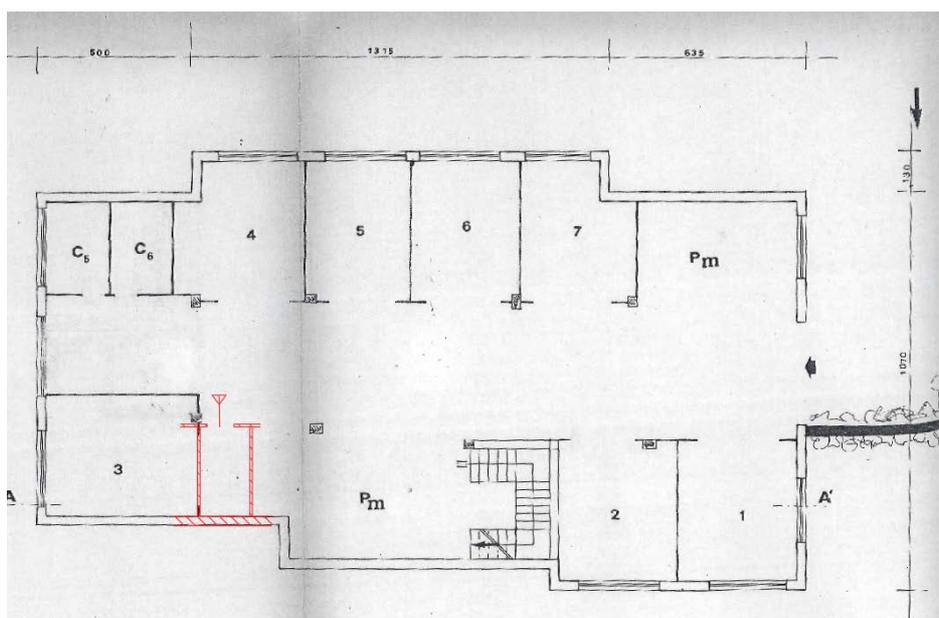
Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata ai titoli abilitativi alla costruzione*).





Sovrapposizione Pianta piano terra allegata alla concessione n. 43/1989 (nero) –Pianta piano terra - Immobile rilevato (rosso)

All'immobile pignorato è annesso anche il locale cantinola al piano interrato, la cui collocazione è difforme rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla richiesta di variante alla concessione n. 43/89. Nei grafici, che è stato possibile visionare la cantinola, non è riportata in quanto ricavata all'interno del locale seminterrato mediante tramezzature.



Pianta piano interrato allegata alla Variante alla Concessione n. 43/1989 (nero) - Pianta piano interrato - Cantinola rilevata (rosso)



Al riguardo si rappresenta che sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria a firma di un tecnico incaricato per legittimare la posizione effettiva della cantinola. Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 1.500,00, che resterà a carico dell'acquirente, oltre alla sanzione pecuniaria dovuta e stabilita dal Comune di Caserta, che ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 è "*pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*" Al riguardo si evidenzia che il locale cantinola (stimata come superficie equivalente residenziale) pesa per un importo di € 1.500,00 circa. Pertanto la sanzione ammonta a € 3.000,00.

A seguito dell'accesso agli atti non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

* * *

In riferimento al riscontro richiesto al Comune di Caserta si evidenzia che l'Amministrazione ha trasmesso in data 20 dicembre 2023 apposita dichiarazione con la quale dichiara che per l'immobile staggito non vi sono ordinanze di demolizione, pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o altri provvedimenti autorizzativi (ovviamente leggasi oltre quelli resi disponibili in occasione dell'accesso agli atti del 4.12.23).

Per quanto concerne il certificato di destinazione urbanistica (cfr. elenco pagina 35), allo stato il Comune di Caserta ha consegnato, in via preliminare, un certificato di destinazione urbanistica in bozza, riservandosi di trasmettere quello firmato dal dirigente responsabile che, tuttavia, allo stato non è stato ancora trasmesso allo scrivente. Suddetto CDU riporta che l'area su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinta al foglio n. 53 mappale n. 5288 (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in **zona omogenea E2 - con destinazione d'uso territorio rurale agricolo**.

Tuttavia, si evidenzia che nonostante il suolo su cui ricade l'immobile in oggetto ricada nella zona omogenea classificata area agricola "E2", è stata comunque rilasciata concessione edilizia per la realizzazione di tre corpi di fabbrica ad uso residenziale, probabilmente in quanto il rilascio della Concessione Edilizia n. 141/83 è antecedente all'approvazione del P.R.G.



Lo scrivente si riserva di integrare la relazione ed i relativi allegati a seguito della ricezione del Certificato di destinazione urbanistica.

* * *

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

Come già precisato nella presente relazione, in occasione del primo accesso effettuato in data 26/07/2023, i debitori sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno dichiarato di abitare il bene staggito (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Al riguardo, si precisa che i debitori risultano residenti presso il Comune di Caserta alla via Galatina n. 184 scala B int. 2, e dunque nell'immobile pignorato, come riportato sul documento di identità visionato dallo scrivente in occasione del sopralluogo ed attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di Caserta (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Caserta*).

* * *

Per verificare quanto dichiarato dai debitori in sede di accesso, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione e comodato attualmente in essere intestati agli esecutati. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di Caserta in data 13/03/2023 ha comunicato che: "dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria relativa agli atti del registro non risulta registrato alcun contratto di locazione negli ultimi 10 anni in capo ai soggetti indicati"
Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'immobile oggetto della presente procedura di espropriazione.

* * *

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 02/01/2023) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
 - il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 9345 del 10/12/2022, trascritto il 02/01/2023 ai nn. 3/2 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto per Notaio Dott. Giov. Domenico rep. n. 10064/2969 del 04/11/2004, iscritta il 05/11/2004 ai nn. 49868/10888 contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Si precisa inoltre che, dalle suddette ispezioni, risultano anche le seguenti formalità:

- l'**atto unilaterale d'obbligo edilizio** rep n. 10063/2968 del 04/11/2004, trascritto il 05/11/2004 ai nn. 52761/39319 in cui la parte acquirente, per poter godere del finanziamento previsto dal "bando di concorso per la concessione di contributi per l'acquisto della prima casa", indetto dal comune di Caserta e pubblicato in data 6 aprile 2001 - dichiara, sotto la propria responsabilità: che, l'alloggio sopra descritto non è occupato da terzi estranei al nucleo familiare; che, l'atto di compravendita è avvenuto tra soggetti non legati da vincoli di parentela; che, l'alloggio in questione risulta intestato al richiedente dell'erogazione del contributo di cui sopra; si obbliga per se' e i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a non alienare o locare, il medesimo alloggio, per almeno cinque anni dalla data della presente compravendita ed autorizza fin d'ora la trascrizione delle assunte obbligazioni in favore del comune di Caserta, esonerando il conservatore dell'agenzia del territorio di Caserta - servizi di pubblicità immobiliare – da ogni responsabilità al riguardo. ai fini della trascrizione di detta assunzione d'obbligo, la parte acquirente dichiara che il comune di Caserta ha codice fiscale numero: 80002210617 e partita I.V.A. numero: 00100110618. Al riguardo si evidenzia che dall'atto di compravendita sono trascorsi più di 5 anni.

- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici
- e) come dichiarato dagli esecutati in occasione dell'accesso all'immobile, è costituito un condominio, amministrato dal Dott. Roberto Corsale, che, a seguito di specifica richiesta dello scrivente, con pec del 28/09/2023 ha comunicato che sussiste un Regolamento Condominiale e ha trasmesso uno schema riportante le quote condominiali insolute a carico dei debitori (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*);
- f) non sussistono **servitù attive e passive**;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per l'ottenimento dell'**agibilità** mediante pratica SCA;



- i costi per la redazione dell' APE;
- i costi per la regolarizzazione urbanistica della cantinola.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	1.606,50 €
2	Acquisizione SCA	€ 500,00
3	Acquisizione APE	€ 200,00
4	Regolarizzazione urbanistica cantinola	€ 4.500,00
TOTALE		€ 6.806,50

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 21/02/2023, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 14 – Richiesta certificazione usi civici e riscontro).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che:

- nel Decreto del COMMISSARIO per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20 giugno 1937, relativo al Comune di Caserta, si può leggere che, fra quelli assegnati a



categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 53.

- nel Decreto del COMMISSARIO per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 26 ottobre 1956, relativo al Comune di Caserta, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 53.

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

Come dichiarato dai debitori sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per il bene pignorato sussistono oneri condominiali e un'amministrazione condominiale gestita dall'amministratore Dott. Roberto Corsale.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento. Al fine di conoscere le spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha inoltrato a mezzo mail apposita richiesta al sig. Corsale, che, con pec del 28/09/2023, ha dichiarato che (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*):

- non ci sono procedimenti giudiziari in corso sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'Amministrazione;
- l'importo mensile delle spese condominiali relativo all'immobile in questione è pari ad **€ 32,00**, e dunque l'importo medio annuo delle rate ordinarie dovute è di circa **€ 384,00**;

L'Amministratore ha trasmesso, inoltre, allo scrivente:

- copia del verbale dell'assemblea del 16/02/2015, in occasione della quale è stato eletto amministratore del condominio "GINEVRA 2000";
- il Regolamento del condominio "GINEVRA 2000" Comune di Caserta (CE) – via Galatina 178, depositato in aprile 1992;
- un riepilogo della situazione contabile risultante a debito dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], dal quale si evince che dal 2020 (tre anni anteriori rispetto alla presente perizia), non risultano quote insolute in quanto i coniugi sono in regola con il pagamento delle quote ordinarie mensili a tutto il mese di settembre 2023 scaturenti dal bilancio preventivo annuale;
- risultano deliberate, nella riunione del 24/05/2023, spese straordinarie per euro 3.000,00 di cui i coniugi [REDACTED], in base alle tabelle millesimali vigenti, dovevano versare € 117,00 correttamente versate in data 01/08/2023;
- L'assemblea del 24/02/2023 ha deliberato un conguaglio pari a € 442,51 che comprende le seguenti voci:
 - 1- quote ordinarie conguaglio € 299,33



2 – consumi idrici pregressi e. 143,18

Per detta somma, pari a €. 442,51, i coniugi [REDACTED] hanno chiesto, ed ottenuto, una dilazione. Ad oggi, la somma versata è pari ad €. 221,25 e restano da versare ulteriori ad €. 221,26 a saldo.

Ad oggi, risultano da versare le seguenti quote per consumi idrici, anni 2022 e 2023:

1- fattura n. 0057916 dal 09/03/2022 al 13/06/2022 di cui la quota parte dei coniugi

[REDACTED] ammonta ad €. 89,07;

2- fattura n. 0074675 dal 13/06/2022 al 16/10/2022 di cui la quota parte dei coniugi

[REDACTED] ammonta ad €. 75,82;

3- fattura n. 00028573 dal 16/11/2022 al 10/04/2023 di cui la quota parte dei coniugi

[REDACTED] ammonta ad €. 99,29;

4- fattura n. 000045338 dal 10/04/2023 al 13/06/2023 di cui la quota parte dei coniugi

[REDACTED] ammonta ad €. 41,74.

In sintesi gli esecutati, negli ultimi due anni, hanno un **debito, di spese per quote ordinarie conguaglio e consumi idrici 2022-2023 pari a € 527,18.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di



capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;

- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* e, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del



contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2023;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni settembre 2023;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 500,00	85	5,9	1,00	5,88	0,85	5,00
2	Immobiliare.it	€ 600,00	110	5,5	0,99	5,40	0,85	4,59
3	Immobiliare.it	€ 400,00	80	5,0	1,00	5,00	0,85	4,25
PREZZO MEDIO								4,61

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.



Per tener conto delle peculiarità dell'immobile (situato all'interno di un parco, disponibilità di posto auto, presenza di verde nelle vicinanze, etc...) si è ritenuto applicare una maggiorazione del 35% alla quotazione 1.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 140.000,00	97	1443	0,94	1357	0,85	1153
2	Immobiliare.it	€ 183.000,00	137	1336	0,96	1285	0,85	1093
3	Immobiliare.it	€ 135.000,00	115	1174	0,95	1115	0,85	948
4	Immobiliare.it	€ 120.000,00	100	1200	0,96	1152	0,85	979
PREZZO MEDIO								1043,2

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione.

* * *

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica.

Quotazione 1: Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A2 - Abitazioni di tipo civile**", per la quale l'OMI (I sem 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "**D15 – Periferica/SAN CLEMENTE-CENTAURO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **98,8 mq** può essere compreso tra a € 276,50 e € 375,00 mensili ed in particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*"), il canone



di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 304,00 mensili.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m ²
K1 = 0,80	da 45 m ² fino a 70 m ²
K1 = 0,50	da 71 m ² fino a 120 m ²
K1 = 0,30	da 120 m ² fino a 150 m ²
K1 = 0	oltre i 150 m ²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) = 0,5	
K2 (livello di piano) = 0,5	
$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$	

Tabella coefficiente di merito K

Maggiorando suddetto importo maggiorato del 35% si ha € 410,00 mensili

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabile di fascia media (valore medio) in "normale" stato di conservazione di tipologia "abitazioni di tipo civile" (categoria catastale A2) ubicato nella zona definita "D15 - Periferica/SAN CLEMENTE-CENTAURO", risulta pari a 2,17 €/mq x mese (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari); anche in questo caso, applicando il coefficiente di merito per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, si aggira intorno a € 199,70 mensili.

La quotazione si presenta sostanzialmente differente da quella dell'Agenzia delle Entrate e di quella ottenuta con le indagini di mercato condotte dallo scrivente, pertanto si è ritenuto opportuno non considerarla.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'abitazione oggetto di stima, con una superficie commerciale lorda pari a 98,8 mq, si aggira intorno ai € 455,00 mensili.



Eseguendo la media tra i suddetti valori (quotazione 1 e 3) si ottiene il valore di **433,00 €/mq**; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 5.196,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € **3.637,00**.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze ascendenti o discendenti che agiscono sul saggio medio. Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione "normale",
- si trova in una zona periferica del comune di Caserta;
- è ubicato all'interno di un fabbricato in "normali" condizioni di manutenzione;
- è dotato di discrete caratteristiche di prospicenza e luminosità, sviluppandosi al terzo piano;
- presenta un normale grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 3,35 %, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:



$$V_{m1} = \text{€ } 3.637,00 / 0,0335 = \text{circa € } 108.575,00$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria “**A2 - abitazioni di tipo civile**”, per la quale l’OMI (I semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita “D15 – Periferica/SAN CLEMENTE-CENTAURO” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione “normale”, può essere compreso tra 800,00 – 1200,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile merito, si ottiene un valore unitario pari a circa 910,00 €/mq.

Maggiorando suddetto importo maggiorato del 35% si ha **€ 1.230,00 a mq**

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabili di fascia media (valore medio) in “normale” stato di conservazione di tipologia “abitazioni di tipo civile” (categoria catastale A2) ubicato nella zona definita “D15 – Periferica/SAN CLEMENTE-CENTAURO”, risulta pari a 772,00 €/mq (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari); applicando il coefficiente di merito k, il valore unitario di vendita risulta pari a **702,52 €/mq.**

La quotazione si presenta sostanzialmente differente da quella dell’Agenzia delle Entrate e di quella ottenuta con le indagini di mercato condotte dallo scrivente, pertanto si è ritenuto opportuno non considerarla.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, con una superficie commerciale lorda pari a **98,8 mq**, si aggira intorno a 1.043,00 €/mq.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, (ottenuto eseguendo la media tra le quotazioni 1 e 3) per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = \text{€ } 112.200,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall’applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 108.575,00 + \text{€ } 112.200,00) / 2 = \text{circa € } 110.400,00$$



valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario, riferito alla superficie lorda, pari a circa **1.120,00 €/mq.**

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dal debitore);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	- 5 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi;	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 110.400,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	€/mq ca 1.120,00
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	€ 104.870,00
pratica S.C.A.	€ 500,00
Acquisizione APE	€ 200,00
Regolarizzazione urbanistica cantinola	€ 4.500,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	€ 527,18
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 99.140,06

V MERCATO = € 99.140,06

Si quantificano, inoltre, in € **1.606,50** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

* * *



In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = 89.226,00 \text{ €}$
DEBITO: € 115.299,60 oltre spese e interessi (Cfr. Atto di precetto)

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

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.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico degli esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, dei coniugi sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Dagli stessi si evince che:



- il sig. ██████████ risulta residente a Caserta alla via Galatina n. 184 scala B int. 2; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 02/01/2023) ad oggi;
- la sig.ra ██████████ risulta residente a Caserta alla via Galatina n. 184 scala B int. 2; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 02/01/2023) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Servizi Demografici*);
- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Caserta, risulta che il sig. ██████████ è coniugato con la sig.ra ██████████ dal 21/04/1990 in regime di comunione legale dei beni (Cfr. All. 10 – *Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Caserta*).

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 Verbale di accesso e foglio informativo per il debitore**
- Allegato 2 Certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 03/01/2023**
- Allegato 3 Dati catastali**
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 53, P.Illa 5288, Sub. 15, cat. A/2;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 53 P.Illa 5288;
 - Planimetria catastale Fg. 53, P.Illa 5288, Sub. 15;
 - Estratto di mappa Fg. 53;
 - Elaborato planimetrico Fg. 53, P.Illa 5288.
- Allegato 4 Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5 Atti di possesso:**
- Atto di compravendita del 04/11/2004 per Notaio Iodice Giov. Paolo rep. n. 10063 racc. n. 2968;
 - Atto di compravendita del 09/07/1991 per Notaio Mario Matano rep. n. 64755.
- Allegato 6 Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro**



- Allegato 7 Grafici di inquadramento**
- Vista satellitare e sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale;
 - Aerofotogrammetria;
 - Stralcio cartografia Open Demanio.
- Allegato 8 Rilievo planimetrico degli immobili**
- Allegato 9 Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici**
- Allegato 10 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Caserta (CE)**
- Allegato 11 Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Caserta (CE)**
- Certificato storico di residenza sig. [REDACTED];
 - Certificato storico di residenza sig.ra [REDACTED];
- Allegato 12 Documentazione Area Tecnica Comune di Caserta**
- Richieste avanzate all'Amministrazione Comunale e riscontro;
 - Attestazione dell'Area Tecnica - Settore Urbanistica del Comune di Caserta.
- Allegato 13 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 14 Riferimenti per coefficienti mercantili**
- Allegato 15 Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali**
- Allegato 16 Richieste attestazione toponomastica**
- Allegato 17 Computo metrico estimativo costo di demolizione bene**
- Allegato 18 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**
- Allegato 19 Banca dati quotazioni immobiliari**
- OMI (I semestre 2023 – ultimo aggiornamento);
 - Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (settembre 2023);
 - Annunci immobiliari locazioni;



Allegato 20 Documentazione Condominio

Allegato 21 Prove delle spedizioni della relazione peritale agli esecutati, alla Custode ed al creditore procedente

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 54 pagine (1 facciata) oltre n. 21 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 13/02/2023, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

L'Esperto Stimatore

Ing. Francesco Riboldi

