

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Credito Emiliano S.p.A.

contro

██████████ e ██████████

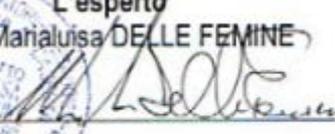
Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 297/22

Giudice Espropriazione: dott.ssa Elmelinda MERCURIO

Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

S. Maria Capua Vetere, 01 febbraio 2024

L'esperto  
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 297/22

Giudice Espropriazione: dott.ssa Elmelinda MERCURIO  
Esperto: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott.ssa Elmelinda MERCURIO.

**PREMESSA**

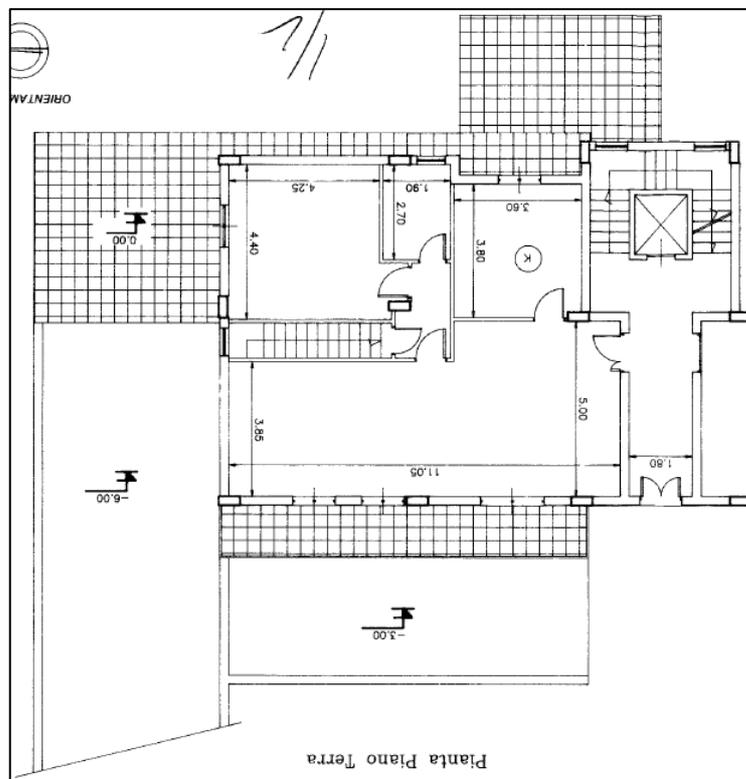
Con apposita ordinanza del 04.08.2023, veniva nominata la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, pal.zzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale Esperto Stimatore nella causa promossa [REDACTED] [REDACTED] a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta il 22.12.2022, ai nn. 48379/38273, iscritta al R.G.E. n. 297/22.

Alla data del 11.08.2023 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il Custode nominato è l'avv. Giorgia Viola.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematica, per cui in data 31.08.2023 la scrivente ha depositato il Modulo per il controllo documentazione.

pag. 2

Da una successiva ulteriore analisi del fascicolo giudiziario e dei documenti catastali reperiti, è emerso che l'unità immobiliare identificata al C.F. del Comune di Caserta al foglio 29, p.lla 452, sub. 20 alla data del 04.05.2022, quindi precedentemente alla data del pignoramento, risultava essere soppressa. Detto sub. 20 pignorato rappresentava l'appartamento posto sulla sinistra entrando nel vano scala condominiale il quale presentava una scala interna che portava ad altra unità sottostante non pignorata, sub 27, come si evince dalla planimetria catastale dell'ex sub 20 soppresso:



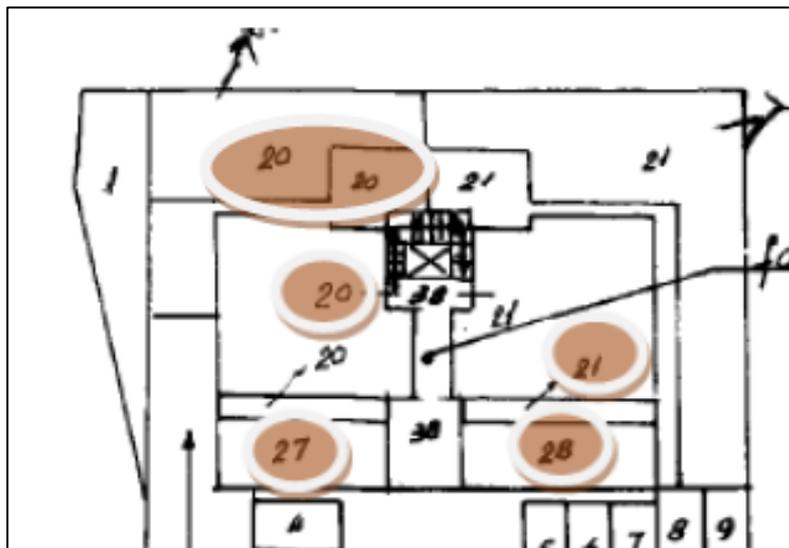
*Planimetria catastale sub. 20 soppresso ante pignoramento*

Con atto di compravendita del 06.04.1994 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], tra loro in regime di separazione dei beni, avendo contratto matrimonio il 12.09.1984 in regime di comunione dei beni e scegliendo poi la separazione dei beni giusto atto del 11.06.1985, notaio dr. Gennaro Incoronato, hanno acquistato dalla [REDACTED] oltre i due box oggetto di pignoramento, anche l'unità immobiliare costituente l'intero piano terra con ingressi da due

pag. 3

porte site a destra e a sinistra guardando l'ascensore, con sottostante locale deposito al quale si accede sia direttamente dalla descritta unità, tramite scale interne, e sia dal pianerottolo del primo piano sottostrada tramite le porte site a destra e a sinistra guardando l'ascensore.....omissis.....riportato il tutto nella menzionata denuncia di nuova costruzione n. 92/A del 12.01.1994, con la partita 19275, foglio 29, particella 452 sub 20, 3 piano T, particella 452 sub 21, piano T, particella 452 sub 27, piano S e particella 452 sub 28, 1° piano S”.

L'elaborato planimetrico del fabbricato, con l'indicazione dei sub acquistati era questo:



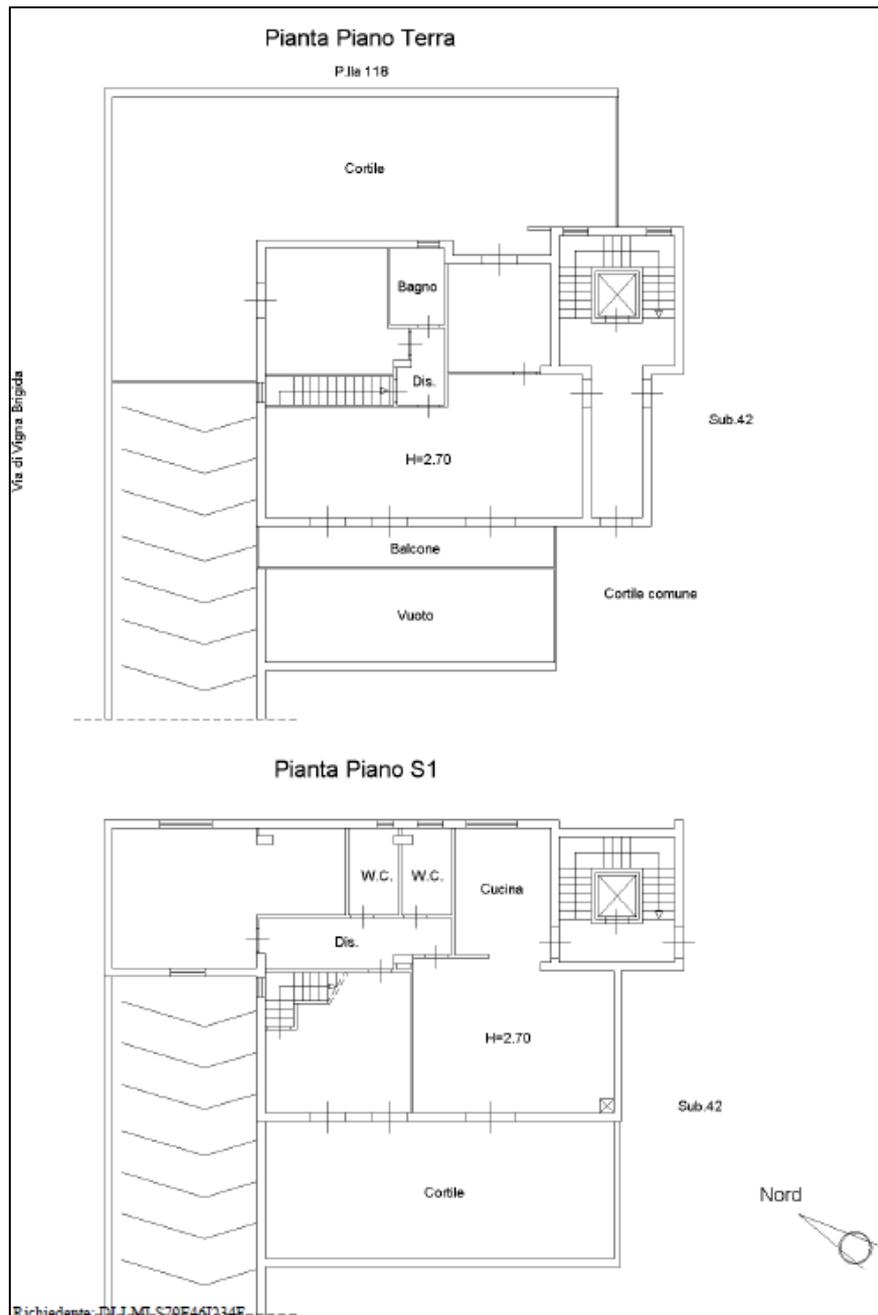
Elaborato planimetrico all'atto della compravendita del 1994

Successivamente a lavori eseguiti sulle unità compravendute, i sub 20, 21, 27 e 28 venivano soppressi.

In particolare l'ex sub 20 oggetto di pignoramento e l'altro sub 27 non pignorato, con variazione del 04.05.2022 venivano fusi in un unico sub, formando il sub 41, il quale corrisponde a piano terra dall'appartamento ex sub 20 e a piano seminterrato dall'ex sub 27 che fino alla variazione era di categoria C/2 e che dopo la variazione si è uniformato al sub sovrastante, trasformandosi in categoria A/2.

La planimetria catastale dell'attuale sub 41 è la seguente:

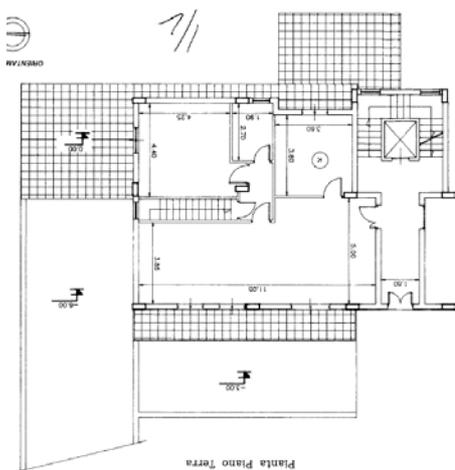
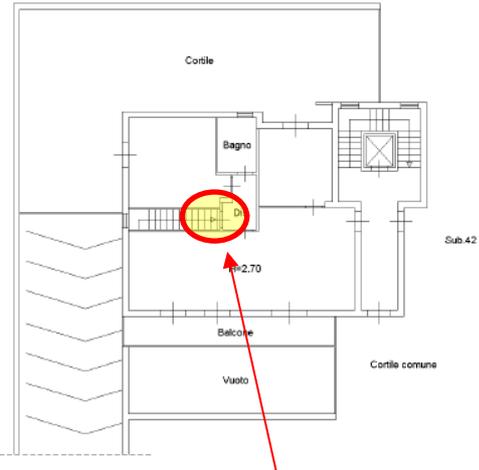
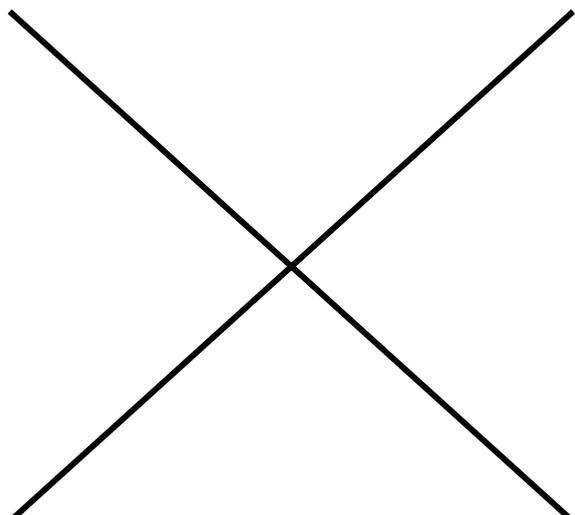
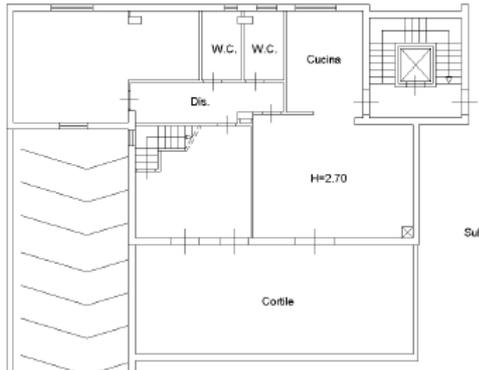
pag. 4



Planimetria catastale sub. 41

A seguito dei sopralluoghi eseguiti si è riscontrata ancora una diversa situazione, in quanto l'attuale sub 41, che comprende il sub 20 pignorato e soppresso antecedentemente al pignoramento, ha una planimetria dello stato dei luoghi diversa da quella in atti catastali e riportata nelle pagine precedenti, in quanto le scale interne che collegavano con il piano

interrato sono state di fatto murate, al fine di non poter far accedere più al piano seminterrato che attualmente, da come riferito dai debitori, viene interamente utilizzato a servizio dell'appartamento posto sulla destra rispetto a chi entra nel vano scala.

Planimetria catastale sub 20 pignorato e soppresso	Planimetria catastale attuale sub 41
<p style="text-align: center;"><b>PIANTA PIANO TERRA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PIANTA PIANO TERRA</b></p>
	<p style="text-align: center;">Pianta Piano Terra P.Ila 118</p>  <div data-bbox="885 1086 1412 1176" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Ingresso alle scale attualmente murato, in modo da non accedere al piano seminterrato</p> </div>
<p style="text-align: center;"><b>PIANTA PIANO S1</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PIANTA PIANO S1</b></p>
	<p style="text-align: center;">Pianta Piano S1</p>  <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">E-DLLMLS79E46I234F 14/01/2005</p>

In conclusione, l'attuale consistenza catastale è maggiore rispetto alla originaria consistenza di cui alla planimetria corrispondente al subalterno 20 (come detto soppresso), in quanto accorpato ad altra unità ex subalterno 27 (non oggetto di procedura).

A seguito di apposita relazione scritta al G.E., quest'ultima, con propria nota del 06.12.2023, ha sospeso le operazioni peritali limitatamente all'appartamento di cui al foglio 29, p.lla 452, sub. 20, lasciando la prosecuzione solo sui due box garage sub 35 e sub 36.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il sopralluogo il 02.10.2023, seguito da un altro il 09.10.2023, in cui si sono rilevati i due garage oggetto di pignoramento.

Sul posto erano presenti i debitori esecutati, sigg. [REDACTED] e [REDACTED]; furono quindi eseguiti i rilievi metrici e fotografici dei beni, alla presenza del custode giudiziario.

Gli immobili di cui alla presente relazione di stima, identificati al C.F. del Comune di Caserta al foglio 29, p.lla 452, subb. 35 e 36, pignorati per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà in capo ai debitori (1/2 per ciascun debitore), sono composti da due garage ubicati al piano secondo seminterrato.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Caserta, Ufficio tecnico erariale del Comune di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Ufficio U.O.D. della Regione Campania, servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Caserta presso varie agenzie quali "UniCredit SubitoCasa - Sud" con sede in Napoli, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

## CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

### CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 31.08.2023, sottoposto all'attenzione del G.E., come già specificato nelle pagine precedenti.

pag. 8

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

A tutto il 20.01.2024 risulta intervenuto nella procedura:

- Agente della Riscossione per le province autonome di Bolzano e Trento - Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Si specifica che il titolo esecutivo alla base del procedimento è il Contratto di Mutuo con garanzia ipotecaria del 07.09.2007 rep. 27343/9646 a rogito del notaio Maria Marzano di Capua, concesso al sig. [REDACTED] come parte mutuataria e datrice di ipoteca, con la sig.ra [REDACTED] in qualità di terza datrice di ipoteca.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo, il quale riporta come unico atto relativo agli immobili oggetto di procedura, la compravendita del 06.04.1994 a rogito del notaio Paolo Provitera di Carinola, rep. 17985/5161, con il quale i debitori eseguiti, sigg. [REDACTED] e [REDACTED], coniugati in regime di separazione legale dei beni per effetto dell'atto del 11.06.1985 a rogito del notaio Gennaro Incoronato, acquistavano, tra gli altri, i suddetti beni pignorati dalla soc. [REDACTED]

Si rimanda per una più approfondita ricerca, al paragrafo dedicato alla provenienza.

**QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di

pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**,

pag. 10

indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, identificati al C.F. del Comune di Caserta al foglio 29, p.la 452, subb. 35 e 36, che la scrivente ha distinto in due distinti lotti di vendita, sono ubicati nel Comune di Caserta e sono accessibili da via di Vigna Brigida, 10, Condominio Rubi Rosa, edificio B, scala B.

Nell'atto di pignoramento i bene sono così descritti:

"OMISSIS...

*2. box auto al secondo piano sottostrada distinto con il numero 5, confinante con il box 4, corsia di manovra e terrapieno verso zona condominiale; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: foglio 29, part.le 452, sub. 35, piano S2, edificio B, zona censuaria seconda, cat. C6, classe 6, mq. 25, r.c. € 80,05;*

*3. box auto al secondo piano sottostrada distinto con il numero 6, confinante con il box 7, corsia di manovra e terrapieno verso zona condominiale; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: foglio 29, part.le 452, sub. 36, piano S2, edificio B, zona censuaria seconda, cat. C6, classe 6, mq. 25, r.c. € 76,85."*

Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive gli immobili con gli esatti identificativi catastali.

*I cespiti sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo ai debitori esecutati, sigg.*

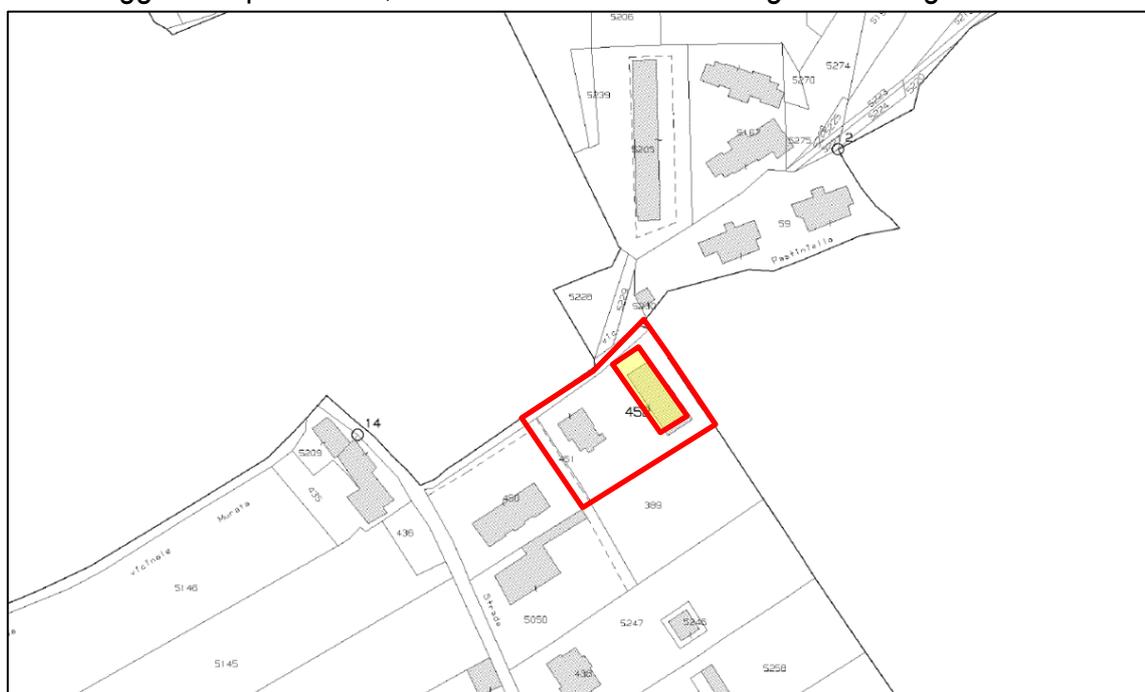
*██████████ e ██████████, per quota ½ ciascuno.*

Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.



*Vista dall'alto del fabbricato ospitante i beni pignorati*

L'estratto di mappa wegis indica perfettamente la giusta consistenza e posizione del fabbricato ospitante i beni oggetto di procedura, così come dimostra l'immagine che segue.



*Estratto mappa wegis con localizzazione del fabbricato includente i beni pignorati*

I beni oggetto di pignoramento non sono al momento interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Di seguito i confini dei beni pignorati

- garage di cui al sub. 35:

⇒ **Nord:** bene di cui alla p.lla 452 sub. 34 in ditta [REDACTED] e [REDACTED];

⇒ **Sud:** Terrapieno;

⇒ **Est:** corsia di manovra comune condominiale (p.lla 452, sub. 1 - b.c.n.c.);

⇒ **Ovest:** bene di cui alla p.lla 452 sub. 42 in ditta [REDACTED] e [REDACTED] (in proiezione).

garage di cui al sub. 36:

⇒ **Nord:** bene di cui alla p.lla 452 sub. 37 in ditta [REDACTED] e [REDACTED];

⇒ **Sud:** Terrapieno;

⇒ **Est:** bene di cui alla p.lla 452 sub. 42 in ditta [REDACTED] e [REDACTED] (in proiezione);

⇒ **Ovest:** corsia di manovra comune condominiale (p.lla 452, sub. 1 - b.c.n.c.).

Ai fini della vendita, data la natura dei beni, verranno formati **due distinti lotti di vendita**, in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità e della appetibilità degli stessi sul mercato.

Primo Lotto: box auto distinto al foglio 29, p.lla 452, sub 35;

Secondo Lotto: box auto distinto al foglio 29, p.lla 452, sub 36.

**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.

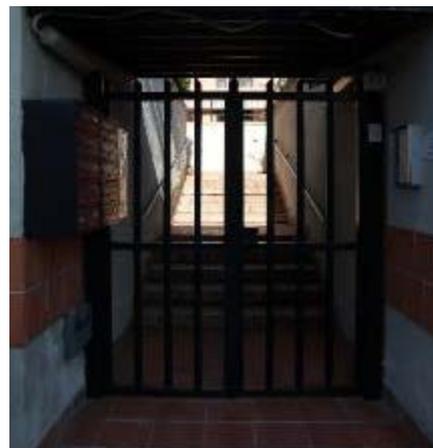
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione 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.

I beni pignorati sono ubicati in Caserta, città con attrattive sociali e storiche, nella frazione di Tuoro, precisamente in via di Vigna Brigida, 10, incluso nel Condominio Rubi Rosa, fabbricato B, scala B.



Viste esterne del complesso residenziale



Vista del fabbricato ospitante i garage

Per giungere ai cespiti bisogna percorrere via di Vigna Brigida in direzione est, accedere all'area esterna comune condominiale del fabbricato B e, attraverso il vano scala comune B, scendere fino al secondo piano seminterrato, dove sulla sinistra rispetto a chi esce dal vano scala, sono ubicati i due cespiti.

SUB. 36



SUB. 35

Viste esterne dei garage

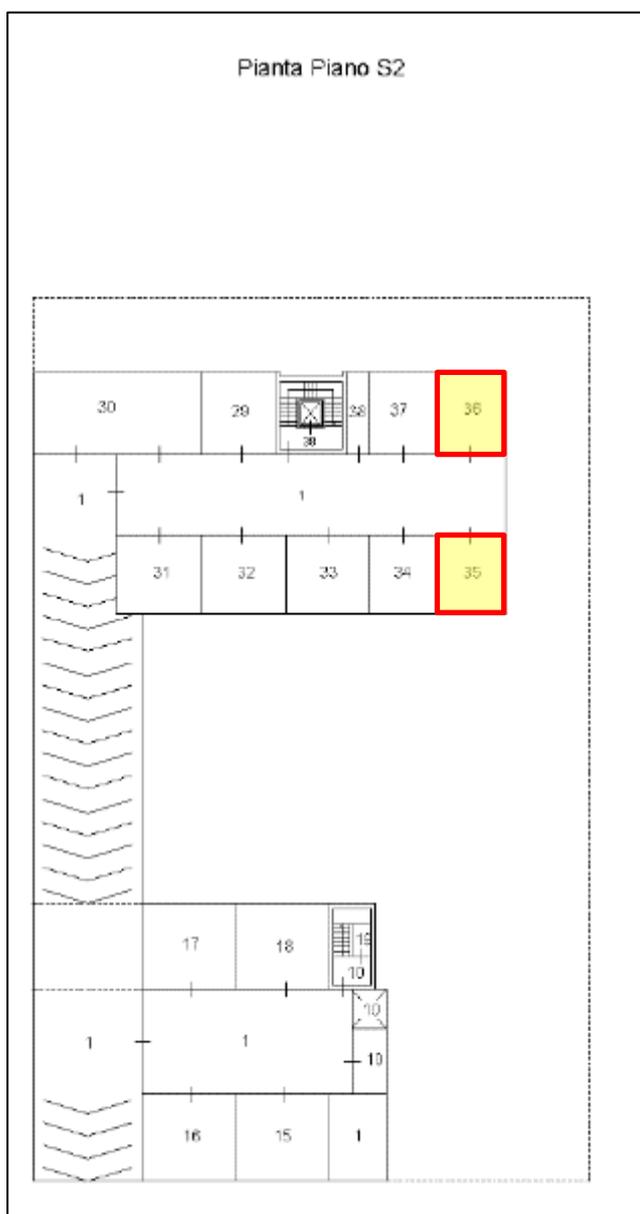


SUB. 36

SUB. 35

INGRESSO VANO SCALA

Si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico con individuazione dei beni pignorati.



Stralcio dell'elaborato planimetrico della p.lla 452

Il primo dei due garage oggetto di stima, identificato al C.F. del predetto Comune di Caserta al foglio 29, p.lla 452, sub. 35, oggetto del lotto n. 1, è collocato su lato sud-ovest del corpo di fabbrica, è composto da un'unica superficie di circa mq. 26,00 adibito a ricovero per auto.

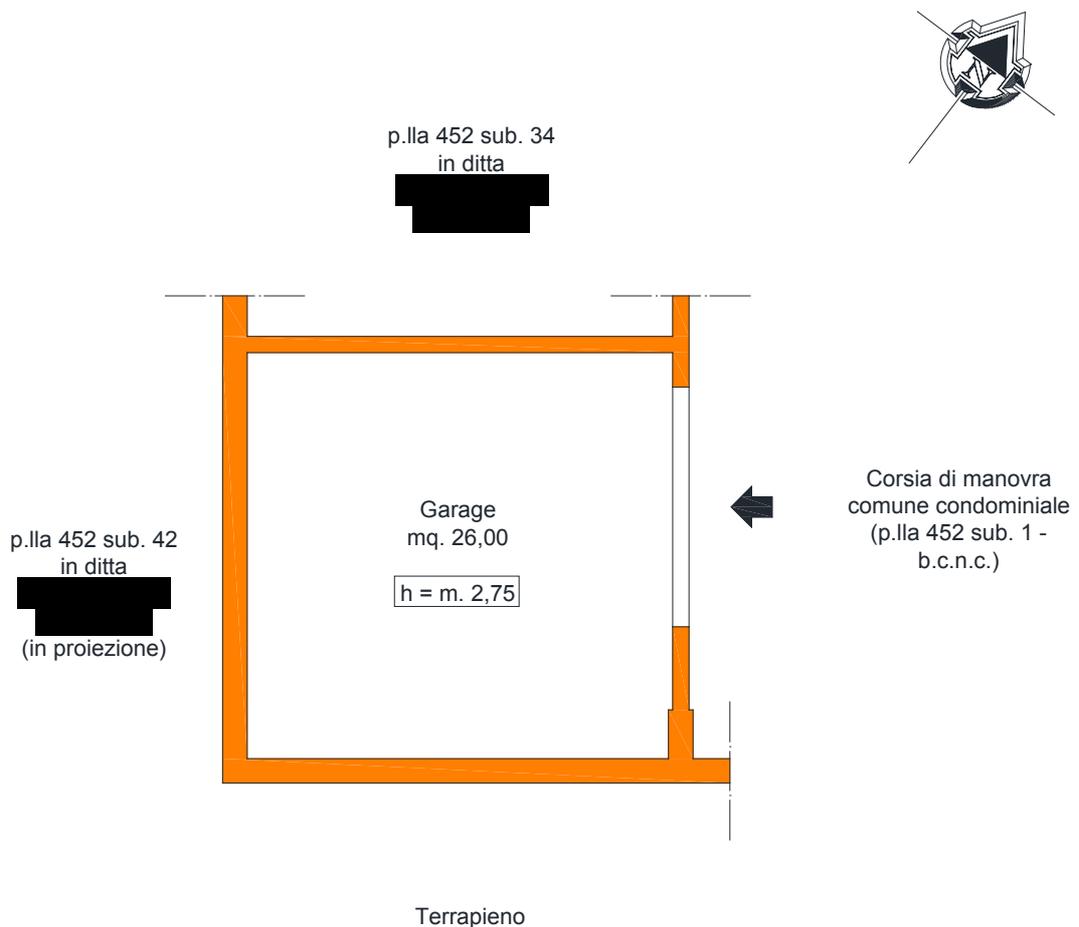
L'altezza utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,75.

Il secondo cespite in esame, identificato al C.F. del predetto Comune di Caserta al foglio 29, p.lla 452, sub. 36, oggetto del lotto n. 2, è allocato invece sul prospetto opposto al primo ed è composto anch'esso da un'unica superficie adibita a ricovero per autovetture avente estensione per circa mq. 24,25.

L'altezza utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,75.

Per entrambi i beni oggetto di trattazione, l'unico impianto presente è quello elettrico. E' comunque da rivedere il corretto funzionamento dell'impianto.

Si riporta di seguito il rilievo grafico del bene di cui al sub. 35 eseguito.



Rilievo del garage di cui al sub. 35

pag. 17

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

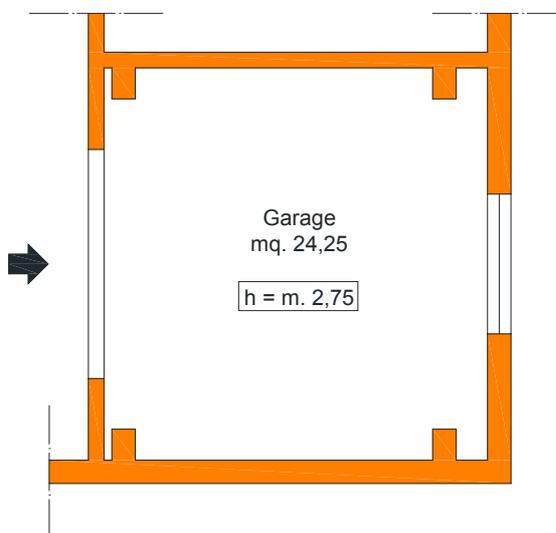
C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



p.la 452 sub. 37  
in ditta

Corsia di manovra  
comune condominiale  
(p.la 452 sub. 1 -  
b.c.n.c.)

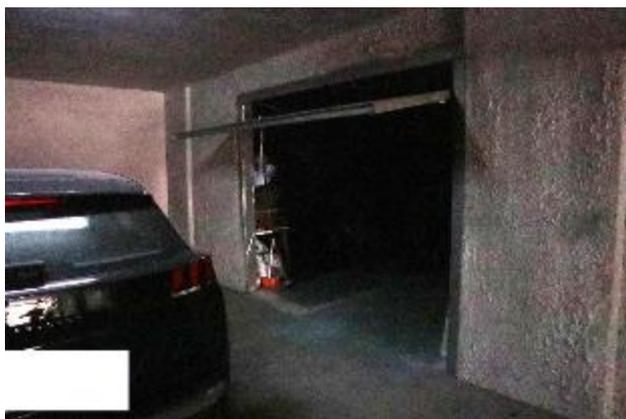


p.la 452 sub. 42  
in ditta  
(in proiezione)

Terrapieno

Rilievo del garage di cui al sub. 36

Si riporta di seguito il rilievo fotografico eseguito.



pag. 18

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

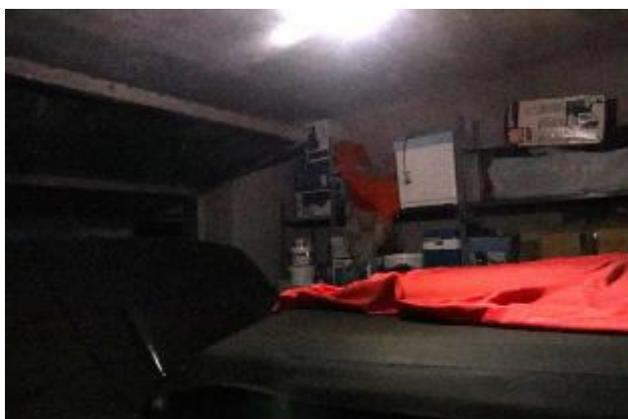
C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it



Viste del garage di cui al sub. 35 – LOTTO N. 1



Viste del garage di cui al sub. 36 – LOTTO N. 2

Il fabbricato in cui sono inclusi i beni, risale ad un periodo collocabile agli inizi degli anni '90 dello Scorso Secolo, infatti lo stesso è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 254 rilasciata alla [REDACTED] in data 15.07.1991. Successivamente per i corpi "A", "B" e "C" del complesso edificato con il predetto titolo abilitativo è stata rilasciata la pag. 19

Concessione Edilizia n. 110, in Variante alla C.E. 254/91 e in Sanatoria per il sottotetto del corpo "B", rilasciata alla [REDACTED] nella persona del rappresentante legale, sig. [REDACTED], in data 23.03.1993.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile.

Data la natura dei beni in esami, essi possono essere considerati come una pertinenza di un'unità residenziale, per cui ai fini della determinazione della superficie commerciale verrà calcolato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,50 da applicare alla superficie netta degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

<b>PRIMO LOTTO, BOX SUB 35</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>ambiente</b>	<b>tipo di superficie</b>	<b>estensione</b>	<b>condizioni</b>
1 - garage sub. 35 (mq. 26,00 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 13,00	sufficiente
Totale		Mq 13,00	
Incidenza murature (15%)		Mq 1,95	
<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		<b>Mq 14,95</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale box di cui al lotto n. 1, pari a mq. 14,95.

SECONDO LOTTO, BOX SUB 36				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
1 - garage sub. 36 (mq. 24,25 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,13	sufficiente
Totale		Mq	12,13	
Incidenza murature (15%)		Mq	1,82	
<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		<b>Mq</b>	<b>13,95</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale box di cui al lotto n. 2, pari a mq. 13,95.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pag. 21

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

Al riguardo, l'esperto:

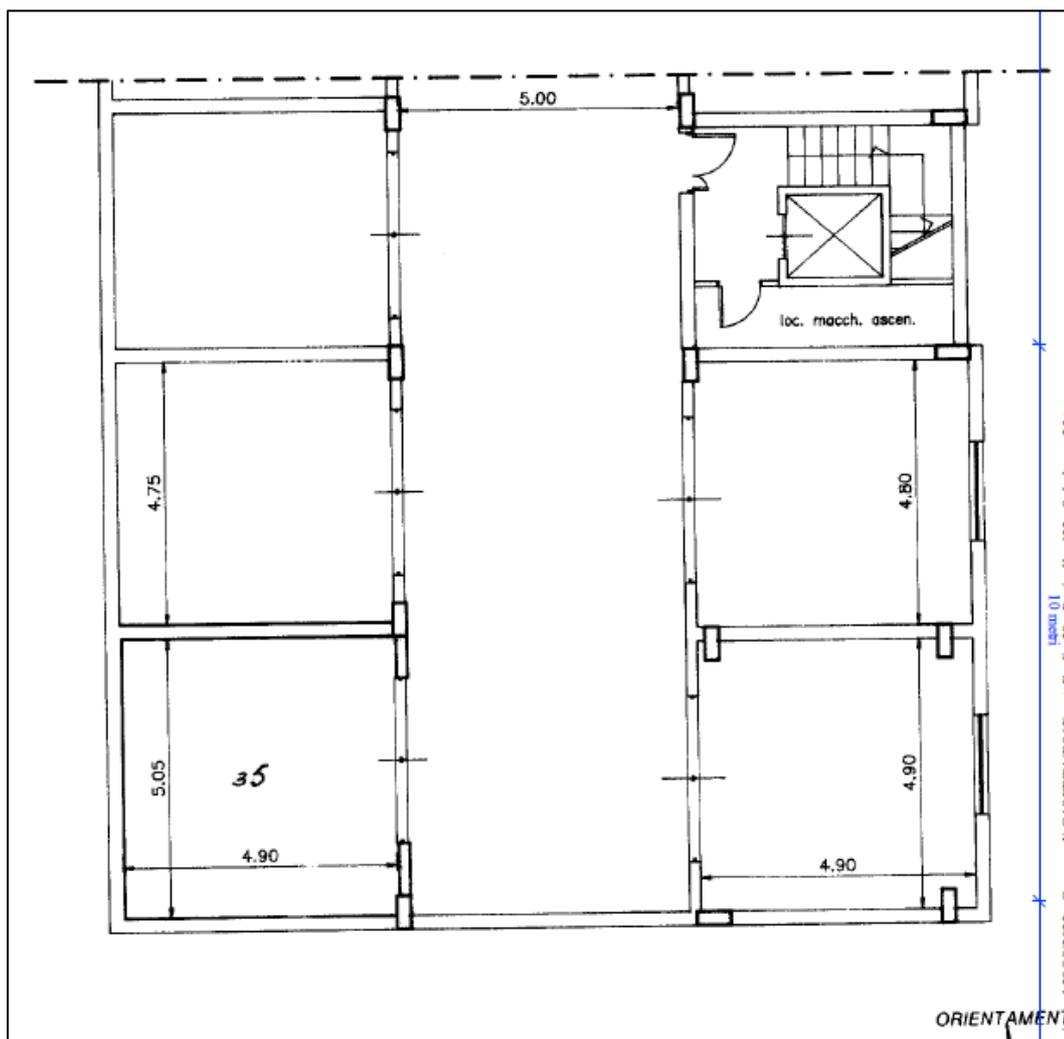
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi 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.

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel territorio comunale di Caserta. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate e planimetrie catastali) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente i cespiti come giusta allocazione satellitare.**

- LOTTO N. 1 - Garage (f. 29, p.lla 542, sub. 35)

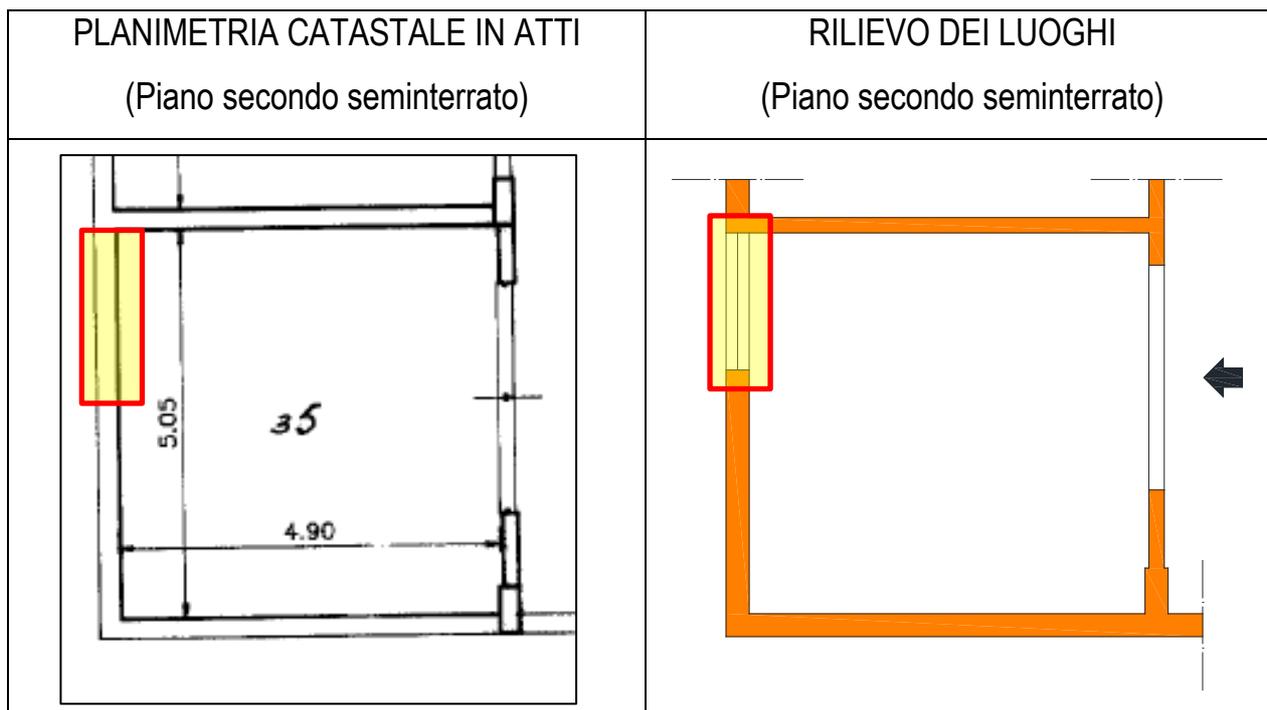
CATASTO FABBRICATI										
GARAGE										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Dati derivanti da
Caserta	29	452	35	2	C/6	6	25 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 80,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>			VIA DI VIGNA BRIGIDA Edificio B Piano S2;							
<b>Intestati</b>			[REDACTED] nato a PORTICI (NA) il 15/04/1960				[REDACTED]		(1) Proprieta' 500/1000	
<b>Intestati</b>			[REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il 24/10/1960				[REDACTED]		(1) Proprieta' 500/1000	

La planimetria catastale del garage in parola, contenuta nella scheda catastale del fabbricato identificato al foglio 29, p.lla 452 sub. 35, risulta essere la seguente:



[Planimetria catastale dell'immobile pignorato \(f. 29 p.la 452 sub. 35\)](#)

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.



Dal confronto appena riportato l'unica differenza rilevata riguarda la mancata rappresentazione sulla scheda catastale della finestra che permette l'aerazione del locale, evidenziata in giallo nella planimetria in alto. – Si specifica che la citata finestra potrebbe in realtà essere presente ma completamente coperta da tutto il materiale presente nell'immobile che risultava molto complicato spostare. Per tale motivo, si considera la situazione più negativa -

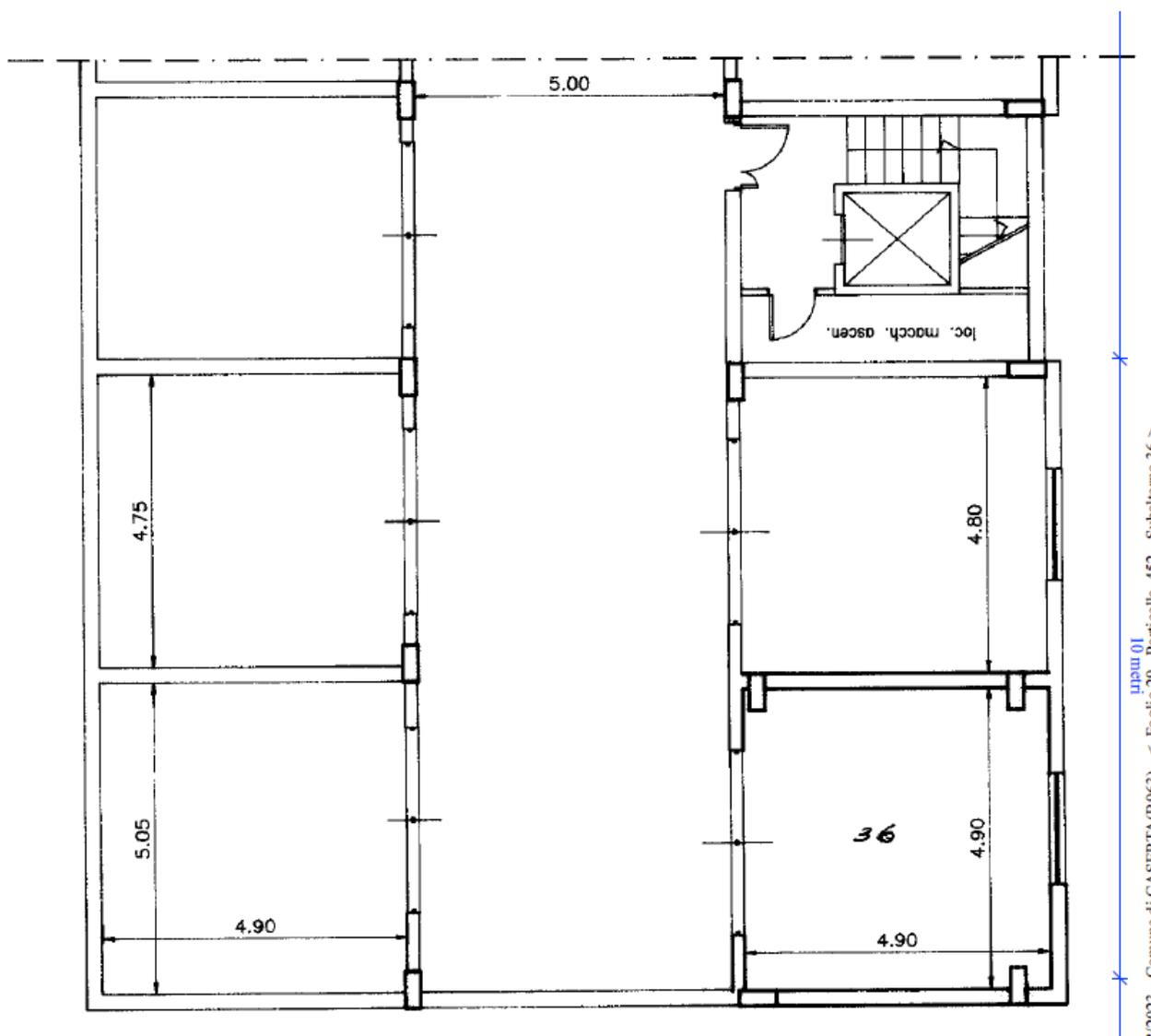
Alla luce di quanto evidenziato, la scheda catastale, risulta essere difforme rispetto a quanto rilevato in sede di accesso e andrebbe quindi aggiornata.

- LOTTO N. 2 - Garage (f. 29, p.lla 542, sub. 36)

CATASTO FABBRICATI										
GARAGE										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Dati derivanti da

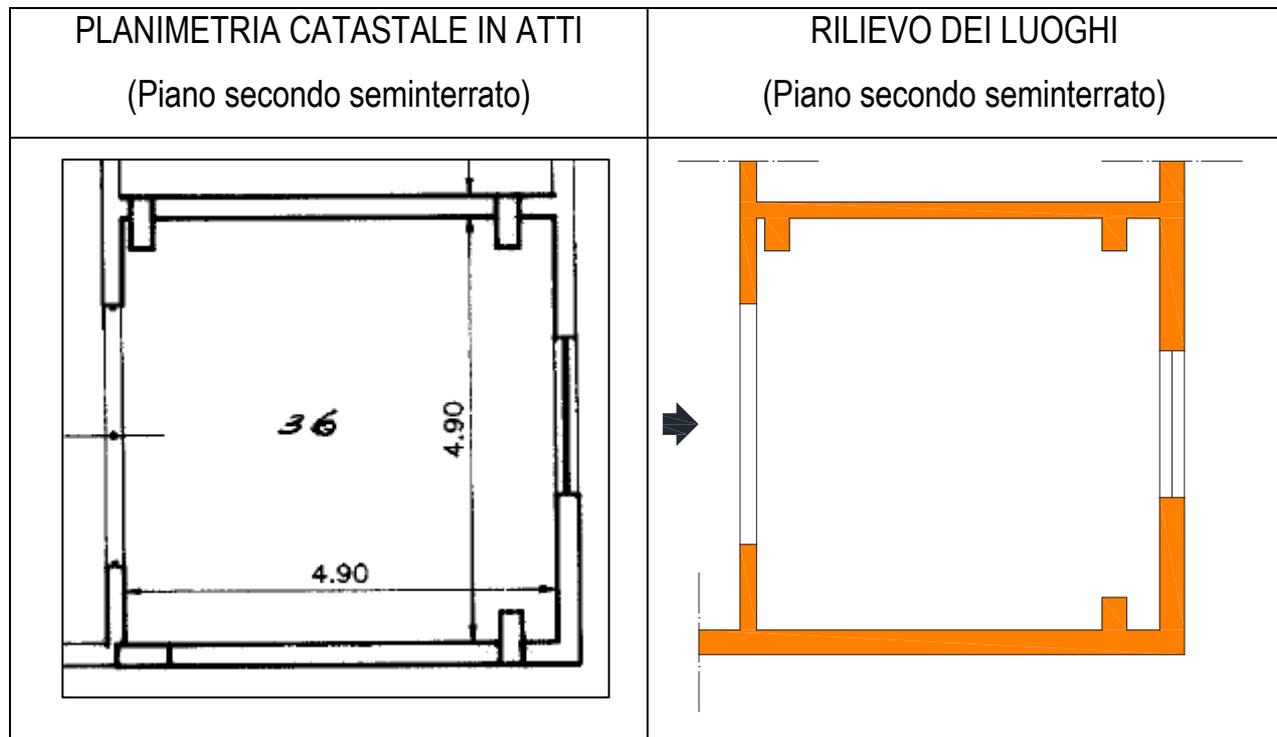
Caserta	29	452	3 6	2	C/6	6	24 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 76,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DI VIGNA BRIGIDA Edificio B Piano S2;								
<b>Intestati</b>		[redacted] nato a PORTICI (NA) il 15/04/1960			[redacted]			(1) Proprieta' 500/1000		
<b>Intestati</b>		[redacted] nata a NAPOLI (NA) il 24/10/1960			[redacted]			(1) Proprieta' 500/1000		

La planimetria catastale del garage in parola, contenuta nella scheda catastale del fabbricato identificato al foglio 29, p.lla 452 sub. 36, risulta essere la seguente:



**Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 29 p.la 452 sub. 36)**

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.



Dal confronto appena riportato si denota che tra la planimetria inclusa nella scheda catastale e lo stato dei luoghi non vi sono riscontrate difformità.

In conclusione, andrebbe redatto un documento do.c.fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale del bene di cui al Lotto n. 1, identificato al f. 29, p.lla 452, sub. 35, per il quale si decurteranno i costi, che si stimano intorno ad € 1.000,00 (comprensivi di spese tecniche), dalla stima finale. Mentre per il bene di cui al lotto n. 2 non verrà detratto nulla.

**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

pag. 26

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.

**LOTTO DI VENDITA N. 1 – piena ed intera proprietà di n. 1 garage**, sito in Caserta, alla via di Vigna Brigida, 10; il bene è composto da un unico locale adibito a ricovero per autovetture posto al secondo piano seminterrato; confina con terrapieno sud, con beni [REDACTED] e [REDACTED] a nord, con beni [REDACTED] e [REDACTED] (in proiezione) ad ovest, con corsia di manovra comune condominiale (sub. 1 - b.c.n.c.) ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta al foglio 29, p.IIa 452, sub. 35**, categoria C/6, rendita € 80,05 in ditta [REDACTED] e [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione nella scheda catastale della finestra ad ovest del bene; vi è per il bene Concessione Edilizia n. 254 del 15.07.1991, in ditta [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia n. 110, in ditta [REDACTED] nella persona del legale rappresentante, sig. [REDACTED], in variante alla precedente e in sanatoria limitatamente al piano sottotetto del fabbricato "B", ma non è possibile stabilirne la conformità in quanto le pratiche edilizie, seppur presenti negli archivi comunali, non sono rinvenibili; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 18.000,00.**

**LOTTO DI VENDITA N. 2 – piena ed intera proprietà di n. 1 garage**, sito in Caserta, alla via di Vigna Brigida, 10; il bene è composto da un unico locale adibito a ricovero per autovetture posto al secondo piano seminterrato; confina con terrapieno sud, con beni [REDACTED] e [REDACTED] a nord, con corsia di manovra comune condominiale (sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest, con beni [REDACTED] e [REDACTED] (in proiezione) ad est; è riportato

nel C.F. del **Comune di Caserta** al **foglio 29, p.lla 452, sub. 36**, categoria C/6, rendita € 76,85 in ditta [REDACTED] e [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è per il bene Concessione Edilizia n. 254 del 15.07.1991, in ditta [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia n. 110, in ditta [REDACTED] nella persona del legale rappresentante, sig. [REDACTED], in variante alla precedente e in sanatoria limitatamente al piano sottotetto del fabbricato "B", ma non è possibile stabilirne la conformità in quanto le pratiche edilizie, seppur presenti negli archivi comunali, non sono rinvenibili; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 17.000,00.**

**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 debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di *comproprietà*.**

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

##### **6) Esistenza di *diritto di usufrutto* sui beni pignorati.**

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

L'unico atto notarile necessario al fine di comprendere la provenienza ultraventennale dei beni in parola rispetto alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 22.12.2022), come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, è il seguente: **04.05.1994, nn. 12251/10327**: compravendita del 06.04.1994, notaio Paolo Provitera di Carinola, rep. 17985/5161, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], coniugati tra loro in regime di separazione dei beni, contro la [REDACTED], con sede in San Nicola la Strada.

Copia del presente atto è allegato alla presente relazione.

Tra gli allegati alla relazione è stato anche inserito l'atto precedente a quello in capo al de cuius, corrispondente alla compravendita del 04.11.1971, notaio Onofrio Di Caprio, rep. 168230/7394, contro [REDACTED] e [REDACTED], a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], trascritto a Caserta il 15.11.1971 ai nn. 36510/32504.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

pag. 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Dopo attente analisi della scrivente presso l'Area Tecnica – Settore Urbanistica del Comune di Caserta, è emerso per la realizzazione del fabbricato in cui sono inclusi i beni oggetto di trattazione è stata rilasciata in data 15.07.1991 la Concessione Edilizia n. 254 alla soc. [REDACTED], seguita da Concessione Edilizia n. 110 del 23.03.1993 in variante alla C.E. n. 254/91 e in sanatoria per opere realizzate al piano sottotetto del fabbricato "B". I cespiti in parola sono ubicati al secondo piano seminterrato del fabbricato denominato "B", il quale è composto da n. 4 piani fuori terra e due seminterrati.

Purtroppo, come potrà evincersi dall'attestazione rilasciata dal Comune di Caserta prot. 12132 del 31.01.2024 e allegata alla presente, i faldoni relativi alle pratiche sono stati ritrovati solo in parte: in particolare, è stato rinvenuto solo il fascicolo della C. E. n. 110/93 nel quale, però, non è presente né il titolo rilasciato né i grafici vidimati dal Comune quali concessi urbanisticamente.

Oggetto: richiesta di accesso ai documenti – C.E. 254/91 del 15/07/1991 e C.E. 110/93 del 23/03/1993 – [REDACTED].

In riferimento alla Sua istanza del 19/12/2023, prot. 0140481, si comunica che:

- Verificato la rispondenza dei dati da Voi forniti con i dati presenti sul registro delle Concessioni Edilizie rilasciate nell'anno 1991 e nell'anno 1993.
- Espletate le ricerche presso l'archivio storico.
- Riscontrato la presenza della iscrizione dell'intestazione del richiedente e del numero delle Concessioni Edilizie, sui faldoni relativi.
- Verificato all'interno dei faldoni la mancanza della documentazione costitutiva delle Concessioni Edilizie.
- Verificato che sui registri delle pratiche prelevate dall'archivio, per la presa visione ed eventuale estrazione copie, non risultano annotate.

La documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore urbanistica.

[Attestazione rilasciata dal Comune di Caserta](#)

Per tale motivo la scrivente, in mancanza dei titoli vidimati dal Comune, non può che lasciare in sospeso la regolarità urbanistica, non avendo certezza dei grafici assentiti dal Comune.

Per pura precisazione, si vanno ad analizzare le tavole non vidimate con lo stato attuale dei luoghi, precisando che si è riscontrata la differente posizione della rampa di accesso al piano secondo seminterrato: infatti, come potrà notarsi dall'immagine seguente, la stessa risulta essere stata costruita sul lato opposto rispetto a quanto riportato sui grafici, anche se, si specifica, a latere del disegno è riportato "*N.B. Il corpo B è posizionato in planimetria ribaltato di 180°*".

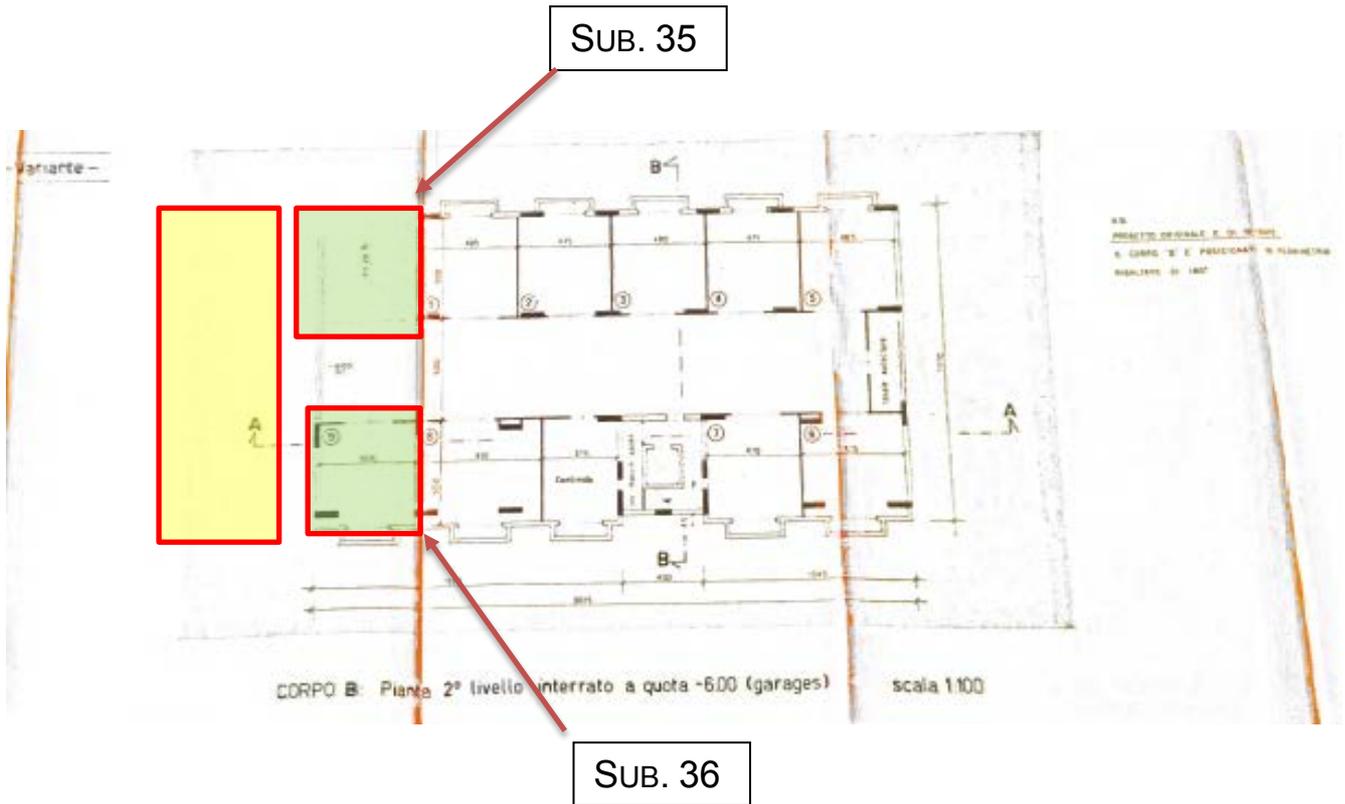
Ad ogni modo rimarrebbero comunque delle differenze planimetriche rispetto allo stato dei luoghi che non si analizzano perché comunque si fa riferimento a grafici non assentiti dall'Ufficio comunale.

pag. 33

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



[Stralcio della planimetria del secondo piano sottotetto allegata alla C.E. n. 110/93](#)

In conclusione, alla luce di quanto evidenziato, data l'incertezza urbanistica, si decurterà per entrambi i lotti un valore pari al 5% della stima.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al

giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento del sopralluogo effettuato i beni risultavano essere nella piena disponibilità dei debitori eseguiti, sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

**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;

pag. 35

- 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).

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta a nome dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], debitori esegutati, e per i beni oggetto di pignoramento, constatando che, alla data del 15.01.2024, oltre il pignoramento oggetto della procedura n. 297/22, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, è presente l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 15.02.2013, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, da cui è poi derivato il pignoramento.

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

- Costi per la eventuale sanatoria edilizia, considerando l'incertezza urbanistica;
- Difformità catastali;

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<b><u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u></b>	[REDACTED] e [REDACTED] (esecutati)	[REDACTED] (creditore procedente)	Caserta, C.F. foglio 29, p.la 452, subb. 35 e 36	1/1 della piena proprietà (1/2 per ciascun debitore)

pag. 36

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

	(trascrizione nn. 48379/38273 del 22.12.2022) Pignoramento alla base della procedura				
2	<b>Iscrizione contro</b> <b>Iscrizione nn. 5925/622 del 18.02.2022</b> Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo	[redacted] (esecutato)	[redacted]	Caserta, C.F. foglio 29, p.lla 452, subb. 35 e 36	1/2 della piena proprietà
3	<b>Iscrizione contro</b> <b>Iscrizione nn. 52807/16975 del 17.09.2007</b> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[redacted] e [redacted] (esecutati)	[redacted] (creditore precedente)	Caserta, C.F. foglio 29, p.lla 452, subb. 35 e 36	1/1 della piena proprietà (1/2 per ciascun debitore)

**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.

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

pag. 37

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

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.

I cespiti pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**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.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono inclusi nel Condominio Rubi Rosa di cui è amm.re p.t. il rag. Carmine Polito.

Si precisa che suddetto Condominio è dotato di Regolamento di Condominio, allegato alla presente, corredato di tabelle millesimali, nel quale si stabiliscono diritti, doveri e obblighi che ogni proprietario e/o condomino, deve rispettare.

Dopo aver contattato l'amministratore del condominio, si è venuto a conoscenza della posizione debitoria dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del condominio per tutti i beni in loro possesso, non solo limitatamente ai due garage oggetto di relazione.

Le spese condominiali ordinarie annue per i beni ammontano complessivamente ad € 2.736,00 (€ 228,00 x 12).

Alla data della verifica delle informazioni riguardanti eventuali morosità da parte della scrivente, precisamente il 04.01.2024, sono emerse a carico dei debitori eseguiti quote arretrate ed oneri non saldati negli ultimi due anni (valutando anche il 2022, in considerazione che bisogna esaminare i due anni antecedenti alla redazione della presente stima), per un ammontare complessivo di € 4.733,47, così divisi:

Riparto spese anno 2022	€ 510,57
Quota giugno 2023	€ 228,00
Quota luglio 2023	€ 228,00
Quota agosto 2023	€ 228,00

pag. 38

Quota settembre 2023	€ 228,00
Quota ottobre 2023	€ 228,00
Differenza quota 2022/2023 come da prev. app.to	€ 1,00
Quota acqua B2 FT maggio n. 40364	€ 49,12
Guaina lt dx (Discepolo) app B1 + torino scale (lav. straord.)	€ 517,48
Guaina lt dx (Discepolo) app B3 + torino scale (lav. straord.)	€ 404,73
Guaina torino app. B2-B4 (lav. straord.)	€ 113,27
Guaina lt dx (Discepolo) app B1 + torino scale (lav. straord.)	€ 776,20
Guaina lt dx (Discepolo) app B3 + torino scale (lav. straord.)	€ 607,10
Guaina torino app. B2-B4 (lav. straord.)	€ 169,90
Quota gennaio 2024	€ 228,00
Assicurazione I semestre 2024	€ 216,10

Inoltre in data 06.10.2023 il Giudice di Pace di Caserta, dott.ssa Maria De Sapio, ingiungeva ai coniugi sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il pagamento della somma pari ad € 3.249,25 quale cifra comprensiva anche delle spese della procedura R.G. n. 3214/23, calcolati in € 526,00 di cui € 450,00 per compenso professionale, oltre a spese generali, IVA e C.P.A. come per legge con attribuzione.

In conclusione, in virtù del fatto che la suddetta cifra pari a € 4.733,47 è relativa alle quote condominiali insolute in capo ai debitori eseguiti per tutti i beni di loro proprietà facenti parte del Codominio Rubi Rosa, per un totale di 400,73 millesimi, di seguito si analizzeranno i due distinti lotti di vendita di cui alla presente relazione di stima, per determinare le morosità limitatamente ai due garage pignorati, comparandoli con le quote millesimali proprie dei beni di cui ai lotti di vendita..

### LOTTO DI VENDITA N. 1 – SUB 35

Al cespite oggetto del presente lotto di vendita sono attribuiti 5,47/1000 per cui:

pag. 39

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

$$\frac{€ 4.733,47 \times 5,47}{400,73} = € 64,61 \text{ approssimabili a } € 70,00 \text{ in c.t.}$$

Per cui alla luce di quanto enunciato, **sarà detratta una cifra pari a € 70,00 dalla stima finale** quali costi per le quote condominiali insolute per il bene di cui al foglio 29, p.lla 452, sub. 35.

## LOTTO DI VENDITA N. 2 – SUB 36

Al cespite oggetto del lotto di vendita n. 2 sono attribuiti 5,35/1000 per cui:

$$\frac{€ 4.733,47 \times 5,35}{400,73} = € 63,19 \text{ approssimabili a } € 70,00 \text{ in c.t.}$$

Per cui alla luce di quanto enunciato, **sarà detratta una cifra pari a € 70,00 dalla stima finale** quali costi per le quote condominiali insolute per entrambi i beni di cui al Lotto n. 1 e al lotto n. 2.

### 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

pag. 40

**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.

Data la natura dei beni pignorati (trattasi di due garage ubicati al secondo piano seminterrato) i quali possono essere considerati come pertinenze di appartamenti, per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato di un'unità residenziale in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi e successivamente moltiplicato il valore unitario trovato per la superficie

commerciale dei beni, calcolata come superficie omogeneizzata e quindi come pertinenza di appartamento. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Periferica/SANTA BARBARA - TUORO - GARZANO, anno 2023)			€ 1.050,00
Borsino Immobiliare			€ 982,00
UniCredit SubitoCasa - Sud Via Santa Brigida, 24 Napoli (NA) (annuncio rif. 2112866)	80.000,00	50	€ 1.600,00
<b>MEDIA</b>			<b>€ 1.210,67</b>

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di procedura, si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento: €/mq 1.210,67.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

<b>UBICAZIONE</b>	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70

Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

**LOTTO DI VENDITA N. 1 - SUB 35**

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
<b>UBICAZIONE</b>	Zona Periferica	1,00
<b>AMBIENTALI</b>	Ottime	1,00
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	Ottime	1,20
<b>TIPOLOGICHE</b>	Fabbricato di tipo civile	1,25
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	Normale	1,00
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	da 21 a 35 anni	0,80
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	Calcestruzzo Armato	1,10
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	Assenti	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	In possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>1,32</b>

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.210,67 \times 1,32 = \text{€/mq } 1.598,08 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 1.598,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- garage:

$$\text{€/mq } 1.598,00 \times \text{mq } 14,95 = \text{€ } 23.890,10.$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- > dei costi per l'incertezza urbanistica, pari al 5% della stima, calcolati in € 1.200,00, arrotondato per eccesso;
- > dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00;
- > dei costi per le spese condominiali insolte, pari ad € 70,00.

Allora:

$$€ 23.890,10 - € 1.200,00 - € 1.000,00 - € 70,00 = € 21.620,10.$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 21.620,10 - 15\% = € 18.377,09$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 1, è di € 18.000,00 in c.t.**

### LOTTO DI VENDITA N. 2 – SUB 36

Per l'immobile costituente il lotto di vendita n. 2, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Ottime	1,00
TECNICO-FUNZIONALI	Ottime	1,20
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00

pag. 46

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

**VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO**

**1,32**

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.210,67 \times 1,32 = \text{€/mq } 1.598,08 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 1.598,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- garage:

$$\text{€/mq } 1.598,00 \times \text{mq } 13,95 = \text{€ } 22.292,10.$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- > dei costi per l'incertezza urbanistica, pari al 5% della stima, calcolati in € 1.200,00, arrotondato per eccesso;
- > dei costi per le spese condominiali insolute, pari ad € 70,00.

Allora:

$$\text{€ } 22.292,10 - \text{€ } 1.200,00 - \text{€ } 70,00 = \text{€ } 20.392,10.$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€ } 20.392,10 - 15\% = \text{€ } 17.333,29$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 2, è di € 17.000,00 in c.t.**

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

pag. 47

C.so A. Moro, Palazzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.: n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni in oggetto sono di piena ed intera proprietà dei debitori, [REDACTED] e [REDACTED], coni, per quota ½ ciascuno, per cui il problema della quota indivisa non sussiste.

**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**.

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Grottaferrata, da cui si evince che i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Grottaferrata il 12.09.1984 scegliendo il regime di Comunione legale dei beni. Con atto del 11.06.1985, a rogito del notaio Gennaro Incoronato di Napoli, i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

*Copia dell'estratto di matrimonio è altresì presente tra gli allegati.*

Sono stati rilasciati inoltre prodotti mediante il Servizio ANPR, in data 13.12.2023, i certificati di residenza storici a nome dei debitori esecutati, sigg. [REDACTED] e [REDACTED], dai quali si evince che gli stessi risultano essere residenti in Caserta alla Via di Vigna Brigida n. 10.

pag. 48

Copia dei detti atti sono altresì presenti tra gli allegati.

## RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

**LOTTO DI VENDITA N. 1 – piena ed intera proprietà di n. 1 garage**, sito in Caserta, alla via di Vigna Brigida, 10; il bene è composto da un unico locale adibito a ricovero per autovetture posto al secondo piano seminterrato; confina con terrapieno sud, con beni [REDACTED] e [REDACTED] a nord, con beni [REDACTED] e [REDACTED] (in proiezione) ad ovest, con corsia di manovra comune condominiale (sub. 1 - b.c.n.c.) ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta al foglio 29, p.lla 452, sub. 35**, categoria C/6, rendita € 80,05 in ditta [REDACTED] e [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione nella scheda catastale della finestra ad ovest del bene; vi è per il bene Concessione Edilizia n. 254 del 15.07.1991, in ditta [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia n. 110, in ditta [REDACTED] nella persona del legale rappresentante, sig. [REDACTED], in variante alla precedente e in sanatoria limitatamente al piano sottotetto del fabbricato "B", ma non è possibile stabilirne la conformità in quanto le pratiche edilizie, seppur presenti negli archivi comunali, non sono rinvenibili; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 18.000,00.**

**LOTTO DI VENDITA N. 2 – piena ed intera proprietà di n. 1 garage**, sito in Caserta, alla via di Vigna Brigida, 10; il bene è composto da un unico locale adibito a ricovero per autovetture posto al secondo piano seminterrato; confina con terrapieno sud, con beni [REDACTED] e [REDACTED] a nord, con corsia di manovra comune condominiale (sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest, con beni [REDACTED] e [REDACTED] (in proiezione) ad est; è riportato

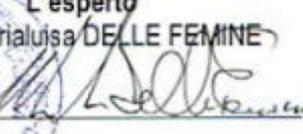
nel C.F. del Comune di Caserta al foglio 29, p.lla 452, sub. 36, categoria C/6, rendita € 76,85 in ditta [REDACTED] e [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è per il bene Concessione Edilizia n. 254 del 15.07.1991, in ditta [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia n. 110, in ditta [REDACTED] nella persona del legale rappresentante, sig. [REDACTED], in variante alla precedente e in sanatoria limitatamente al piano sottotetto del fabbricato "B", ma non è possibile stabilirne la conformità in quanto le pratiche edilizie, seppur presenti negli archivi comunali, non sono rinvenibili; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 17.000,00.**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 01 febbraio 2024.

L'esperto  
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



pag. 50

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Credito Emiliano S.p.A.

contro

██████████ e ██████████

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 297/22

Giudice Espropriazione: dott.ssa Elmelinda MERCURIO

Esperto stimatore: arch. Marialuisa DELLE FEMINE

pag. 51

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°126  
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)  
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F  
C.T.U. Trib. di S. Maria C.V.:n° 654  
Ordine di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060  
fax: 0823.1761156  
cell.: 338.9617081  
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

pec: marialuisa.dellefemine@archiworldpec.it

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificati anagrafici a nome dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED];
- 2) Copia dell'atto di provenienza;
- 3) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Caserta, a nome dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED];
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 6) Documenti tecnici;
- 7) Documenti condominiali;
- 8) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 9) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.