
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
c/
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procedura n. 223/2023 R.G.E.

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXXXX
Custode Giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

San Felice a Cancelli (CE)

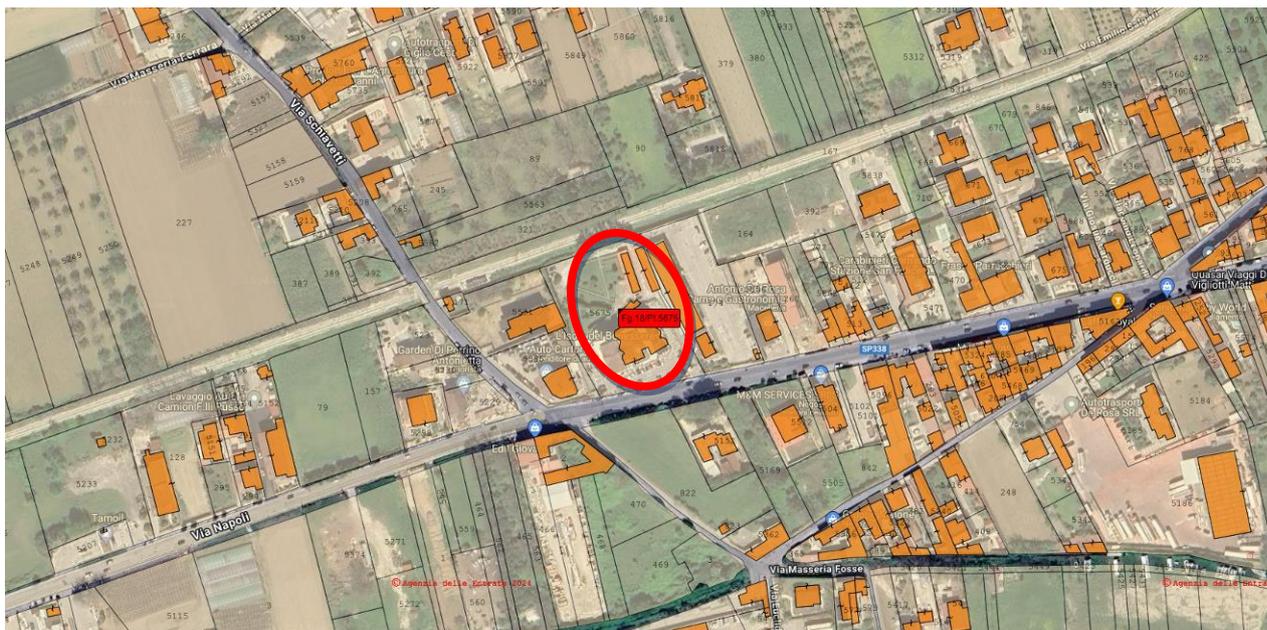
C.F. - fg. 18, p.la 5675 subb 16, 34, 35, 36, 45 e 48

INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	3
QUESITO n. 1: <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i>	3
QUESITO n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	6
QUESITO n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</i>	21
QUESITO n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	29
QUESITO n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	29
QUESITO n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	32
QUESITO n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i>	39
QUESITO n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	40
QUESITO n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	42
QUESITO n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i>	42
QUESITO n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	42
QUESITO n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni.</i>	42
Criterio di Stima	43
Valutazione immobile	47
QUESITO n. 13: <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i>	48
QUESITO n. 14: <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i>	48
CONCLUSIONI.....	49

ALLEGATI

1. documentazione fotografica (n. 45 foto);
2. estratto di mappa catastale del foglio 18 del Comune di San Felice a Cancellò (CE);
3. sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione del lotto oggetto di pignoramento;
4. n. 5 visure storiche Catasto Fabbricati;
5. n. 3 visure storiche Catasto Terreni;
6. elaborato planimetrico e n. 5 planimetrie catastali;
7. n. 5 elenchi sintetici delle formalità, in ordine cronologico;
8. nota di trascrizione nn. 39007/19381 del 22.6.2007 - donazione;
9. nota di trascrizione nn. 39009/19383 del 22.6.2007 - donazione;
10. nota di trascrizione nn. 6058/4313 del 4.2.2008 – conferimento in società;
11. nota di trascrizione nn. 298/250 del 5.1.2010 - fusione di società per incorporazione;
12. nota di trascrizione nn. 4638/3201 del 5.2.2010 - fusione di società per incorporazione (rettifica);
13. nota di iscrizione nn. 35633/7731 del 29.7.2009 – ipoteca XXXX;
14. nota di iscrizione nn. 39376/8275 del 9.9.2009 – ipoteca XXXX (rettifica);
15. annotazione nn. 39402/5496 del 9.9.2009 – frazionamento in quota;
16. annotazione nn. 42273/5925 del 2.10.2009 – frazionamento in quota;
17. annotazione nn. 23277/4214 del 22.6.2012 – restrizione beni;
18. atto di compravendita per Notaio Giuseppe Stella del 22.1.2015, rep. n. 15274/8782;
19. atto di compravendita per Notaio Giuseppe Stella del 10.9.2009, rep. n. 6116/3109;
20. atto di compravendita per Notaio Renata Gisolfi del 22.4.1992, rep. n. 44969/8758;
21. rilievo dello stato reale dei luoghi, scala 1:100;
22. planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali, scala 1:100;
23. pratiche urbanistico-edilizie con grafici allegati;
24. planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche;
25. certificato di agibilità;
26. certificato usi civici;
27. certificato di residenza e dello stato civile della debitrice esecutata;
28. dichiarazioni relative alla gestione condominiale e regolamento di condominio;
29. comparabili per la stima;
30. attestazione invio copia della perizia alla debitrice e al creditore.



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità. Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati e considerando che i beni identificati al foglio 18, particella 5675, subb 16, 35, 36, 45 e 48 corrispondono ad un appartamento con 3 box auto ed un posto auto tutti ubicati nello stesso complesso immobiliare denominato "XXXXXXXXXXXX" in Via Napoli 164, si procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al fg. 18, p.la 5675, sub 16 (categoria A/2);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al fg. 18, p.la 5675, sub 35 (categoria C/6);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al fg. 18, p.la 5675, sub 36 (categoria C/6);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al fg. 18, p.la 5675, sub 45 (categoria C/6);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al fg. 18, p.la 5675, sub 48 (categoria C/6);

cfr. All. 5

Confini del Lotto

Essendo il lotto composto da 5 subalterni distinti e non confinanti tra loro, ad eccezione dei due box auto (sub 35 e sub 36) si procede alla seguente definizione dei confini.

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.la 5675, sub 16 (appartamento), si affaccia a nord e ad est su area condominiale identificata al sub 90 della stessa particella, confina a sud con il sub 17 (altra proprietà) ed il sub 1 (B.C.N.C. - vano scala) della stessa particella, confina ad ovest con il sub 19 (altra proprietà).

I beni identificati al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.la 5675, sub 35 e sub 36 (box auto) confinano a nord con il sub 37 (altra proprietà) della stessa particella,

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

a sud con il sub 34 (altra proprietà) della stessa particella, ad est con la p.lla 174 del fg. 18, ad ovest con spazi di manovra condominiali identificati al sub 68 della stessa particella.

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.lla 5675, sub 45 (box auto) confina a nord e ad est con spazi di manovra condominiali identificati al sub 68 della stessa particella, a sud con il sub 44 (altra proprietà) della stessa particella e ad ovest con area a verde condominiale identificata al sub 5 della stessa particella.

Il bene identificato al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.lla 5675, sub 48 (posto auto) confina a nord con la ferrovia identificata con la p.lla 167 del fg. 18, a sud e a est con spazi di manovra condominiali identificati al sub 68 della stessa particella, ad ovest con il sub 49 (posto auto di altra proprietà).

cfr. All.ti 2 e 6

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione, tre box auto ed un posto auto, facenti parte di un complesso immobiliare signorile denominato "XXXXXXXXXXXXXXXX", sito nel Comune di XXXXXXXXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXX XX. L'edificio contenente l'appartamento in oggetto ha struttura in cemento armato e copertura con tetto a falde inclinate con tegole in cotto; le facciate sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei parapetti dei balconi in muratura che sono rivestiti in lastre di pietra montate ad *opus incertum*. Esso si compone di un piano seminterrato e cinque piani fuori terra. Il piano terra è adibito a locali commerciali mentre la restante parte dell'edificio è prevalentemente residenziale.

L'appartamento per civile abitazione in oggetto è ubicato al secondo piano, con accesso dal vano scala/ascensore condominiale identificato al fg. 18, p.lla 5675, sub 1.

I tre box auto sono ubicati in due distinti fabbricati, interamente destinati a box auto, entrambi posizionati a nord-est del fabbricato per appartamenti e locali commerciali; il posto auto è ubicato sul confine nord del complesso immobiliare, nei pressi dei box auto, ed ha accesso dalla corsia

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXX

di manovra comune identificata al fg. 18, p.lla 5675, sub 68 (bene comune non censibile). I millesimi di parti comuni generali sono pari a 34,798/1000 per l'appartamento (sub 16), a 1,533/1000 per ciascun box auto (subb 35, 36 e 45) e a 0,093/1000 per il posto auto. *cf. All. 28*

Il complesso immobiliare è dotato dei seguenti spazi condominiali, identificati al catasto come beni comuni non censibili: sub 1 e sub 3 che rappresentano l'androne d'ingresso, il vano scala ed il sottoscala, caratterizzati da finiture in marmo bianco con venature grigie; il sub 90 costituito dall'area di parcheggio che circonda i locali commerciali al piano terra, pavimentato con sanpietrini; il sub 68 costituito dal viale carrabile e dagli spazi di manovra che danno accesso ai box e ai posti auto, pavimentato con masselli autobloccanti di colore grigio; il sub 5 che identifica un'area a verde condominiale ben curata ubicata a nord dell'edificio per abitazioni, caratterizzata da giardino con siepi, alberature di medio ed alto fusto e vialetti di passaggio con pavimentazione filtrante. È altresì parte delle dotazioni condominiali quanto riportato nel Regolamento di condominio all'art. 2. *cf. All. 28*

Il complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è sito in zona semicentrale del Comune di San Felice a Cancelli (CE), ad ovest dello stesso.

San Felice a Cancelli è un comune situato nella provincia di Caserta, nella regione Campania. Conta circa 16.800 abitanti e si estende su una superficie di circa 27 kmq.

La sua posizione pressoché centrale rispetto alle provincie di Napoli, Caserta e Benevento la rendono una zona strategica per raggiungere importanti città e attrazioni della regione. Il comune, caratterizzato dalla presenza di ampie aree agricole circostanti, è facilmente accessibile tramite la Strada Provinciale 338, che attraversa il centro abitato. Tra le attrazioni presenti nel territorio comunale vi è il Castello di Matinale nella frazione di Cancelli e il Santuario di Sant'Angelo a Palombara situato sul Monte Sant'Angelo a sud del centro di San Felice a Cancelli.

La zona dove sono ubicati i beni in oggetto è urbanizzata e ben servita. Nelle immediate vicinanze sono presenti varie attività commerciali al dettaglio, attività ricettive e agricole; a meno di un chilometro, nel centro del Comune di San Felice a Cancelli vi sono poi il Municipio, varie chiese, altri uffici pubblici, scuole pubbliche ed ulteriori attività commerciali. Poco lontano, a circa 2 chilometri, vi è la presenza del Presidio ospedaliero e del mercato settimanale.

Il lotto in oggetto, composto dall'appartamento al piano secondo, tre box auto e un posto auto al piano terra sotto-strada, è parte di un complesso immobiliare prevalentemente per civili abitazioni, edificato nel primo decennio del 2000, composto da 3 fabbricati di cui uno di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato destinato alle residenze e ai locali commerciali e gli altri due ad un solo piano, destinati a box auto.

L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a 2,75 m; l'altezza interna utile media dei box auto individuati ai subb 35 e 36 è pari a 3,85 m; l'altezza interna utile media del box auto individuato al sub 45 è pari a circa 3,50 m. Quest'ultimo box auto contiene però un soppalco in struttura in ferro removibile con altezza all'intradosso pari a 2,10 m.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina-pranzo, corridoio distributivo, 3 camere, 2 bagni e 2 terrazzi.

La superficie netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne e i terrazzi è pari a 89,78 mq. La superficie netta di ciascun box auto è pari a 16,78 mq per i subb 35 e 36 e di 17,36 mq per il sub 45 mentre quella del posto auto è pari a 10,85 mq.

Le superfici lorde, comprensive delle tramezzature interne e delle tamponature esterne ovvero della mezzeria delle tamponature esterne nel caso di altre proprietà confinanti, sono pari a:

- 107,50 per l'appartamento;
- 77,85 per i terrazzi;
- 50,92 per i box auto;
- 10,85 per il posto auto.

cf. All. 21

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali, inoltre, considerando gli affacci, l'ubicazione, gli accessi e la funzionalità, a

0,25 per i terrazzi, a 0,40 per i box auto e a 0,20 per il posto auto.

La superficie commerciale medesima si ottiene sommando il prodotto tra la superficie utile lorda dei vani principali dell'appartamento ed il coefficiente 1,00, il prodotto tra la superficie dei terrazzi ed il coefficiente 0,25, il prodotto tra la superficie dei box auto ed il coefficiente 0,40, il prodotto tra la superficie del posto auto ed il coefficiente 0,20; dove per superficie utile lorda si intende la superficie, comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

$$\text{Sup. Commerciale} = [(107,50 \text{ mq} \times 1,00) + (47,10 \times 0,25) + (27,26 \times 0,25) + (50,92 \text{ mq} \times 0,40) + (10,85 \times 0,20)] = \mathbf{148,62 \text{ mq}}$$

TABELLA IMMOBILE - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizione manutenzione
P2 – soggiorno	21,57	107,50	1,00	107,50	2,75	nord-ovest	buone
P2 – cucina-pranzo	16,21					nord-est	
P2 – bagno 1	6,19					nord-est	
P2 – bagno 2	3,45					nord-ovest	
P2 – corridoio	9,01						
P2 – camera 1	13,95					nord-est	
P2 – camera 2	9,17					nord-est	
P2 – camera 3	10,23					nord-ovest	
TOTALE SUP. NETTA	89,78						
AREE ESTERNE							
P2 – terrazzo 1		47,10	0,25	11,77		nord-est-ovest	buone
P2 – terrazzo 2		27,26	0,25	6,81		nord-ovest	
PIANO TERRA SOTTO-STRADA							
PT – posto auto esterno	10,85	10,85	0,20	2,17			buone
PT – box auto 1	14,58	16,78	0,40	20,37	3,85	est	buone
PT – box auto 2	14,58	16,78	0,40		est		
PT – box auto 3	14,58	17,36	0,40		3,50	ovest	
TOTALE SUP. COMMERCIALE				148,62			

cfr. All. 21

L'appartamento risulta esposto sui lati nord-est e nord-ovest mentre i box auto sono esposti uno ad ovest e gli altri due ad est.

Le condizioni di manutenzione dei beni sono complessivamente buone.

La struttura portante dell'edificio per abitazioni e locali commerciali è in pilastri e travi in cemento armato e la copertura è composta da falde inclinate in cemento armato. I fabbricati per i box auto sono costituiti da struttura in pilastri e travi in legno lamellare con copertura a falde inclinate con tegole in cotto.

All'interno l'appartamento è caratterizzato da finiture di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Tali finiture sono ben conservate ad eccezione di alcune parti dove si rilevano macchie di condensa presenti nel bagno 2 (a nord-ovest), nelle camere ed in cucina. Gli infissi esterni, dotati di persiane esterne, sono in pvc con vetro camera e risultano funzionanti e ben tenuti. Le porte interne sono in legno tamburato, funzionanti e in buone condizioni. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle smaltate e il parapetto è costituito da corrimano in ferro verniciato montato su muretto, con soglia in marmo, intonacato e tinteggiato; tutti gli elementi di finitura risultano in buone condizioni.

Gli impianti, consistenti in elettrico, termico ed adduzione idrica, risultano funzionanti e trattandosi di impianti di recente installazione, si presuppone per essi la rispondenza alla vigente normativa. Esternamente, sia per l'unità in oggetto che per tutto il fabbricato, non sono presenti fenomeni di degrado.

I box auto hanno la pavimentazione in lastre di cemento, le murature interne intonacate e tinteggiate mentre i soffitti sono con travi, travetti e tegole a vista. Le porta di accesso ai box sono costituite da basculanti e in lamiera verniciata. Tali elementi risultano ben conservati. L'impianto elettrico, risulta funzionante e, trattandosi di impianto di recente installazione, si presuppone per esso la rispondenza alla vigente normativa.

Il posto auto esterno è il capofila di una serie di posti auto in linea ubicati sul confine nord del complesso immobiliare. Esso, come tutta l'area circostante, risulta pavimentato con masselli autobloccanti ed è delimitato con segnaletica orizzontale (strisce bianche).

L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari a € 500,00.

ESTERNO



VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DA VIA NAPOLI



ACCESSI AL COMPLESSO IMMOBILIARE DALLA STRADA

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



VISTA DA AREA CONDOMINIALE AD EST (TERRAZZO NORD-EST)



PROSPETTO DEL TERRAZZO NORD-OVEST



ACCESSO ALL'EDIFICIO

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

VANO SCALA



PIANO TERRA



PIANEROTTOLO INTERMEDIO



INGRESSO
ALL'APPARTAMENTO

APPARTAMENTO - PIANO SECONDO

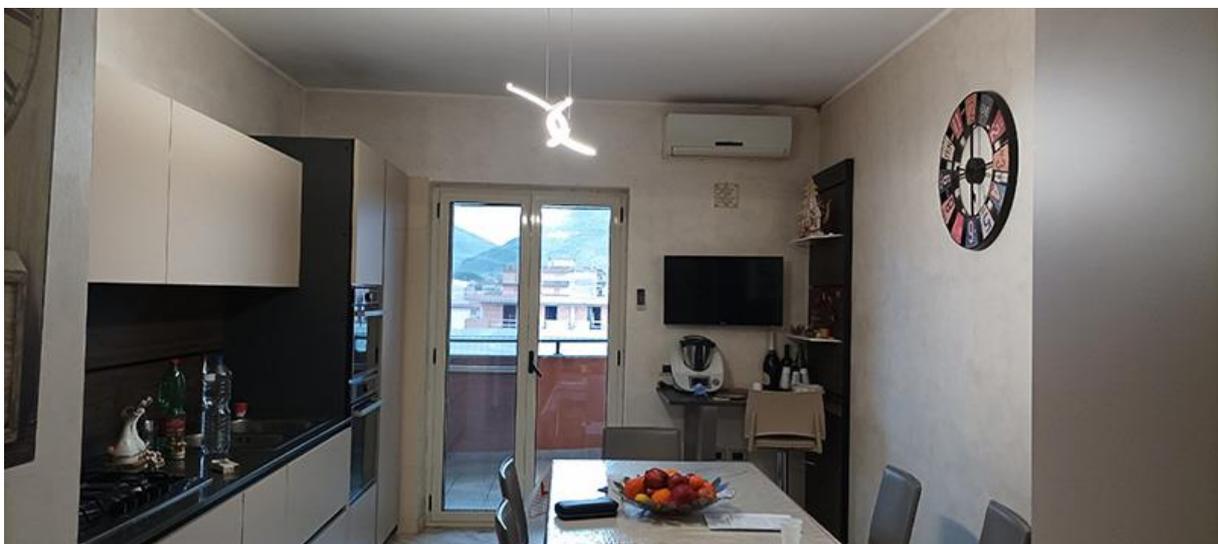


SOGGIORNO - INGRESSO

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



SOGGIORNO



CUCINA-PRANZO



Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3



BAGNO 1

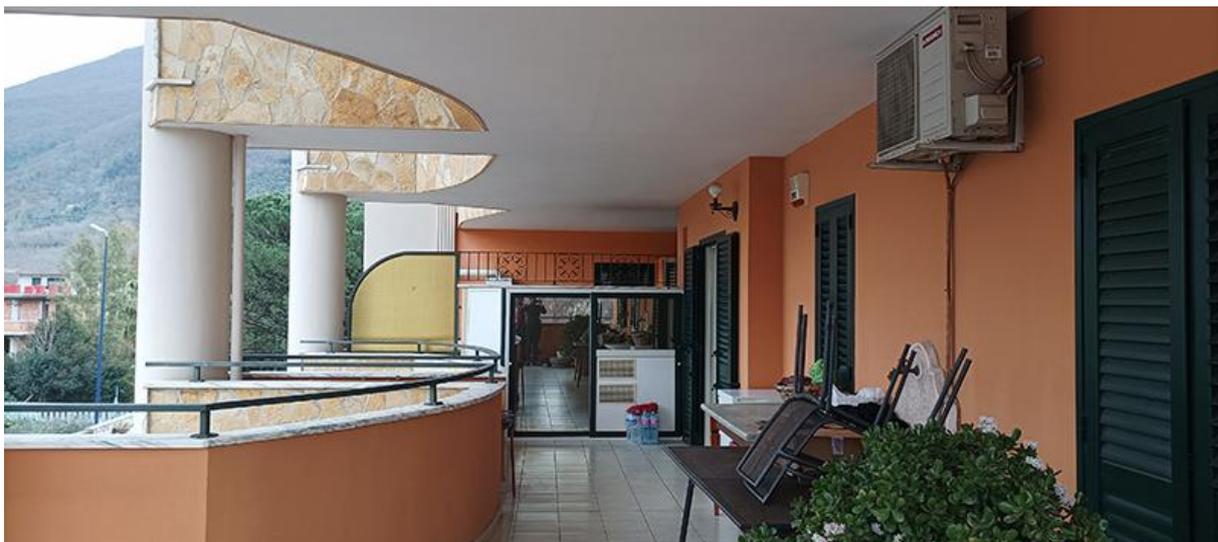


CORRIDOIO



BAGNO 2

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



TERRAZZO 1



TERRAZZO 2

BOX E POSTO AUTO - PIANO TERRA SOTTO-STRADA



VISTA DAL TERRAZZO 2 DEI FABBRICATI DESTINATI A BOX AUTO



PROSPETTI DEI BOX AUTO SU AREA DI MANOVRA
BOX 1 E 2 A DESTRA E BOX 3 A SINISTRA



PROSPETTO NORD DEL BOX AUTO 3 – SUB 45



BOX 1 – SUB 35



COPERTURA A VISTA DEL BOX AUTO 1 – SUB 35



BOX AUTO 2 – SUB 36

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



BOX AUTO 3 – SUB 45



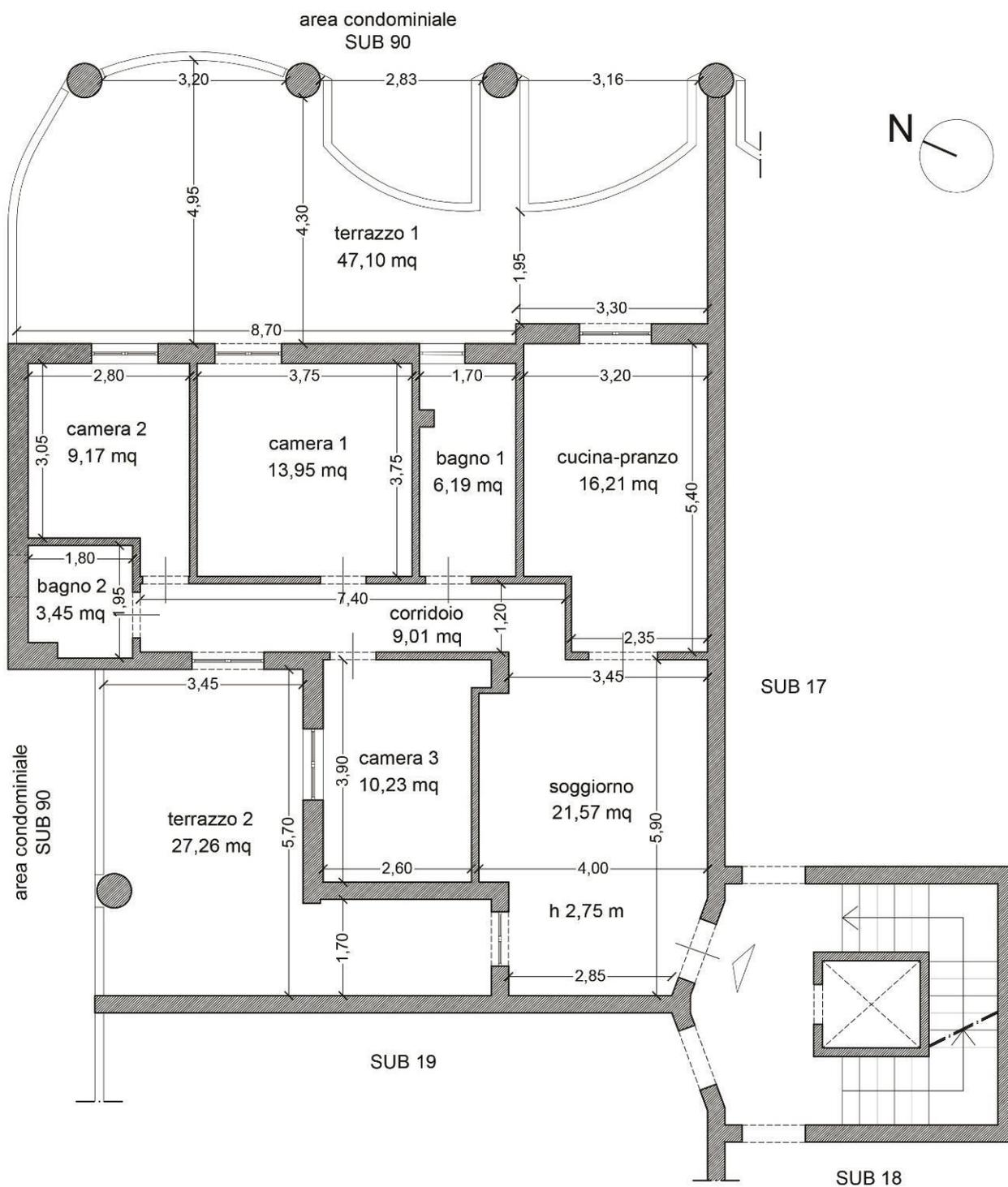
COPERTURA A VISTA DEL BOX AUTO 3 – SUB 45



POSTO AUTO – SUB 48

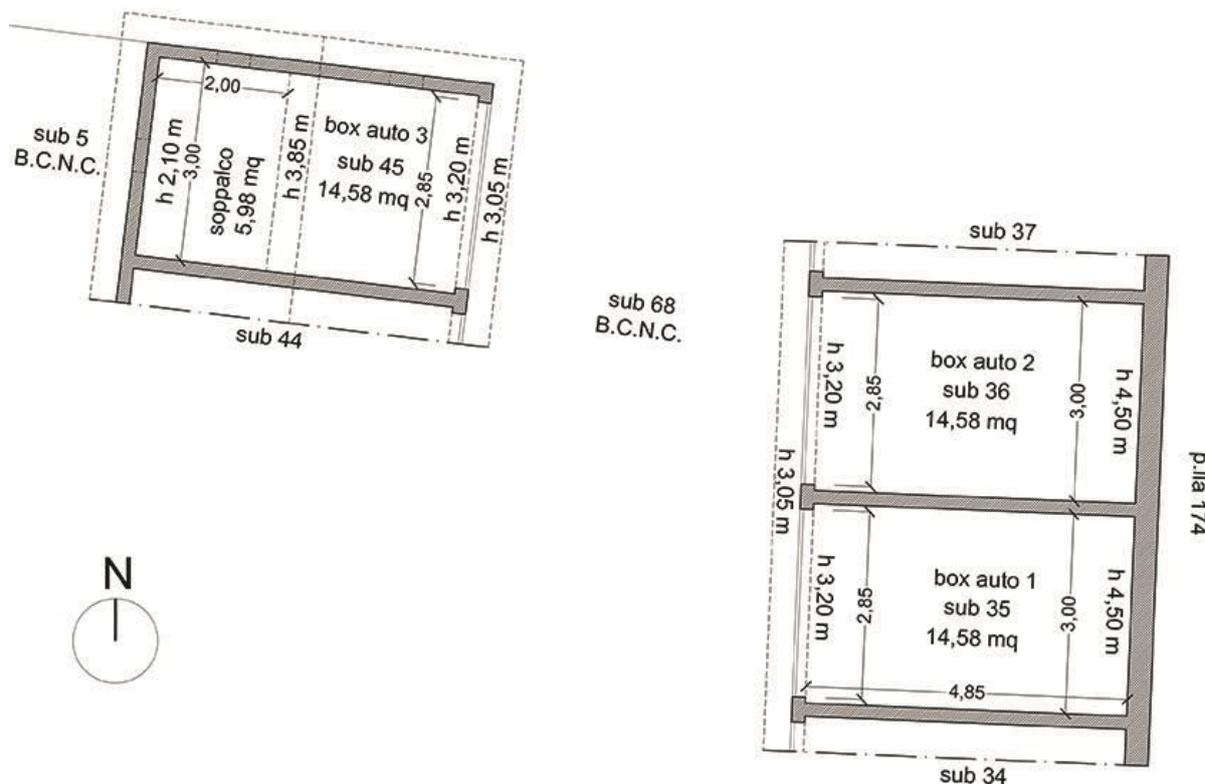
Per ulteriori viste cfr. All. 1

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXX

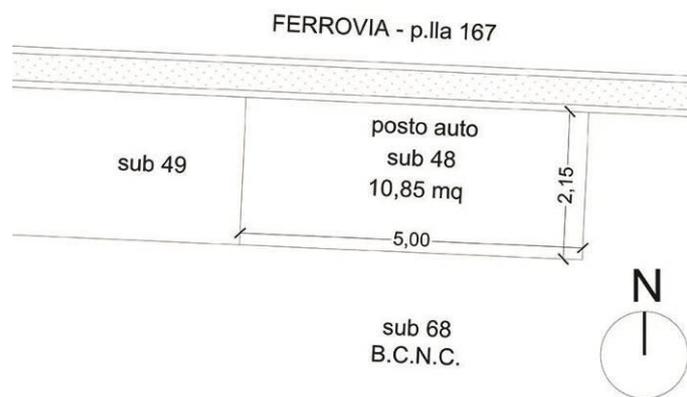


RILIEVO DELLO STATO REALE DELL'APPARTAMENTO

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



RILIEVO DELLO STATO REALE DEI BOX AUTO



RILIEVO DELLO STATO REALE DEL POSTO AUTO

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

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
 Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXX
 Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXX

Per le singole unità immobiliari sopra menzionate, si riporta in allegato l'estratto catastale storico fino all'impianto del catasto. *cfr. All.ti 4 e 5*

Sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali come di seguito riportato:

Per l'APPARTAMENTO (sub 16)

- aumento della superficie residenziale in corrispondenza del locale cucina-pranzo a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est;
- riduzione della superficie del terrazzo est per diversa conformazione del parapetto;
- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra la camera ad ovest ed il terrazzo, da porta-finestra a finestra;
- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra il corridoio ed il terrazzo ad ovest;
- spostamento della finestra del bagno ad est;
- ridimensionamento della porta-finestra tra il soggiorno ed il terrazzo ad ovest.

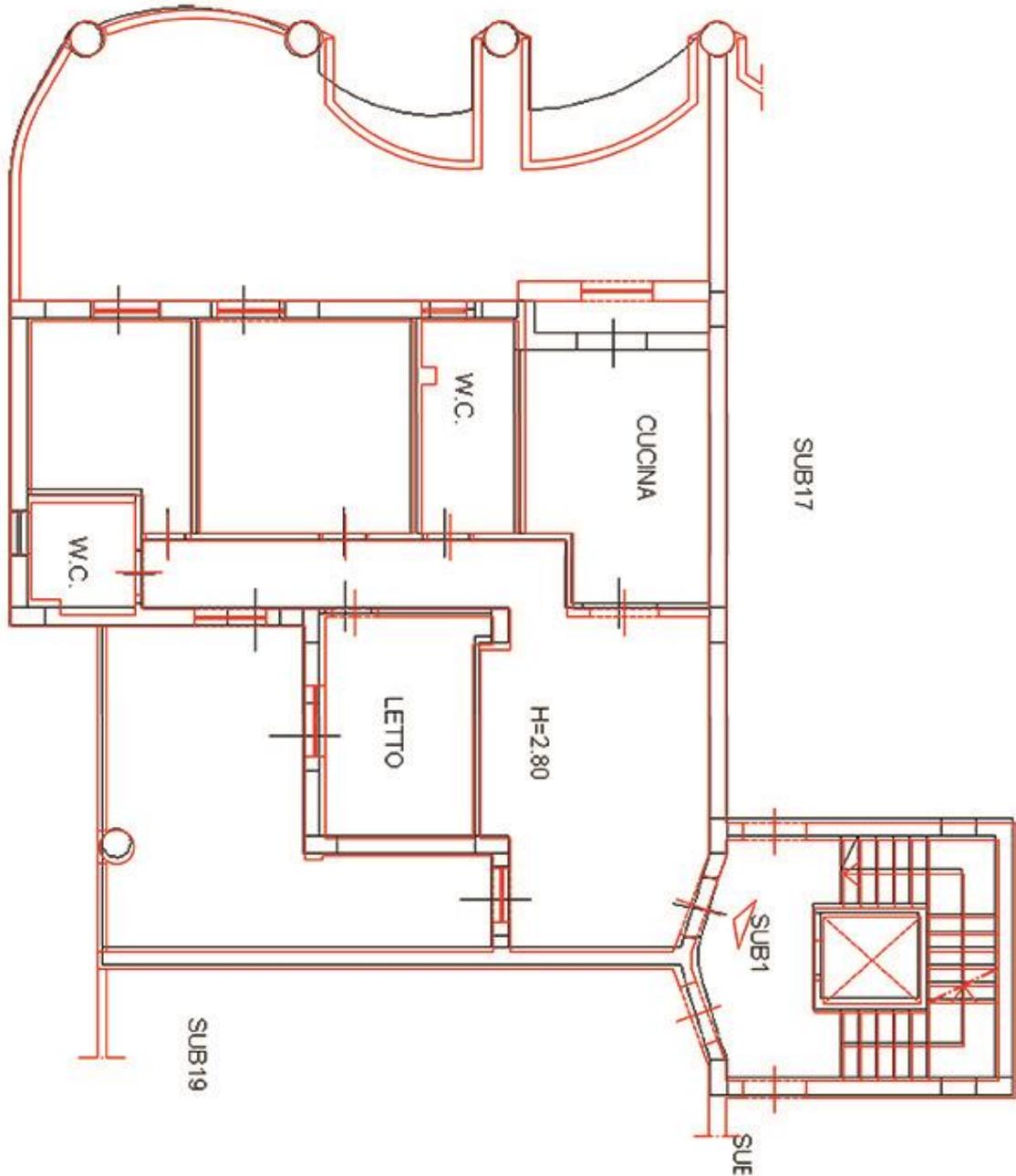
Per tutti e tre i BOX AUTO (subb 35, 36 e 45)

- minore profondità del box che determina una minore superficie reale;

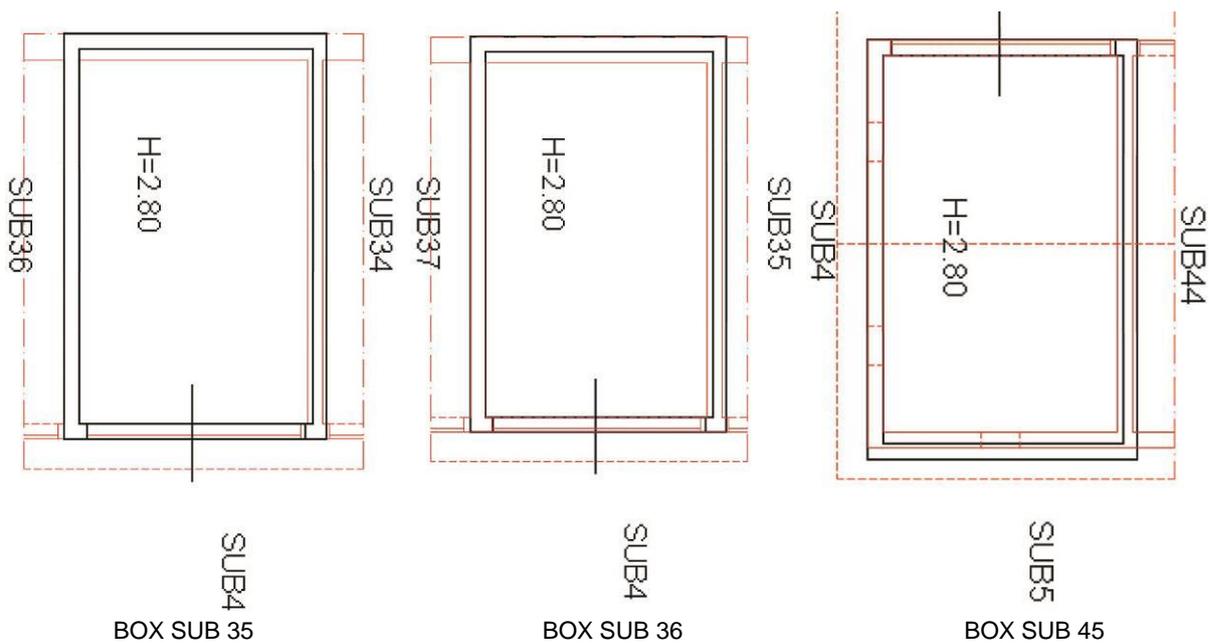
Per il POSTO AUTO (sub 48)

- diversa configurazione della superficie per la presenza di una siepe a confine con la p.lla 167 (ferrovia) ed un incremento di lunghezza, probabilmente a discapito del sub 68 (B.C.N.C.).

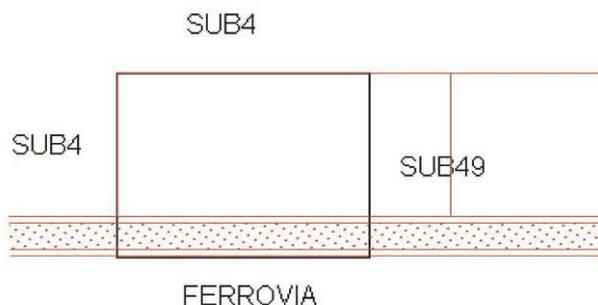
cfr. All.ti 6 e 22



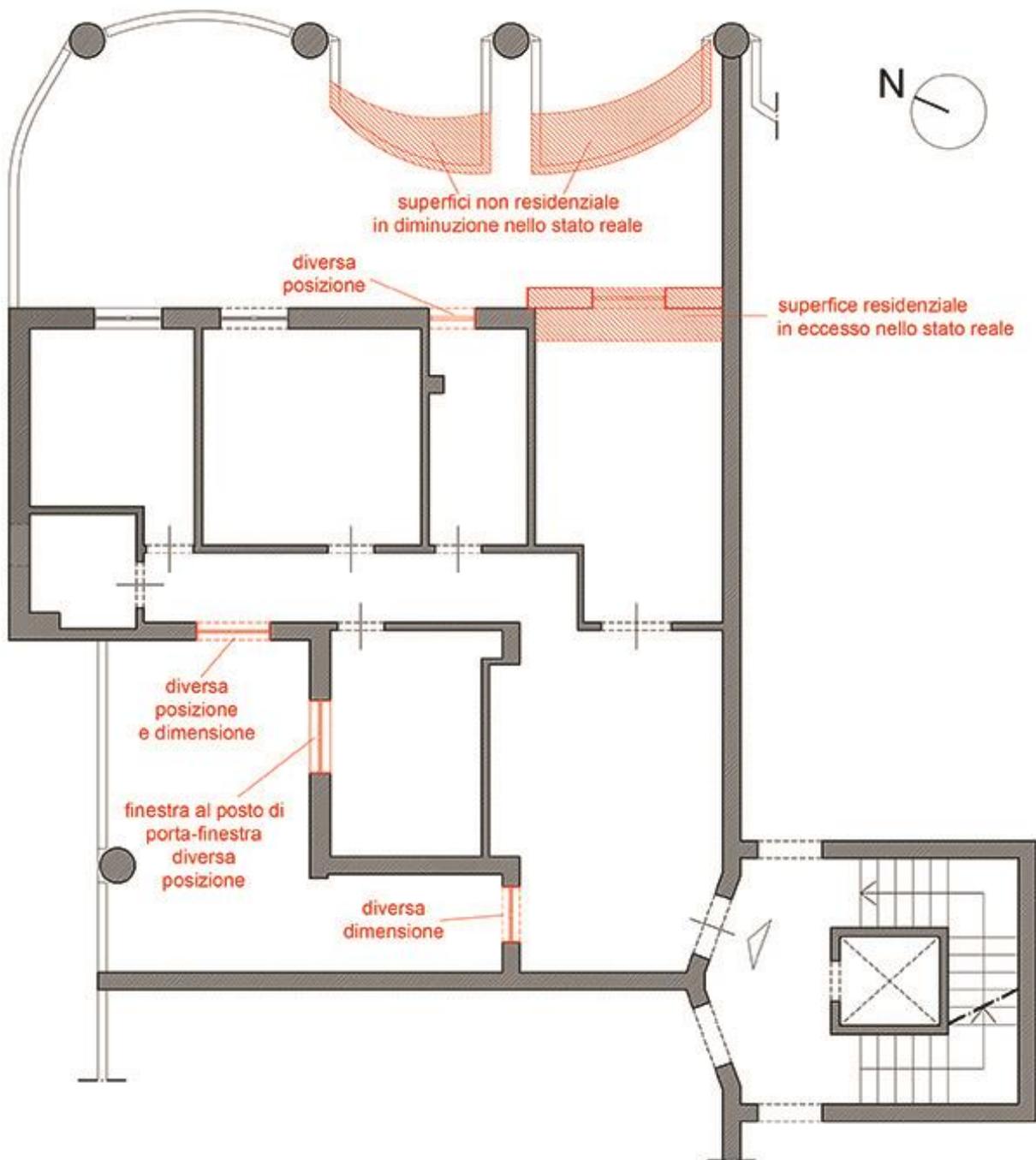
SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DELL'APPARTAMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DEI BOX AUTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

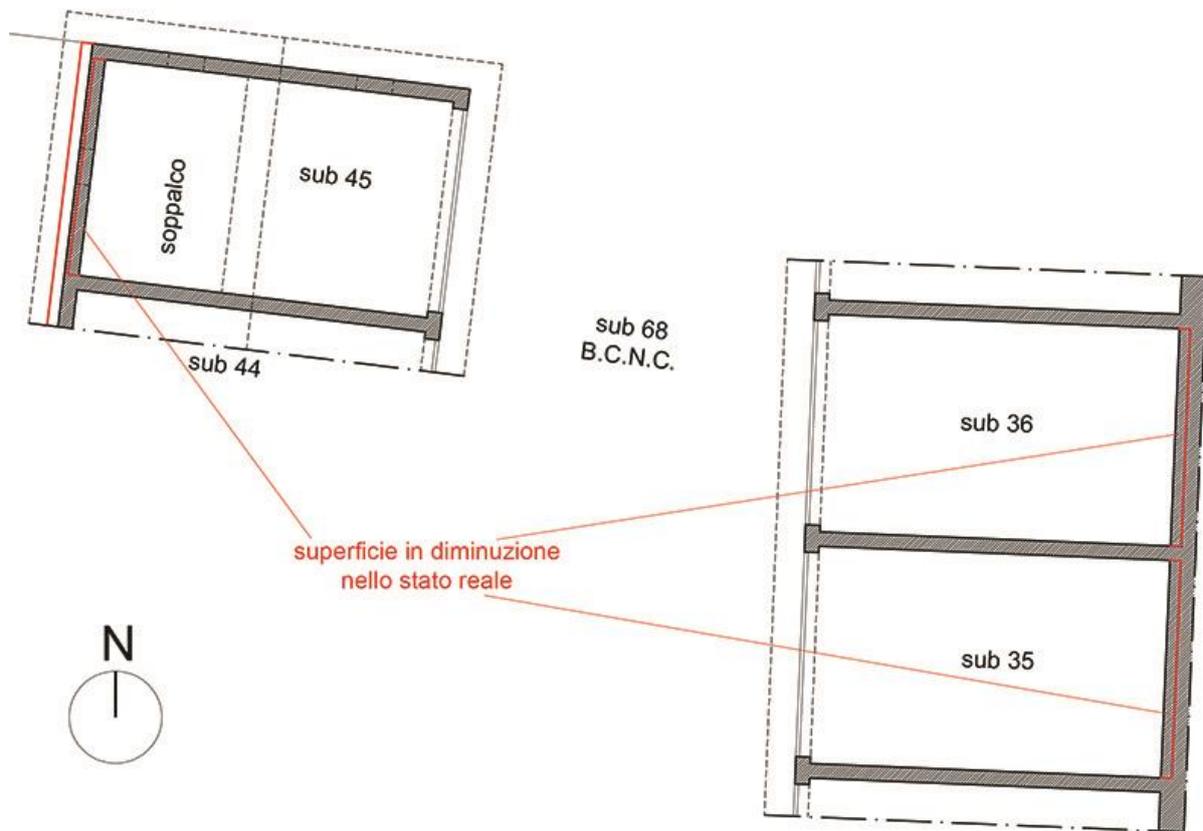


SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DEL POSTO AUTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

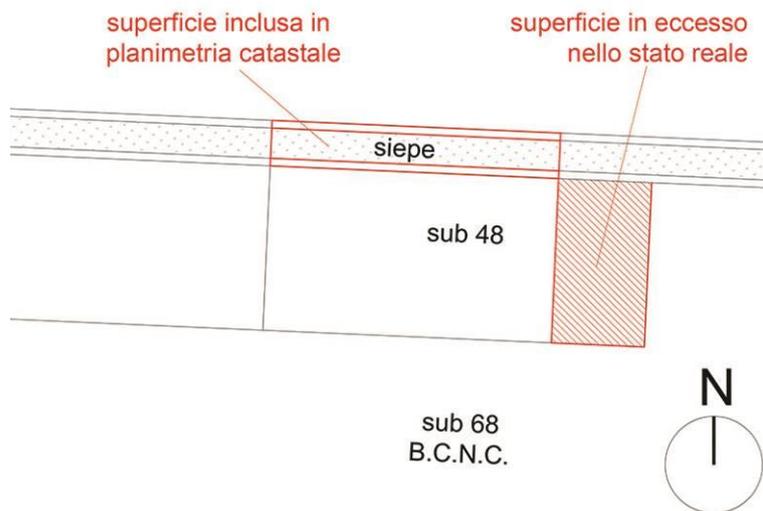


APPARTAMENTO - DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate (IN ROSSO)

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



BOX AUTO - DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate (IN ROSSO)



POSTO AUTO - DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate (IN ROSSO)

Per le variazioni catastali relative alle difformità riscontrate si prevede un costo pari ad € 2.000,00 comprensivo di spese tecniche.

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **5.9.2023**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Trascrizione del 23.1.2015, nn. 2437/1897

Atto di compravendita del 22.1.2015, rep. n. 15274, racc. n. 8782 – Notaio Giuseppe Stella, mediante il quale la Sig.ra XXXXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni, acquistava l'intera proprietà dei box auto (sub 35 e sub 36) dalla società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. cfr. All.ti 7 e 18

- Trascrizione del 26.11.2010, nn. 44699/30589

Atto di conferimento in società del 23.11.2010, rep. n. 8346, racc. n. 4579 - Notaio Giuseppe Stella, mediante il quale la XXXXXXXXXXXXXXX acquisiva l'intera proprietà dei box auto (sub 35 e sub 36) dalla società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. cfr. All. 7

quota di 250/1000. La visura storica risulta carente del passaggio di proprietà dei terreni a XXXX XXXXXXXX avvenuto con sentenza di divisione del Tribunale di Santa Maria CV dell'8.1.1982, così come riportato nel su citato atto del 22.4.1992.
cfr. All.ti 5 e 20

L'ultimo atto sopra citato rappresenta il primo passaggio di proprietà dei terreni (p.lle 173 e 227) formanti l'area urbana (p.lla 5675) sulla quale poi è stato costruito il complesso immobiliare contenente le unità oggetto del presente pignoramento, trascritto in una data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il complesso immobiliare contenente gli immobili pignorati è stato costruito sull'area urbana identificata al fg. 18, p.lla 5675, derivante dalla fusione delle p.lle 173 e 227 mediante Tipo mappale del 13.10.2008 n. CE0444007.

Gli atti di provenienza in favore del soggetto esecutato e l'ultimo atto ante ventennio sopra citato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione. cfr. All.ti 18, 19 e 20

Considerati i passaggi di proprietà tra i vari soggetti e il regime di separazione dei beni dell'esecutata, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni è risultato necessario acquisire visure ipotecarie sull'immobile identificato al C.T. con la p.lla 173 del fg. 18 oltre che sul nominativo dell'esecutata.

cfr. All.ti da 7 a 17

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: XXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare realizzato tra il 2007 ed il 2010 in virtù delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di San Felice a Canello:

- Permesso di Costruire n. 51/2007 del 23.10.2007 rilasciata al Sig. XXXXXXXX XXXX, avente ad oggetto la **realizzazione di un insediamento abitativo/negozi/uffici sito in S. Felice a Canello alla via Napoli (loc. Schiavetti) sull'area identificata al catasto terreni al foglio 18 particelle 173-227;**
- Permesso di Costruire in variante n. 48/2008 del 4.6.2008 rilasciata alla XXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto la **variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 51/07 per la realizzazione tetto di copertura pertinenziale alle sottostanti unità abitative, nonché piccole variazioni prospettiche sito in S. Felice a Canello alla via Napoli loc. Schiavetti, sull'area identificata al foglio 18 particelle 173-227;**

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

- DIA prot. 1055 del 27.1.2009 richiesta dalla XXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto *Realizzazione di box auto di pertinenza.*

cfr. All. 23

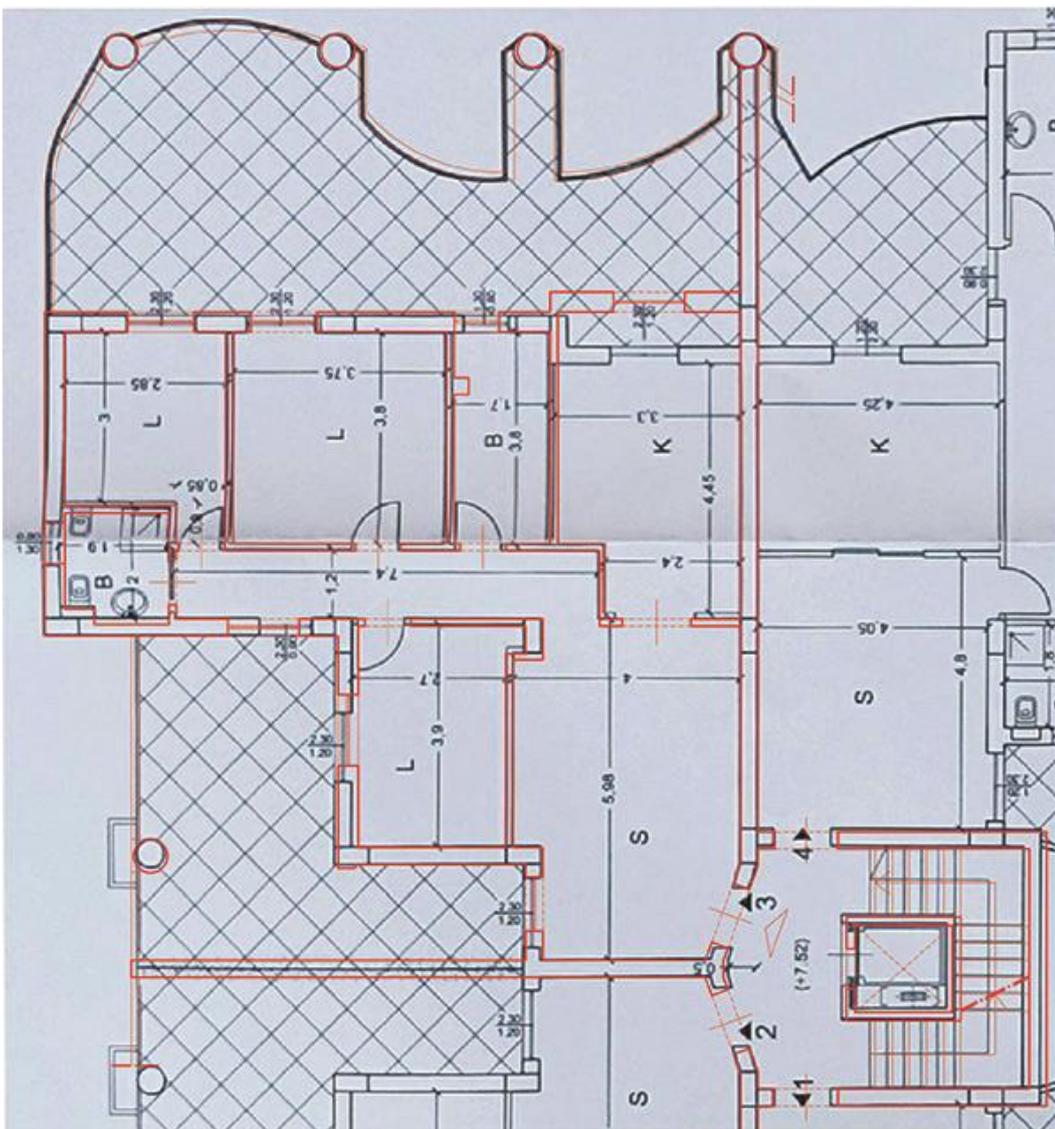
Relativamente ai beni oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale DIA.

Al fine della verifica di conformità urbanistica dei beni pignorati si dovrà eseguire un confronto tra lo stato di fatto degli stessi ed i grafici allegati alle ultime pratiche presentate ed autorizzate dal Comune.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale si fa riferimento quindi ai grafici allegati al P.d.C. in variante n. 48/2008. Dal confronto di questi con lo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

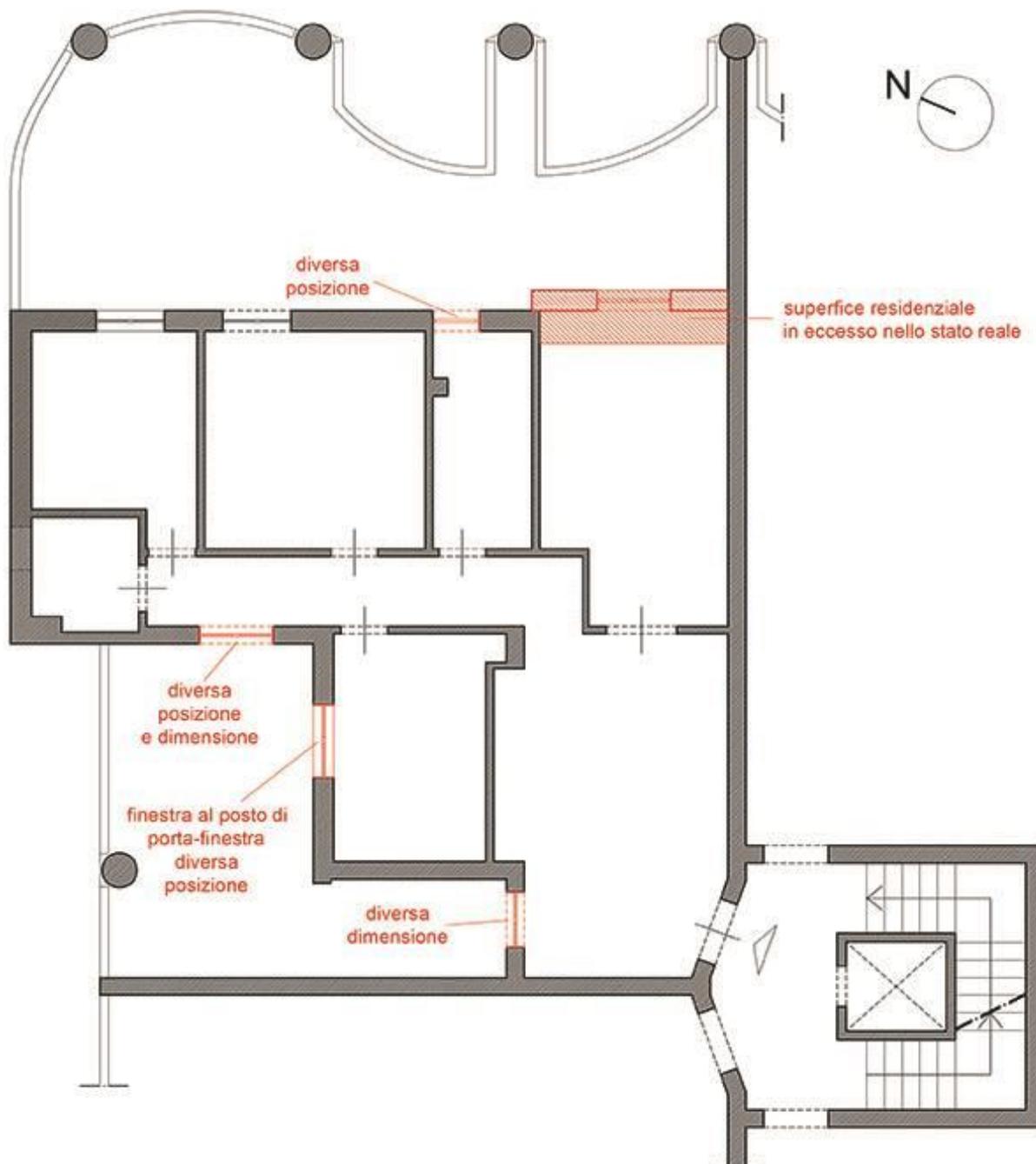
- aumento della superficie residenziale in corrispondenza del locale cucina-pranzo a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est;
- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra la camera ad ovest ed il terrazzo, da porta-finestra a finestra;
- spostamento e ridimensionamento della porta-finestra tra il corridoio ed il terrazzo ad ovest;
- spostamento della finestra del bagno ad est;
- ridimensionamento della porta-finestra tra il soggiorno ed il terrazzo ad ovest.

Il tutto come meglio rappresentato nelle immagini seguenti.



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DELL'APPARTAMENTO
ALLA PIANTA DI PROGETTO ALLEGATA AL P.D.C. 48/2008

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXX



DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCOstrate (IN ROSSO) DELL'APPARTAMENTO

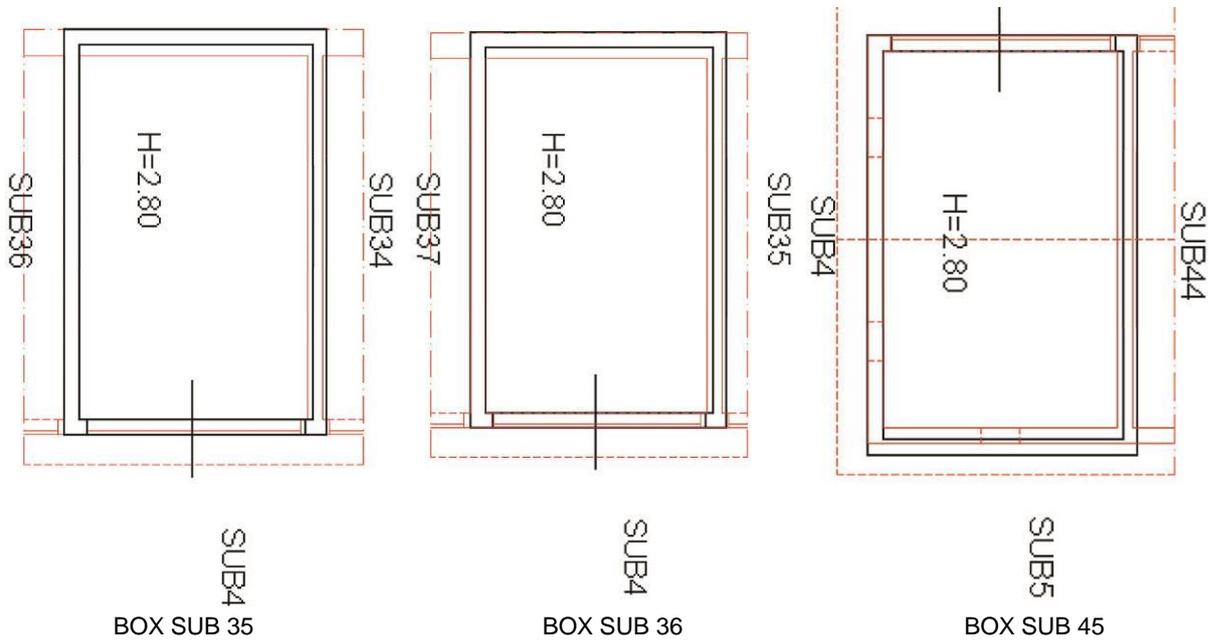
cfr. All. 24

Per quanto riguarda i 3 box auto il riferimento urbanistico è il grafico allegato alla DIA prot. 1055 del 27.1.2009. Esso, però, rappresenta solo una planimetria generale delle sistemazioni esterne dell'intero complesso immobiliare con la localizzazione dei box, senza alcun dimensionamento plano-altimetrico degli stessi. Pertanto, pur rilevando la correttezza, dello stato di fatto, relativamente alla posizione dei fabbricati contenenti i box in oggetto, non risulta possibile verificare per essi la conformità urbanistica in relazione alle dimensioni (larghezza, profondità e altezze) e alle aperture.

Considerando però che i box auto sono stati realizzati come volumi tecnici (da escludere dal computo del volume assentito del fabbricato, come da relazione allegata alla DIA) e che le

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

planimetrie catastali degli stessi, presentate anche al Comune ai fini del rilascio del certificato di agibilità, riportano una superficie maggiore di quella realizzata (v. risposta al quesito 3, pagg. 22-29), possiamo asserire che tali unità siano urbanisticamente conformi.

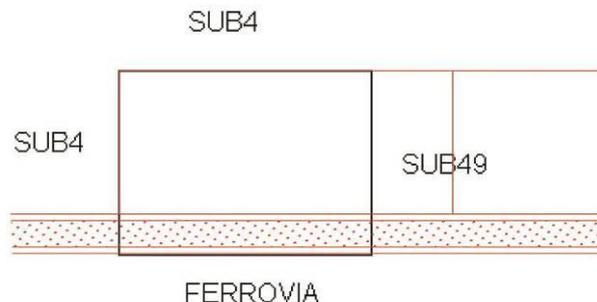


SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DEI BOX AUTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

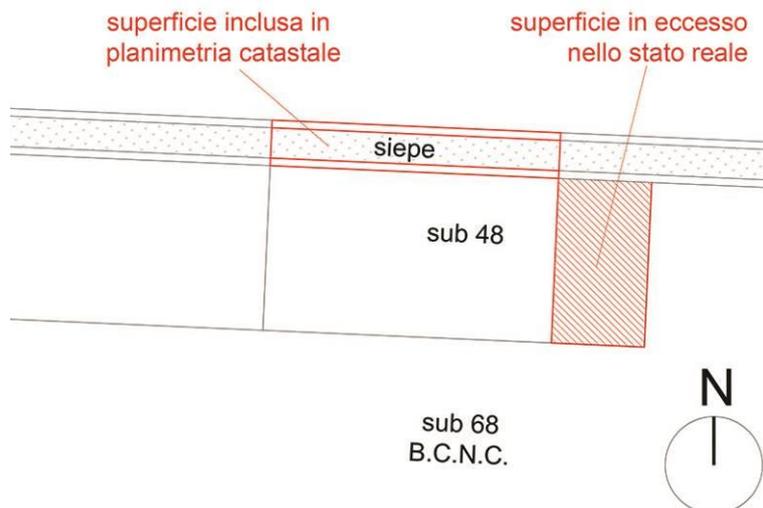
Per quanto riguarda il posto auto, presso gli uffici comunali, non è stata rinvenuta alcuna planimetria delle sistemazioni esterne che rappresenti la posizione e la dimensione dello stesso. Dalla planimetria generale delle sistemazioni esterne presente nella DIA sopra citata, in corrispondenza dell'area ove è localizzato il posto auto in esame, si rileva solo che vi è una strada di larghezza variabile da 7,43 m a 5,92 m realizzata in betonelle. Non viene riportata la fascia di posti auto in linea (comprendente il posto auto pignorato).

Come per i box auto, rilevando la presenza della planimetria catastale del posto auto presso gli uffici comunali presentata ai fini del rilascio del certificato di agibilità, considerando le difformità catastali di cui al quesito n. 3, il sottoscritto ritiene che tale unità immobiliare sia non conforme urbanisticamente per:

- diversa configurazione della superficie per la presenza di una siepe, delimitata con cordoli, posta a confine con la p.lla 167 (ferrovia) ed un incremento di lunghezza, probabilmente a discapito del sub 68 (B.C.N.C.).



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DEL POSTO AUTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



POSTO AUTO - DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE (IN ROSSO)

cfr. All. 24

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di San Felice a Canello, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, le difformità riscontrate, afferenti alla diversa posizione e/o dimensione delle finestre dell'appartamento e la diversa configurazione del posto auto, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

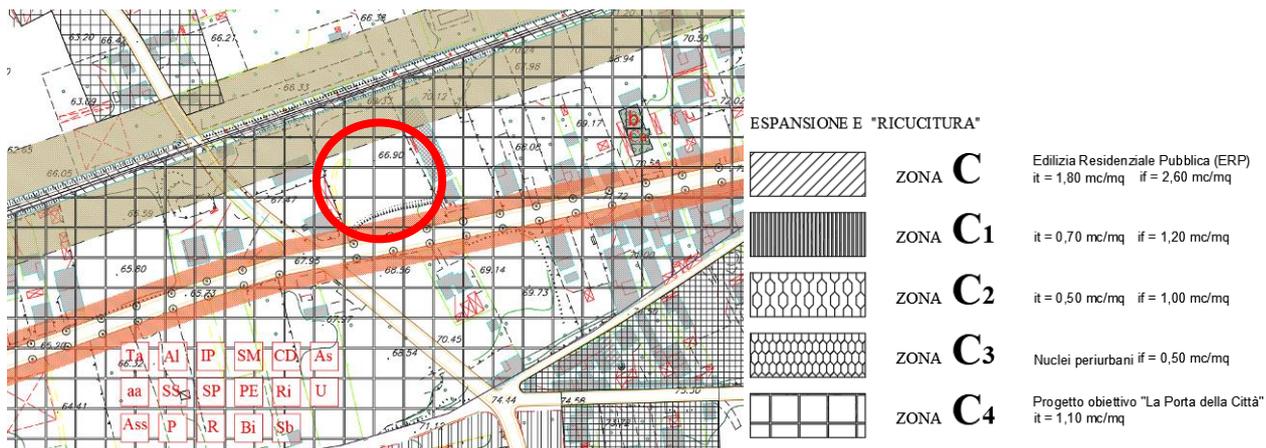
La difformità relativa all'aumento della superficie residenziale dell'appartamento a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est, trattandosi di aumento volumetrico al di là delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Per tale difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono. L'immobile pignorato non si trova 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).

Pertanto, si stima che gli oneri occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche delle parti sanabili, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa € 3.000,00; gli oneri occorrenti per le opere di demolizioni, smaltimento e ripristino dello stato assentito per le parti non sanabili, comprensivi di spese tecniche e diritti comunali, sono stimati in € 7.000,00

Presso gli uffici comunali è stato reperito il Certificato di Agibilità n. 15 rilasciato in data 28.4.2010 a seguito della richiesta presentata in data 13.4.2010, prot. n. 4022. In tale certificato sono annoverati tutti i beni oggetto di perizia. cfr. All.25

Trattandosi di immobili urbani e non di terreni risulta fuori luogo la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico. Dall'*Elaborato 52bis – Zonizzazione* del PUC di San Felice a Canello, approvato con DPR n. 246 del 14.9.2006, si rileva che i beni pignorati oggetto della presente relazione ricadono in *Zona di espansione e "ricucitura" - C4 Progetto obiettivo "La Porta della Città"* normata dall'Art. 38 delle NTA. Dall'*Elaborato 8 – Carta dei vincoli*, si evince che la zona in cui ricadono i beni in oggetto non è gravata da vincoli. V. immagini seguenti

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



STRALCIO DELL'ELABORATO 52BIS DEL PUC – ZONIZZAZIONE - E INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI STIMA



STRALCIO DELL'ELABORATO 8 - CARTA DEI VINCOLI - DEL PUC E INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI 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:

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX
 Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
 Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

- e) esiste il Regolamento di Condominio ma non risulta trascritto;
 - f) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

- 1) Iscrizione del 29.7.2009, reg. part. 7731, reg. gen. 35633,
per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX, c.f. XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per € 5.918.360,00 a garanzia di capitale di € 2.959.180,00, della durata di 30 anni, gravante tra gli altri immobili sulle unità oggetto del presente pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5675, subb 16, 35, 36, 45 e 48. Atto del 28.7.2009, Notaio Giuseppe Stella, rep. 5990/3024.
Iscrizione del 9.9.2009, reg. part. 8275, reg. gen. 39376,
rettifica della precedente iscrizione (del 29.7.2009 nn. 35633/7731) in quanto, per errore, gli interessi pari ad € 2.959.180,00 venivano riportati sotto la voce *spesa* anziché *interessi*.
Annotazione del 9.9.2009, reg. part. 5496, reg. gen. 39402,
per frazionamento in quota in virtù del quale, sulla porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5675, subb 16, 45 e 48, gravano € 367.040,00 a garanzia di capitale di € 183.520,00. Atto di frazionamento in quota del 7.9.2009, Notaio Giuseppe Stella, rep. 6095/3095.
Annotazione del 2.10.2009, reg. part. 5925, reg. gen. 42273,
per frazionamento in quota in virtù del quale, sulla porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5675, subb 16, 45 e 48, gravano € 367.040,00 a garanzia di capitale di € 183.520,00. Atto di frazionamento in quota del 7.9.2009, Notaio Giuseppe Stella, rep. 6095/3095.
Annotazione del 22.6.2012, reg. part. 4214, reg. gen. 23277,
per restrizione dei beni in virtù della quale si concede la cancellazione dell'ipoteca limitatamente alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5675, subb 35 e 36. Atto del 18.6.2012, Notaio Giuseppe Stella, rep. 11343/6336.
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 5.9.2023 ai nn. 34093/27047. Atto del 11.8.2023, rep. n. 4598, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (presente procedura).
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: presenti. Il costo per la regolarizzazione delle parti sanabili ed il ripristino delle parti non sanabili, come determinato al quesito n. 6, è stimato in € 10.000,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: presenti. Il costo occorrente per gli aggiornamenti catastali è stimato in € 2.000,00 come determinato al quesito n. 3. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

cfr. All.ti da 7 a 17, 22 e 24

e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche dei beni da stimare.

Essi costituiscono un lotto, in buono stato conservativo, formato da un'abitazione, 3 box auto ed un posto auto, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza.

Nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, nel caso in questione si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Il bene oggetto di stima ha una superficie commerciale pari a **148,62 mq** (v. risposta al quesito n. 2). Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili, il sottoscritto, ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed annunci on line, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili, di case in vendita nella zona di San Felice a Cancellò.

Dalle cartografie Geopoi dell'Agenzia delle Entrate si rileva che la zona in cui ricade il lotto in oggetto è inserita nella fascia B3 che l'OMI definisce "**Centrale/Centro urbano**" rilevando un valore medio unitario, per **abitazioni di tipo economico di stato conservativo normale**, tra €/mq 700 ed €/mq 1.000. Il Borsino immobiliare, riscontra, per **abitazioni in stabili di 1° fascia** (superiori alla media di zona) un valore di mercato medio unitario tra €/mq 806 ed €/mq 1.216. Tali valori medi si riferiscono rispettivamente ad abitazioni in stato conservativo "**normale**" e "**in stabili di 1° fascia**". Essendo il lotto in oggetto parte di un complesso immobiliare signorile, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene opportuno collocare il valore unitario dello stesso nella parte medio-alta dei valori sopra indicati.

v. immagini seguenti

Oltre ai dati su esposti, il sottoscritto ha reperito informazioni, presso siti internet di vendita di immobili (come www.immobiliare.it e www.idealista.it) relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona. In particolare sono stati valutati i seguenti immobili comparabili:

Comparabile 1.

È un immobile di 210 mq commerciali posto al quarto ed ultimo piano. È composto da, soggiorno-cucina, 2 camere, 2 bagni, studio, cabina armadio, terrazzo di 300 mq, 2 posti auto coperti e 1 cantina.

Prezzo richiesto € 250.000,00.

Comparabile 2.

È un immobile di 160 mq commerciali posto al quarto ed ultimo piano dello stesso complesso immobiliare del lotto in oggetto. La proprietà comprende un ampio terrazzo, 1 box auto ed 1 posto auto

Prezzo richiesto € 230.000,00.

Comparabile 3.

È un immobile di 115 mq commerciali, posto al primo piano. È composto da, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, 1 balcone, 1 terrazzo, e 2 posti auto coperti.

Prezzo richiesto € 160.000,00.

Cfr. All. 29

Al fine di ottenere una comparazione più attendibile, i comparabili scelti sono tutti ubicati nella fascia B3, come definita dall'OMI, del Comune di San Felice a Cancelli; inoltre essi, come il lotto in oggetto, appartengono a fabbricati signorili di recente costruzione, dotati di ascensore e ben mantenuti.

Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 10% ottenendo la seguente tabella:

Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Imm. in oggetto
mq 210	mq 160	mq 115	mq 148,62
Piano 4	Piano 4	Piano 1	Piano 2
2 posti auto coperti	1 box+1 posto auto scoperto	2 posti auto coperti	3 box + 1 posto auto scoperto
1 cantina		1 cantina	
€ 225.000,00	€ 207.000,00	€ 144.000,00	

Considerata la zona, le caratteristiche che maggiormente determinano una differenza di prezzo tra i comparabili ed il lotto oggetto di stima sono, il livello di piano dell'appartamento, la presenza o meno di box o posti auto, la presenza o meno di locali cantina.

Per quanto riguarda il livello di piano dell'appartamento, facendo riferimento ai coefficienti di merito pubblicati dal Borsino immobiliare, possiamo stimare, rispetto all'appartamento oggetto di stima, un incremento dell'8% di valore per quelli ubicati al 4° piano ed un decremento del 7% per quelli ubicati al primo piano.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena ed intera proprietà di n. 5 **Unità Immobiliari** facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza ubicato in San Felice a Canello (CE), Via Napoli, 164, riportate al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Canello (CE) al:

C.F. - fg. 18, p.lla 5675 subb 16, 34, 35, 36, 45 e 48

- foglio 18, particella 5675, sub 16, Cat. A/2, cl. 3, rendita € 654,61, piano 2;
- foglio 18, particella 5675, sub 35, Cat. C/6, cl. 3, rendita € 41,06, piano S1;
- foglio 18, particella 5675, sub 36, Cat. C/6, cl. 3, rendita € 41,06, piano S1;
- foglio 18, particella 5675, sub 45, Cat. C/6, cl. 3, rendita € 41,06, piano S1;
- foglio 18, particella 5675, sub 48, Cat. C/6, cl. 1, rendita € 21,59, piano S1;

intestate a XXXXXXXXX XXXXX, nata in XXXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni. *cf. All. 4*

L' appartamento, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.lla 5675, sub 16, si affaccia a nord e ad est su area condominiale identificata al sub 90 della stessa particella, confina a sud con il sub 17 (altra proprietà) ed il sub 1 (B.C.N.C. - vano scala) della stessa particella, confina ad ovest con il sub 19 (altra proprietà).

I box auto identificati al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.lla 5675, sub 35 e sub 36, confinano a nord con il sub 37 (altra proprietà) della stessa particella, a sud con il sub 34 (altra proprietà) della stessa particella, ad est con la p.lla 174 del fg. 18, ad ovest con spazi di manovra condominiali identificati al sub 68 della stessa particella.

Il box auto identificato al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.lla 5675, sub 45, confina a nord e ad est con spazi di manovra condominiali identificati al sub 68 della stessa particella, a sud con il sub 44 (altra proprietà) della stessa particella e ad ovest con area a verde condominiale identificata al sub 5 della stessa particella.

Il posto auto identificato al catasto fabbricati del Comune di San Felice a Canello al fg. 18, p.lla 5675, sub 48, confina a nord con la ferrovia identificata con la p.lla 167 del fg. 18, a sud e a est con spazi di manovra condominiali identificati al sub 68 della stessa particella, ad ovest con il sub 49 (posto auto di altra proprietà).

cf. All.ti 2 e 6

Il complesso immobiliare, in cui sono ubicati i beni in oggetto, è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5675 derivante dalla fusione delle p.lle 173 e 227 (dall'impianto) mediante tipo mappale del 13.10.2008.

Sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali come di seguito riportato:

Per l'APPARTAMENTO (sub 16)

- aumento della superficie residenziale in corrispondenza del locale cucina-pranzo a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est;
- riduzione della superficie del terrazzo est per diversa conformazione del parapetto;

- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra la camera ad ovest ed il terrazzo, da porta-finestra a finestra;
- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra il corridoio ed il terrazzo ad ovest;
- spostamento della finestra del bagno ad est;
- ridimensionamento della porta-finestra tra il soggiorno ed il terrazzo ad ovest.

Per tutti e tre i BOX AUTO (subb 35, 36 e 45)

- minore profondità del box che determina una minore superficie reale;

Per il POSTO AUTO (sub 48)

- diversa configurazione della superficie per la presenza di una siepe a confine con la p.lla 167 (ferrovia) ed un incremento di lunghezza, probabilmente a discapito del sub 68 (B.C.N.C.).

cfr. All.ti 6 e 22

I beni provengono all'esecutata mediante 2 atti di compravendita per Notaio Giuseppe Stella.

Con atto del 10.9.2009, rep. n. 6116, racc. n. 3109 la Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, acquistava l'intera proprietà dell'appartamento (sub 16), del box auto (sub 45) e del posto auto (sub 48) dalla società XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX.

Con atto del 23.11.2010, rep. n. 8346, racc. n. 4579 la Sig.ra XXXXXX XXXX, in regime di separazione dei beni, acquistava l'intera proprietà dei 2 box auto (sub 35 e sub 36) dalla società XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX.

cfr. All.ti 18 e 19

Il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento è rappresentato dall'atto del 22.4.1992, stipulato dal Notaio Renata Gisolfi rep. n. 44969/8758, mediante il quale i germani XXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX acquistavano dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX i terreni sul quale poi è stato realizzato il complesso immobiliare contenente i beni oggetto del presente pignoramento.

cfr. All. 20

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare realizzato tra il 2007 ed il 2010 in virtù delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di San Felice a Canello:

- Permesso di Costruire n. 51/2007 del 23.10.2007 rilasciata al Sig. XXXXX XXXXX, avente ad oggetto la *realizzazione di un insediamento abitativo/negozi/uffici sito in S. Felice a Canello alla via Napoli (loc. Schiavetti) sull'area identificata al catasto terreni al foglio 18 particelle 173-227;*
- Permesso di Costruire in variante n. 48/2008 del 4.6.2008 rilasciata alla XXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto la *variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 51/07 per la realizzazione tetto di copertura pertinenziale alle sottostanti unità abitative, nonché piccole variazioni prospettiche sito in S. Felice a Canello alla via Napoli loc. Schiavetti, sull'area identificata al foglio 18 particelle 173-227;*
- DIA prot. 1055 del 27.1.2009 richiesta dalla XXXXXXXXXXXXX., avente ad oggetto *Realizzazione di box auto di pertinenza.*

cfr. All. 23

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale DIA.

Al fine della verifica di conformità urbanistica dei beni pignorati si dovrà eseguire un confronto tra lo stato di fatto degli stessi ed i grafici allegati alle ultime pratiche presentate ed autorizzate dal Comune.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale si fa riferimento quindi ai grafici allegati al P.d.C. in variante n. 48/2008. Dal confronto di questi con lo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- aumento della superficie residenziale in corrispondenza del locale cucina-pranzo a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est;
- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra la camera ad ovest ed il terrazzo, da porta-finestra a finestra;
- spostamento e ridimensionamento della porta-finestra tra il corridoio ed il terrazzo ad ovest;
- spostamento della finestra del bagno ad est;
- ridimensionamento della porta-finestra tra il soggiorno ed il terrazzo ad ovest.

cfr. All. 24

Per quanto riguarda i 3 box auto il riferimento urbanistico è il grafico allegato alla DIA prot. 1055 del 27.1.2009. Esso, però, rappresenta solo una planimetria generale delle sistemazioni esterne dell'intero complesso immobiliare con la localizzazione dei box, senza alcun dimensionamento piano-altimetrico degli stessi. Pertanto, pur rilevando la correttezza, dello stato di fatto, relativamente alla posizione dei fabbricati contenenti i box in oggetto, non risulta possibile verificare per essi la conformità urbanistica in relazione alle dimensioni (larghezza, profondità e altezze) e alle aperture.

Considerando però che i box auto sono stati realizzati come volumi tecnici (da escludere dal computo del volume assentito del fabbricato, come da relazione allegata alla DIA) e che le planimetrie catastali degli stessi, presentate anche al Comune ai fini del rilascio del certificato di agibilità, riportano una superficie maggiore di quella realizzata (v. risposta al quesito 3, pagg. 22-29), possiamo asserire che tali unità siano urbanisticamente conformi.

Per quanto riguarda il posto auto, presso gli uffici comunali, non è stata rinvenuta alcuna planimetria delle sistemazioni esterne che rappresenti la posizione e la dimensione dello stesso. Dalla planimetria generale delle sistemazioni esterne presente nella DIA sopra citata, in corrispondenza dell'area ove è localizzato il posto auto in esame, si rileva solo che vi è una strada di larghezza variabile da 7,43 m a 5,92 m realizzata in betonelle. Non viene riportata la fascia di posti auto in linea (comprendente il posto auto pignorato).

Come per i box auto, rilevando la presenza della planimetria catastale del posto auto presso gli uffici comunali presentata ai fini del rilascio del certificato di agibilità, considerando le difformità catastali di cui al quesito n. 3, il sottoscritto ritiene che tale unità immobiliare sia non conforme urbanisticamente per:

- diversa configurazione della superficie per la presenza di una siepe, delimitata con cordoli, posta a confine con la p.lla 167 (ferrovia) ed un incremento di lunghezza, probabilmente a discapito del sub 68 (B.C.N.C.).

cfr. All. 24

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di San Felice a Canello, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, le difformità riscontrate, afferenti alla diversa posizione e/o dimensione delle finestre dell'appartamento e la diversa configurazione del posto auto, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

La difformità relativa all'aumento della superficie residenziale dell'appartamento a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est, trattandosi di aumento volumetrico al di là delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Per tale difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono. L'immobile pignorato non si trova 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).

Pertanto, si stima che gli oneri occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche delle parti sanabili, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa **€ 3.000,00**; gli oneri

