
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 Cancellio (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 Cannello (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.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. XXXXXXXXXXXXXXX dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 223/2023 R.G.E.

promosso da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
c/
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. XXXXXXXXXXXXXXX, in data 28 febbraio 2024 si recava presso i compendi pignorati siti in San Felice a Cancelli (CE), Via Napoli 164 (da visura catastale snc).

In tale sede, il sottoscritto eseguiva le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati consistenti in un appartamento, 3 box auto e un posto auto, tutti facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Il sottoscritto ha, inoltre, provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta, del Comune di San Felice a Cancelli (CE), dell'Archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, dell'ufficio Usi civici della Regione Campania e lo studio dell'Amm.re di condominio Dott.ssa Eleonora De Siena, per l'espletamento dell'incarico.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ 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.la 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);

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

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 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.IIIa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIIa; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale: classamento: ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita: classamento: ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.IIIa, 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.

Il diritto reale dei beni pignorati è la piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

I **beni pignorati** (come da atto di pignoramento) si identificano al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice a Cancelli (CE) al fg. 18, p.IIIa 5675 subb 16, 35, 36, 45 e 48. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti.

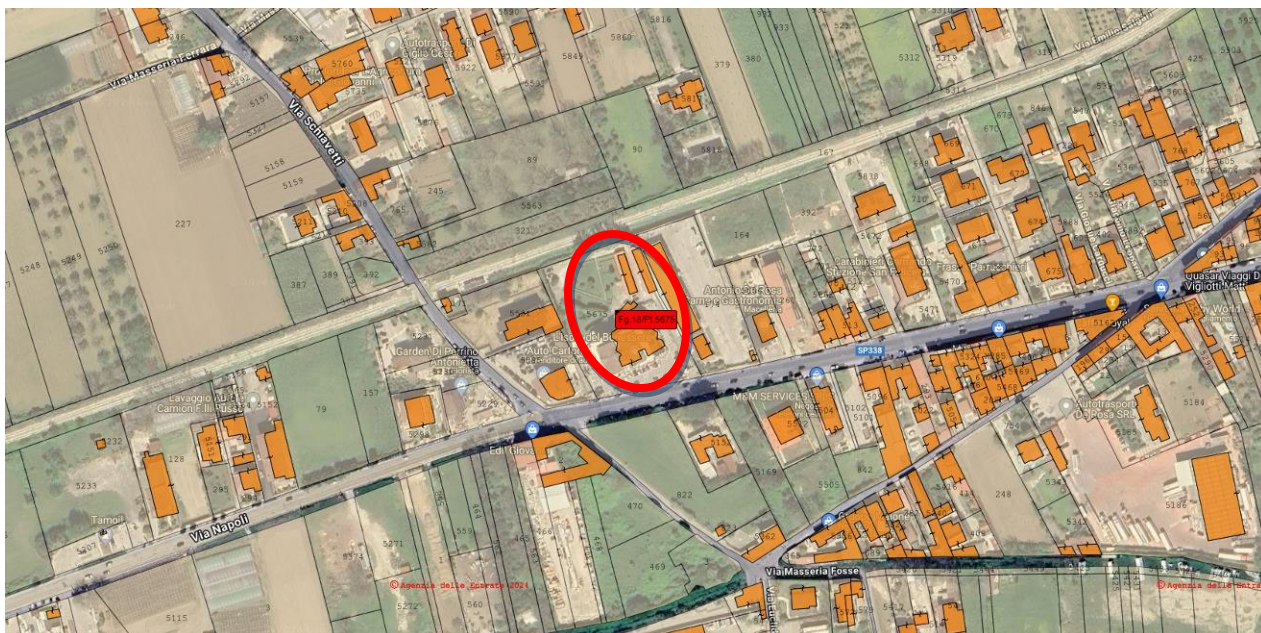
L'appartamento (sub 16), il box auto (sub 45) e il posto auto (sub 48) mediante atto di compravendita del Notaio Giuseppe Stella, rep. n. 6116/3109 del 10.9.2009, dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. *cfr. All. 19*

I box auto (subb 35 e 36) mediante atto di compravendita del Notaio Giuseppe Stella, rep. n. 15274 del 22 gennaio 2015, dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX(XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. *cfr. All. 18*

Non si rilevano "**difformità formali**" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (11.8.2023).

Si riscontrano "**difformità sostanziali**", ossia difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale (si rimanda alla risposta al quesito n. 3).

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



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

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 Cancellò (CE), ad ovest dello stesso.

San Felice a Cancellò 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 Cancellò e il Santuario di Sant'Angelo a Palombara situato sul Monte Sant'Angelo a sud del centro di San Felice a Cancellò.

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 Cancellò 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			

cf. 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. XXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXX



SOGGIORNO



CUCINA-PRANZO



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

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



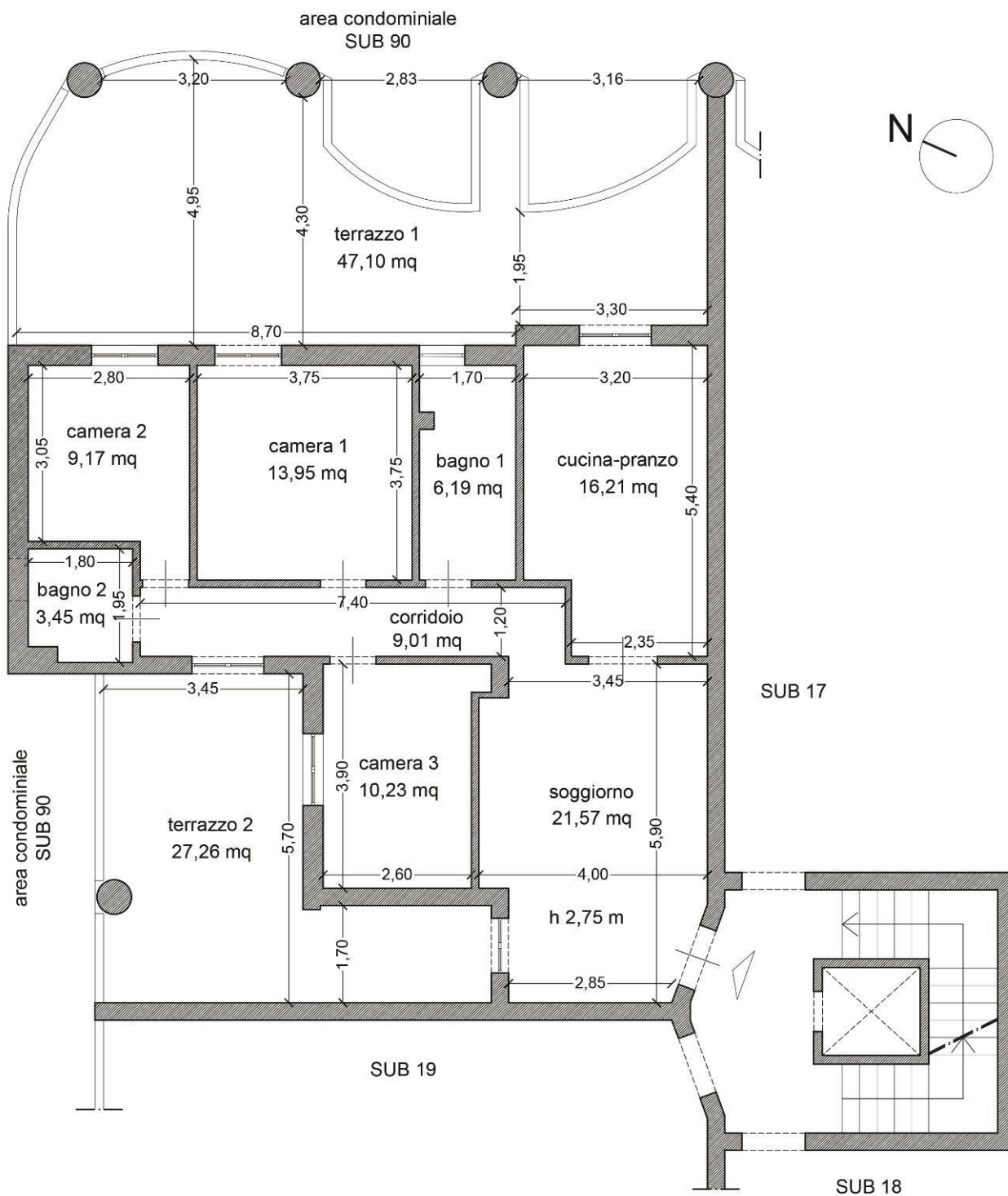
COPERTURA A VISTA DEL BOX AUTO 3 – SUB 45



POSTO AUTO – SUB 48

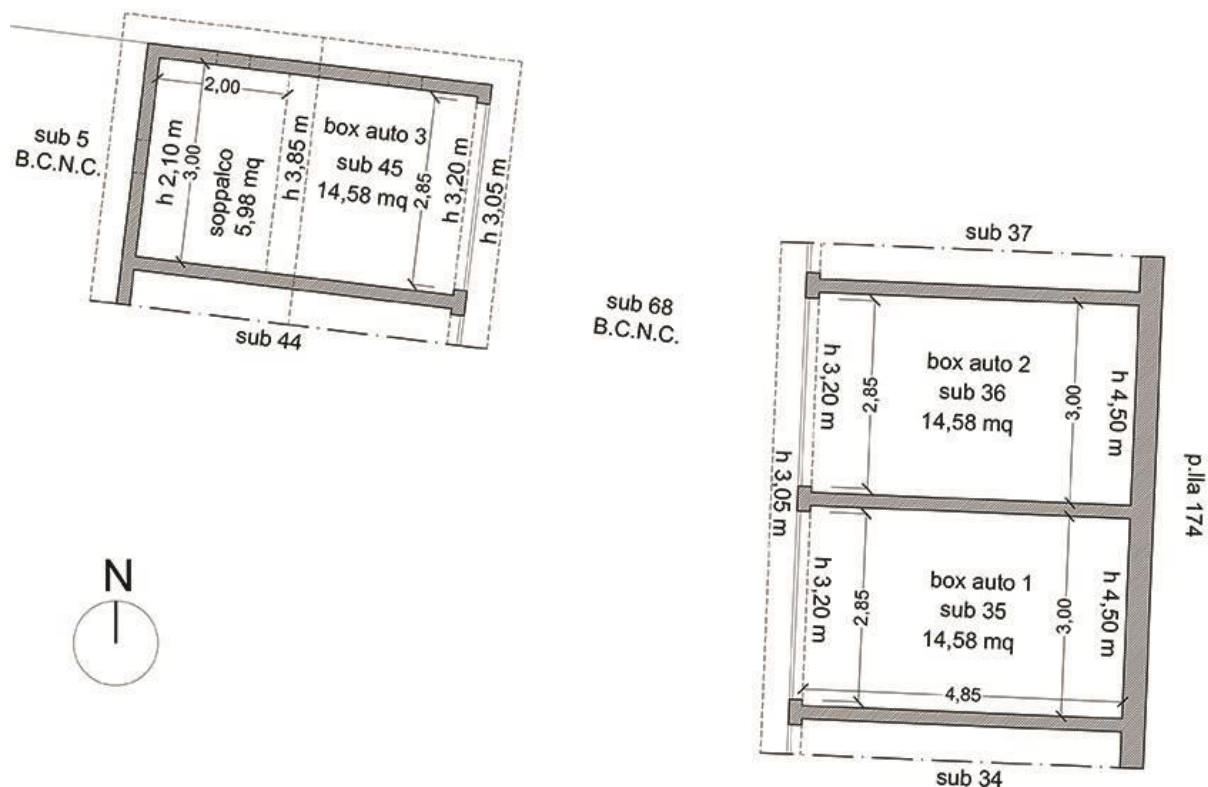
Per ulteriori viste cfr. All. 1

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

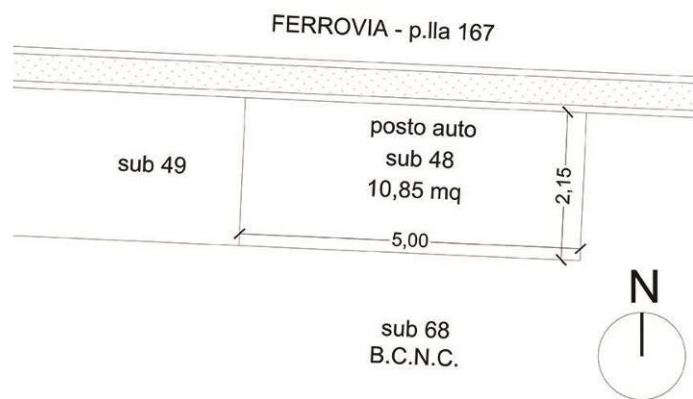


RILIEVO DELLO STATO REALE DELL'APPARTAMENTO

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. XXXXXXXXXXXXXXX
 Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX

Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 6699 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettifica la trasc. n.250/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 3201.1/2010 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 05/02/2010

- 29.12.2009 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sede XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà pari a 1/1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/12/2009 Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 6699 – Trascrizione n. 3201/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/02/2010
- 29.12.2009 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sede XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1/1. Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 6699 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettificata dalla trasc. n.3201/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 250.1/2010 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 05/01/2010
- 29.10.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sede XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà pari a 1/1. COSTITUZIONE del 29/10/2008 Pratica n. CE0488867 in atti dal 29/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4191.1/2008)

CATASTO TERRENI, Foglio 18 – p.lla 5675

- 13.10.2008 ENTE URBANO - Tipo Mappale del 13/10/2008 Pratica n. CE0444007 in atti dal 13/10/2008 (n. 444007.1/2008)

Dalla visura storica al Catasto Terreni, risulta che la p.lla 5675 deriva dalla p.lla 173 e comprende anche la p.lla 227 unite mediante il su citato Tipo mappale.

- 30.1.2008 Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sede XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà pari a 1/1. Atto del 30/01/2008 Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 3491 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4313.1/2008 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 04/02/2008
- 6.6.2007 Ditta **XXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1/4. Atto del 06/06/2007 Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 2487 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 19383.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/06/2007
- 6.6.2007 Ditta **XXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1/4. Atto del 06/06/2007 Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 2486 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 19381.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/06/2007
- 22.4.1992 Ditta **XXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Ditta **XXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Ditta **XXXXX XXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, e Ditta **XXXXX XXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà pari a 1/4 ciascuno. Atto del 22/04/1992 Pubblico ufficiale RENATA Sede SAN FELICE A CANCELLO (CE) Repertorio n. 44969 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 3859 registrato in data 11/05/1992 - COMPRAV. Voltura n. 3816.1/1992 - Pratica n. 138440 in atti dal 14/05/2001

cfr. All.ti 4 e 5

Dall'esame della documentazione catastale si rileva che 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 mediante tipo mappale del 13.10.2008. Le particelle 173 e 227 sopra menzionate sono originarie dall'impianto del catasto, come si evince dalla partita catastale n. 106 allegata. cfr. All 5

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.

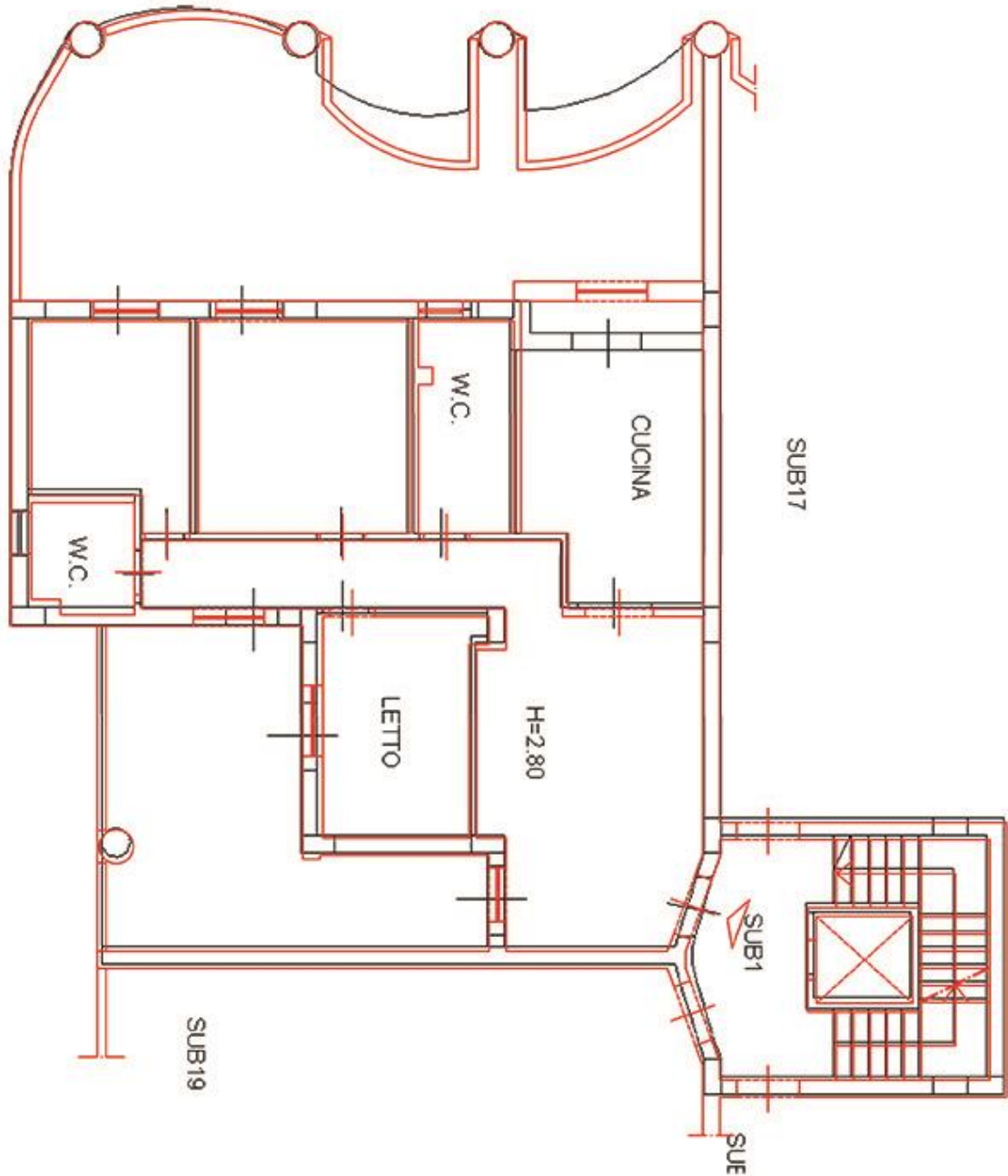
Per tutti e tre i BOX AUTO (subb 35, 36 e 45)

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

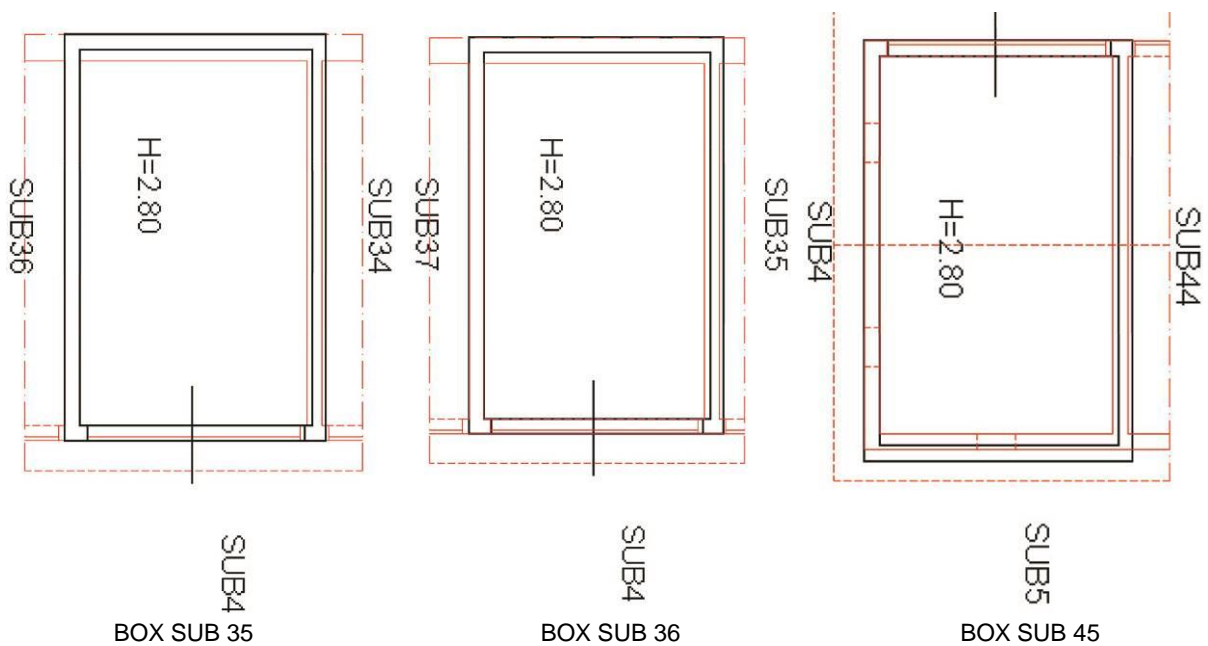
Per il POSTO AUTO (sub 48)

- 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.).

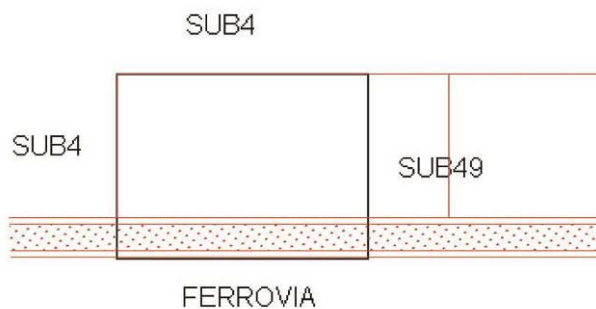
cfr. All.ti 6 e 22



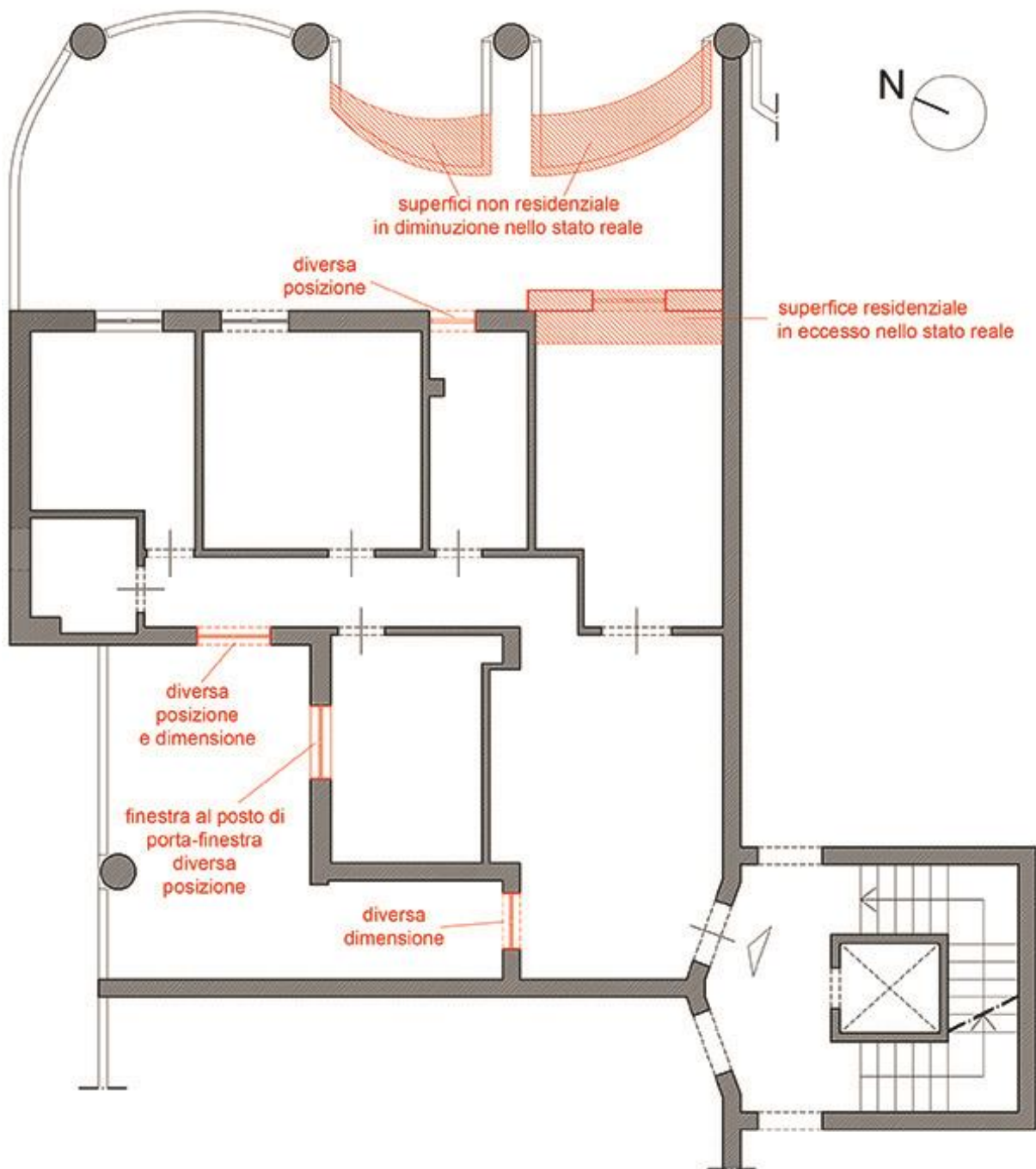
SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DELL'APPARTAMENTO
ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



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

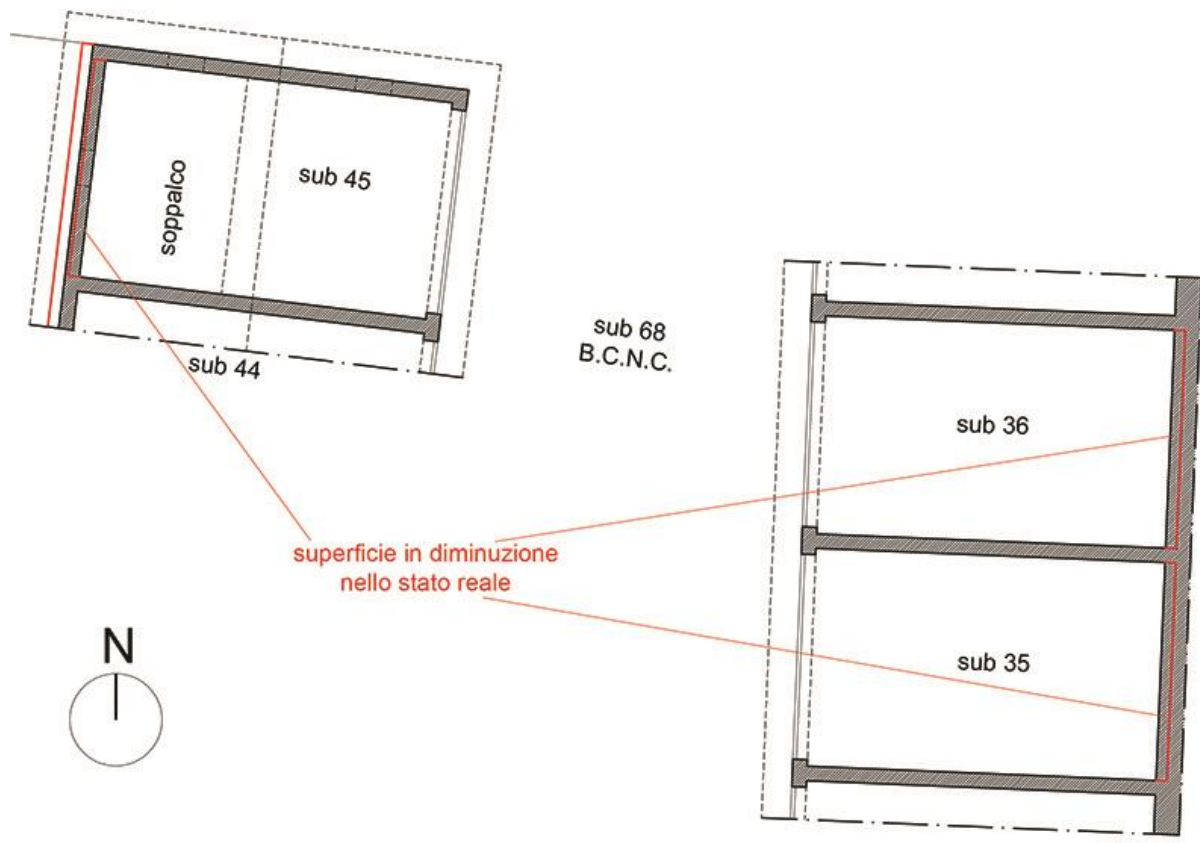


SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DEL POSTO AUTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



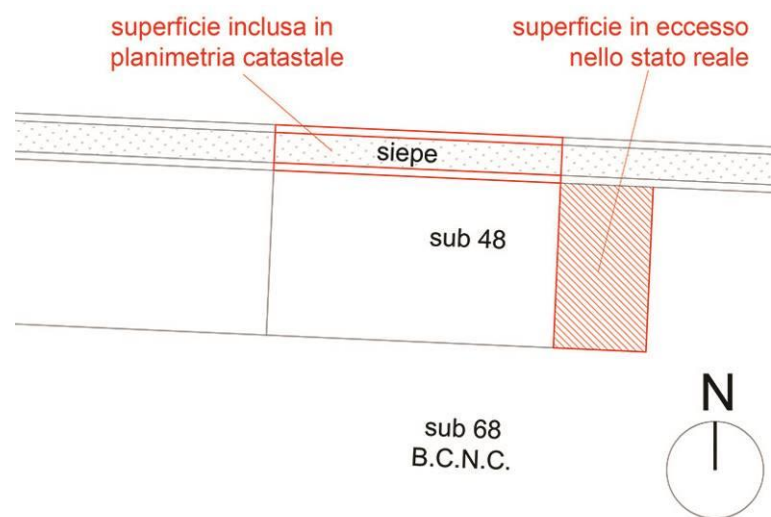
APPARTAMENTO - DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate (IN ROSSO)

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



superficie in diminuzione
nello stato reale

BOX AUTO - DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate (IN ROSSO)



superficie inclusa in
planimetria catastale

superficie in eccesso
nello stato reale

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. XXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXX

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento, 3 box auto e un posto auto ubicati in San Felice a Canello (CE) in Via Napoli, 164, piano secondo e piano terra sotto-strada; è composto da soggiorno, cucina-pranzo, corridoio distributivo, 3 camere, 2 bagni, 2 terrazzi, 3 box auto ed un posto auto; l'appartamento confina con altra proprietà ed il vano scala a sud, con area condominiale a nord e ad est, e con altra proprietà ad ovest; i box auto 1 e 2, adiacenti tra loro confinano con altro box auto a nord e a sud, con p.lla 174 ad est e con spazi di manovra condominiali ad ovest; il box auto 3 confina con spazi di manovra condominiali a nord e ad est, con altro box auto a sud, con area a verde condominiale ad ovest; il posto auto confina con la ferrovia a nord, con spazi di manovra condominiali a sud e ad est, con altro posto auto (altra proprietà) ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5675, subb 16, 35, 36, 45 e 48; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla maggiore consistenza della superficie residenziale, minore consistenza del terrazzo est, diversa configurazione e posizione di alcune finestre, minore consistenza dei box auto e diversa configurazione del posto auto; vi è P.d.C. n. 51/2007, P.d.C. in variante n. 48/2008 e DIA prot. n. 1055 del 27.1.2009, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla maggiore consistenza della superficie residenziale, diversa configurazione e posizione di alcune finestre, diversa configurazione del posto auto; a parere dell'esperto può ottenersi parzialmente la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 132.000,00

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).

Giudice Dott. XXXXXXXXXXX
 Custode: Avv. XXXXXXXXXXX
 Esperto stimatore: XXXXXXXXXXX

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. XXXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle risconstrate 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

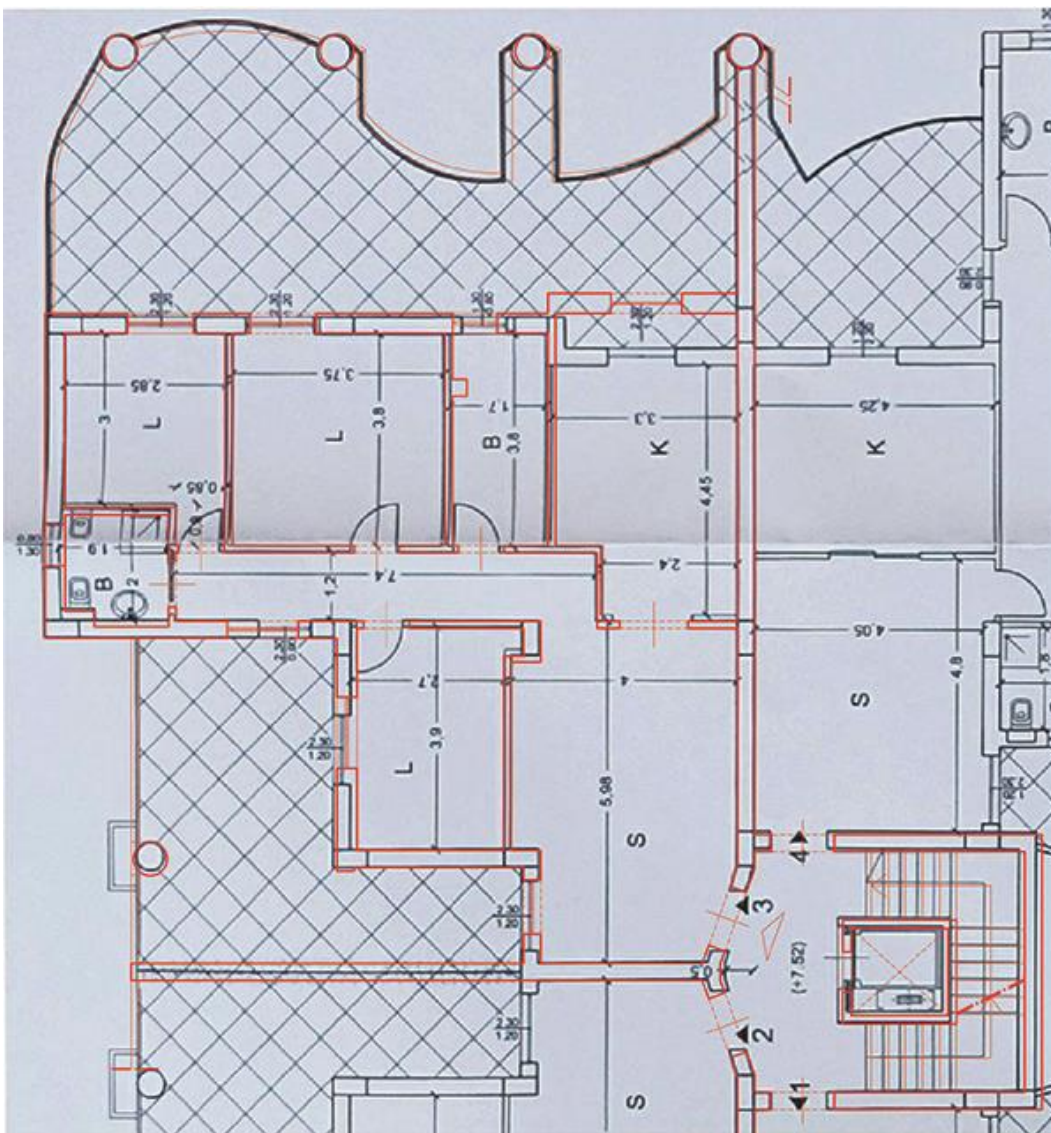
Relativamente ai beni oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale DIA.

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:

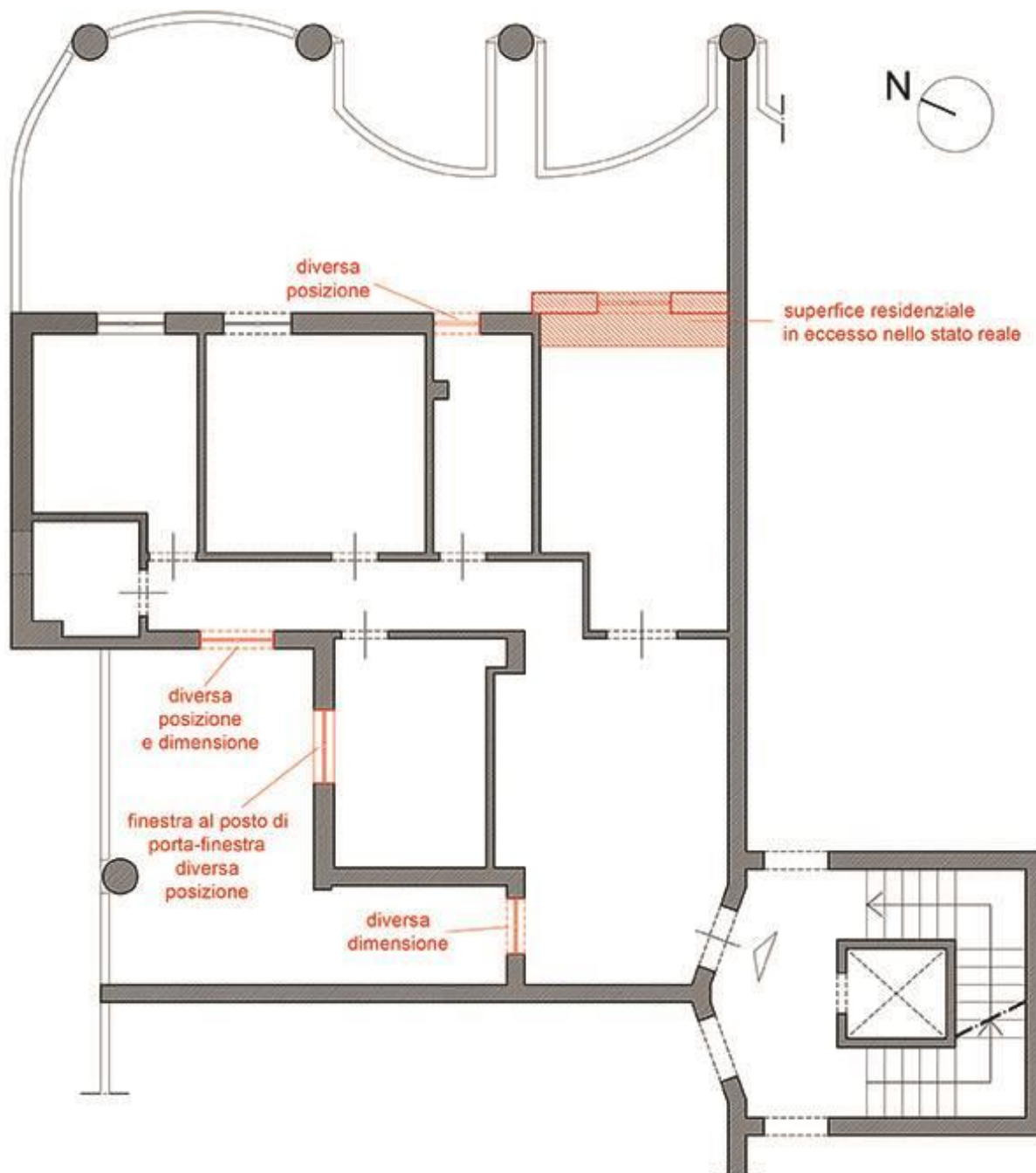
- aumento della superficie residenziale in corrispondenza del locale cucina-pranzo a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est;
- spostamento e ridimensionamento dell'apertura tra la camera ad ovest ed il terrazzo, da porta-finestra a finestra;
- spostamento e ridimensionamento della 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. XXXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



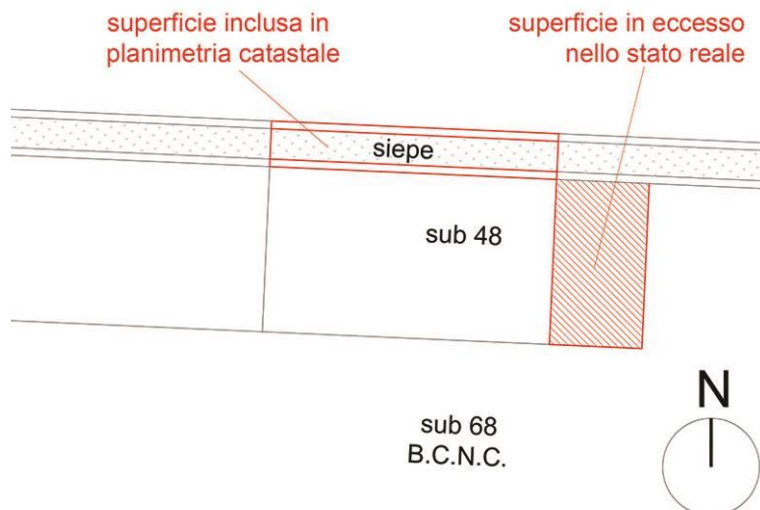
DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCOstrate (IN ROSSO) DELL'APPARTAMENTO

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



POSTO AUTO - DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCOSTRATE (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.

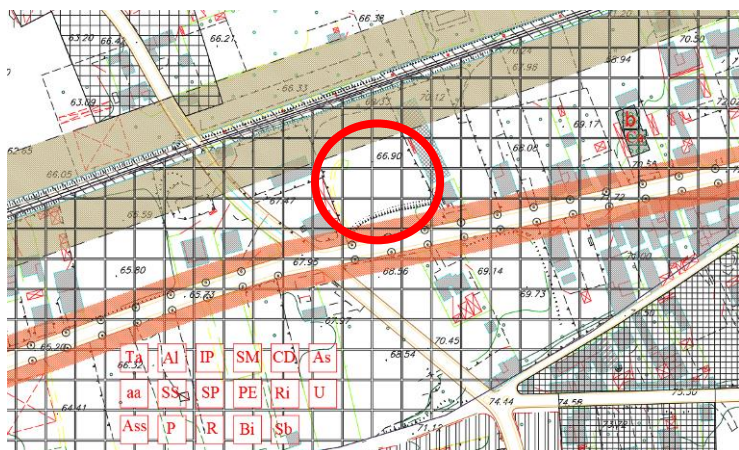
La difformità relativa all'aumento della superficie residenziale dell'appartamento a discapito della superficie non residenziale del terrazzo est, trattandosi di aumento volumetrico al di là delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, non possono essere sanate ai sensi 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. XXXXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXX



ESPANSIONE E "RICUCITURA"

	ZONA C	Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) it = 1,80 mc/mq if = 2,60 mc/mq
	ZONA C1	it = 0,70 mc/mq if = 1,20 mc/mq
	ZONA C2	it = 0,50 mc/mq if = 1,00 mc/mq
	ZONA C3	Nuclei periurbani if = 0,50 mc/mq
	ZONA C4	Progetto obiettivo "La Porta della Città" it = 1,10 mc/mq

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

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

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

Il sottoscritto in data 28.2.2024, insieme al custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, ha effettuato l'accesso presso i beni pignorati appurando che gli stessi risultano in uso ed occupati dalla proprietaria, Sig.ra XXXXXXXX XXXX, nata in XXXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, e dalla propria famiglia.

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure ipotecarie eseguite tra il 23.2.2024 ed il 15.4.2024 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di San Felice a Cancellò:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli immobili pignorati;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano vincoli storico-artistici;

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

- 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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dalla Certificazione Usi Civici si rileva che nel foglio di mappa n. 18 del Comune di San Felice a Cancellò non sussistono particelle gravate da uso civico.

Pertanto, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

cfr. All. 26

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.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: **€ 581,23;**
- 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: **€ 0,00;**
- 3) l'importo delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: **€ 0,00;**
- 4) in riferimento al cespite pignorato non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

cfr. All.ti 7 e 28

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 di giudiziario

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

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

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Valore iniziale	€ 225.000,00	€ 207.000,00	€ 144.000,00
Taglio			- 5%
Piano	- 8%	- 8%	+ 7%
Posti auto	- € 7.400 + € 2.300		- € 7.400 + € 2.300
Box auto	+ € 21.900	+ € 14.600	+ € 21.900
Cantina	- € 5.000		- € 5.000
Valori corretti	€ 218.800,00	€ 205.040,00	€ 136.780,00

Dividendo ciascun valore corretto per la corrispondente superficie commerciale di ogni comparabile considerato è possibile stimare i seguenti valori medi unitari:

Comparabile 1: € 218.800/210 mq = €/mq 1.041,90;

Comparabile 2: € 205.040/160 mq = €/mq 1.281,50;

Comparabile 3: € 136.780/115 mq = €/mq 1.189,39.

Dalla media dei valori unitari dei comparabili su determinati si ottiene un valore medio unitario pari a circa €/mq 1.171,00.

Valutazione immobile

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni del cespite, considerando l'andamento del mercato immobiliare, la media tra i valori massimi (trattandosi di appartamento signorile) delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare nonché il valore medio unitario dei comparabili, come sopra determinato, per il lotto in esame, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad **€/mq 1.130,00** in c.t.

$$VMU = (\text{€ } 1.000 + \text{€ } 1.216 + \text{€ } 1.171) / 3 = \text{€ } 1.129,00$$

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
148,62	€ 1.130,00	€ 167.940,60

Valore complessivo = Superficie commerciale x valore unitario = **€ 167.940,60**

Adeguamenti e correzioni alla stima

- Costi per la regolarizzazione urbanistica: € 10.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000,00
- Redazione APE: € 500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€ 167.940,60 -
Costi per la regolarizzazione urbanistica.....	€ 10.000,00 -
Costi per la regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00 -
Redazione APE:	€ 500,00 =
Somma	€ 155.440,60

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

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 23.316,09.

€ 155.440,60 - € 23.316,09 = € 132.124,51

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 132.000,00 (€ centotrentaduemila/00)** in c.t..

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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**.*

Il sottoscritto ha prodotto il certificato di residenza storico dell'esecutata presso il Comune di San Felice a Canello mentre già il creditore procedente aveva acquisito l'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il Comune di Santa Maria a Vico della stessa esecutata. Da detti certificati si evince che la Sig.ra XXXXXXXX XXXX, nata a XXXXXXXXXX (XXXXX) il XXXXXXXX:

- è residente nel Comune di XXXXXXXXXX (XX) in Via XXXXXXXXXX, XX, dal XXXXXXXX;
- in data XXXXXXXX ha contratto matrimonio a XXXXXXXXXX (XX) con il Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX;
- con atto del 10.9.2009 a rogito del Notaio Giuseppe Stella i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

cfr. All. 27

Giudice Dott. XXXXXXXXXX
Custode: Avv. XXXXXXXXXX
Esperto stimatore: XXXXXXXXXX

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. *cfr. 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).

cfr. 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

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.

I beni risultano in uso ed occupati dalla proprietaria, Sig.ra XXXXXXX XXXXXX, nata in XXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e dalla propria famiglia.

PREZZO BASE Euro 132.000,00 (€ centotrentaduemila/00) in c.t..

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore
Architetto XXXXXXXXXXXXXXX