

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°279/2021 R.G.E.

LOTTO n°1

Creditore Procedente	Sig. XXXXXXXX
Esecutato	Sig. XXXXXXXX
Ubicazione immobili pignorati LOTTO n°1	Via Cupa D'Ercole n°2 Caserta (Ce) - Fraz. Sala
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Giuseppina Vecchione
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione



1. Premessa

Il sottoscritto arch. Gennaro Ambrosino, con studio tecnico in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Matarazzo n°13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°2167 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), relaziona quanto segue.

Premesso:

- **Che** con Sentenza n°2345, pubblicata in data 06.07.2021, relativa al Procedimento Civile RG n°7859/2014, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Ce), Prima Sezione Civile, dott. Diego Dinardo, condannava il sig. XXXXXXXX a pagare in favore dell'istante la somma di € 310.000,00 oltre interessi dal 30.07.2014;
- **Che** la Sentenza veniva spedita in forma esecutiva in data 07.09.2021 e notificata al sig. XXXXXXXX, unitamente all'Atto di Precetto, in data 17.09.2021;
- **Che** con Atto di Precetto notificato in data 17.09.2021 veniva intimato al debitore, sig. XXXXXXXX, di pagare la somma complessiva di € 318.037,82;
- **Che** il debitore, sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, ed ivi residente alla Via XXXXXXXX n°XXXXXXX, Fraz. XXXXXXXX, non ha provveduto a corrispondere quanto dovuto e neppure ha manifestato la volontà di adempiere;
- **Che il debitore, sig. XXXXXXXX, è proprietario dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Caserta così distinti:**
 - 1) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Terra**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 1 Categoria A/4 Consistenza 1 vano;
 - 2) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Terra**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 2 Categoria A/4 Consistenza 3 vani;
 - 3) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Terra**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 3 Categoria A/4 Consistenza 2,5 vani;



- 4) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Primo**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 4 Categoria A/4 Consistenza 2 vani;
- 5) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Terra**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 5 Categoria A/4 Consistenza 1 vano;
- 6) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Primo e Secondo**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 6 Categoria A/4 Consistenza 2,5 vani;
- 7) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Sala, Via Cupa D'Ercole n°6 Piano Primo**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449 Sub 7 Categoria A/4 Consistenza 1 vano;
- 8) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Pozzovetere, Via Iadevaia Piano Secondo**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 5095 Sub 6 Categoria A/2 Consistenza 7 vani;
- 9) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Pozzovetere, Via Iadevaia Piano S1**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 5095 Sub 7 Categoria C/2 Consistenza 6 mq;
- 10) **Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta, Fraz. Pozzovetere, Via Iadevaia Piano S1**, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 5095 Sub 13 Categoria C/6 Consistenza 17 mq.

Tanto premesso, il Creditore Procedente, sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, ed ivi residente alla Via XXXXXXXX, in virtù del citato titolo esecutivo, **ha sottoposto a pignoramento**, notificato all'esecutato in data 29.11.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.12.2021 (R.G. 50053 - R.P. 36846), **la piena proprietà degli immobili su descritti, in danno del sig. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, ed ivi residente alla Via XXXXXXXX n°XXXXXXX, Fraz. XXXXXXXX.

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 07.03.2023, ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola. La perizia, così come indicato nel verbale di giuramento, è stata consegnata 30 giorni prima della successiva udienza fissata, per il giorno 12.10.2023.



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali ha presentato due Moduli Controllo Documentazione (uno per gli immobili siti in Caserta, Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole n°6 ed uno per gli immobili siti in Caserta, Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia).

In entrambi i moduli è stata inserita la dicitura SI ATTI AL G.E., in quanto il sottoscritto esperto stimatore si riservava di verificare alcuni aspetti in fase di perizia.

Successivamente, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ha concordato la data in cui effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. In seguito il Custode Giudiziario ha provveduto a comunicare, all'esecutato, sig. XXXXXXXX, la data stabilita.

Il giorno 10.05.2023, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, si è presentato presso gli immobili siti in Caserta, Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia n°1, ma per la mancata ricezione della raccomandata, si è appurata l'assenza dell'esecutato, come descritto nel verbale redatto che si allega.

Successivamente si è stabilito un secondo sopralluogo per il giorno 31.05.2023.

In tale giorno, in presenza del Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, e dell'esecutato, sig. XXXXXXXX, il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico degli immobili siti in Caserta, Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia n°1, come da verbale (allegato) redatto a chiusura delle operazioni peritali.

Lo stesso giorno, concordemente con l'esecutato, si è stabilito l'accesso presso gli immobili siti in Caserta, Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole n°6, per il giorno 08.06.2023.

In tale giorno, sempre in presenza del Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, e dell'esecutato, sig. XXXXXXXX, quindi il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico degli immobili siti in Caserta, Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole, come da verbale (allegato) redatto a chiusura delle operazioni peritali.

In seguito ha provveduto a reperire tutta la documentazione (allegata), necessaria per poter espletare il mandato conferitogli, attraverso diversi accessi agli uffici competenti.

Infine, per poter definire il corretto valore di mercato degli immobili pignorati, ha effettuato un'approfondita indagine di mercato con la collaborazione delle più importanti Agenzie Immobiliari del Comune interessato.



3. Quesiti posti dal G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione e relative risposte

QUESITO n°1 - *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

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

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

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

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

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

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

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



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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Risposta al quesito n°1

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce), e precisamente:

- 1) **Foglio 17 Particella 449 Sub 1**, cat. A/4, classe 2, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 24 mq, totale escluse aree scoperte 24 mq, rendita € 37,18, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- 2) **Foglio 17 Particella 449 Sub 2**, cat. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 63 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 111,55, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- 3) **Foglio 17 Particella 449 Sub 3**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 92,96, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- 4) **Foglio 17 Particella 449 Sub 4**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 74,37, Via Cupa D'Ercole n°6 piano 1;
- 5) **Foglio 17 Particella 449 Sub 5**, cat. A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 29 mq, totale escluse aree scoperte 29 mq, rendita € 50,61, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- 6) **Foglio 17 Particella 449 Sub 6**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 148,48, Via Cupa D'Ercole n°6 piano 1-2;



- 7) **Foglio 17 Particella 449 Sub 7**, cat. A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 31 mq, totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita € 50,61, Via Cupa D'Ercole n°6 piano 1;
- 8) **Foglio 23 Particella 5095 Sub 6**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 154 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq, rendita € 542,28, Via Iadevaia scala A piano 2;
- 9) **Foglio 23 Particella 5095 Sub 7**, cat. C/2, classe 3, consistenza 6 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 16,42, Via Iadevaia scalaA piano S1;
- 10) **Foglio 23 Particella 5095 Sub 13**, cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,53, Via Iadevaia scala A piano S1.

Tutti gli immobili su riportati risultano, al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce), in ditta:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Si rappresenta un'incongruenza catastale in quanto il debitore risulta essere da una parte proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e dall'altra proprietario della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Andrebbe, quindi, effettuato un allineamento catastale di cui si rimanda al successivo quesito n°3.

N.B.: *nell'Atto di Pignoramento risultano pignorati, oltre agli immobili sopra indicati anche altri due immobili (Foglio 23 P.lla 5095 Sub 20 e 24), che risultano, però, intestati ad altro soggetto (XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX). Tali Sub non sono riportati né nell'Istanza di Vendita, né nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e né nella Certificazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (Ce).*

Pertanto, come già anticipato nel Modulo Controllo Documentazione, posto all'attenzione del G.E., non si è proceduto con le operazioni peritali per tali immobili.

La piena proprietà delle unità immobiliari site in Caserta, Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole n°6, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al Foglio



17 P.lla 449 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è pervenuta al sig. XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, **in parte** (diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXXXXX) **in virtù di atto di compravendita** a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta **del 23.06.2004**, rep. 95955, raccolta 24481, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 09.07.2004 ai nn.27120/19261, **dai sigg. XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e **XXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, (per i diritti indivisi pari ad 1/2 a testa) **ed in parte** (restanti diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni) **in virtù di atto di donazione** a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta **del 03.02.2005**, rep.97712, raccolta 24906, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 09.02.2005 ai nn.5872/3706, **dalla moglie XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

La piena proprietà delle unità immobiliari site in Caserta, Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al Foglio 23 P.lla 5095 Sub 6, 7 e 13 è pervenuta al sig. XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, **in parte** (diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXXXXX) **in virtù di atto di compravendita** a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta **del 11.02.2003**, rep. 92241, raccolta 23536, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 12.02.2003 ai nn.4165/3279, **dalla società XXXXXXXX**, con sede in XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **ed in parte** (restanti diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni) **in virtù di atto di donazione** a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta **del 03.02.2005**, rep.97712, raccolta 24906, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 09.02.2005 ai nn.5872/3706, **dalla moglie XXXXXXXX**, come sopra identificata, in regime di separazione dei beni.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali dell'esecutato, indicati nell'Atto di Pignoramento, trascritto il 23.12.2021 RG 50053 RP 36846, corrispondono a quelli indicati nei due Atti di Compravendita e nell'Atto di Donazione su citati.

Di seguito, invece, si riportano la mappa catastale, la foto satellitare e la loro sovrapposizione con l'individuazione dei beni pignorati.



Immobili siti in Caserta, Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole



Mappa catastale - Stralcio Foglio 17 del Comune di Caserta (Ce)



Foto satellitare - Stralcio Comune di Caserta Fraz. Sala





Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Immobili siti in Caserta, Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia - P.co Valentino



Mappa catastale - Stralcio Foglio 23 del Comune di Caserta (Ce)





Foto satellitare - Stralcio Comune di Caserta Fraz. Pozzovetere



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

I beni pignorati non sono interessati da procedura di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.



I beni, viste le loro caratteristiche morfologiche e funzionali, e considerata la loro maggiore appetibilità in fase di vendita, **vengono individuati come due lotti così descritti:**

LOTTO n°1 sito nel Comune di Caserta (Ce), Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole n°2, composto da fabbricato indipendente della tipologia "a corte", di tre piani fuori terra e cantina interrata, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.la 449 Sub 1 (Cat. A/4), Sub 2 (Cat. A/4), Sub 3 (Cat. A/4), Sub 4 (Cat. A/4), Sub 5 (Cat. A/4), Sub 6 (Cat. A/4), Sub 7 (Cat. A/4), avente i seguenti confini:

- ad est confina con la Via Cupa D'Ercole da cui si ha accesso;
- a sud confina con il cortile del fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.la 448;
- a nord ed ovest confina con il fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.la 446.

LOTTO n°2 sito nel Comune di Caserta (Ce), Fraz. Pozzovetere, alla Via Iadevaia n°1, P.co Valentino, composto da unità immobiliare al Piano 2 Scala A, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.la 5095 Sub 6 Cat. A/2; cantinola al Piano S1 Scala A, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.la 5095 Sub 7 Cat. C/2; box auto al Piano S1 Scala A, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.la 5095 Sub 13 Cat. C/6.

Per quanto concerne l'indicazione dei confini dei tre immobili del Lotto n°2 risulta che:

L'unità immobiliare (Foglio 23 P.la 5095 Sub 6 Cat. A/2):

- a nord confina con altro appartamento (Sub 19) dello stesso fabbricato scala B;
- a sud si affaccia verso Via Dario Russo;
- ad ovest si affaccia verso strada privata;
- ad est confina con il vano scala e si affaccia verso Via Iadevaia.

La cantinola (Foglio 23 P.la 5095 Sub 7 Cat. C/2):

- a nord ed ovest confina con spazio di manovra e passaggio pedonale (Sub 1 - bene comune non censibile);
- a sud confina con vano scala (Sub 1 - bene comune non censibile);
- ad est confina con Sub 1 - bene comune non censibile.



Il box auto (Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 13 Cat. C/6):

- a nord confina con box auto individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 27;
- a sud confina con box auto individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 P.IIa 5095 Sub 12;
- ad est confina con spazio di manovra (Sub 1 - bene comune non censibile);
- ad ovest confina con terrapieno.



LOTTO n°1**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.

Risposta al quesito n°2

I beni oggetto di pignoramento sono situati presso il Comune di Caserta (Ce), nella Frazione Sala.



Ortofoto - Comune di Caserta (Ce)





Ortofoto - Comune di Caserta (Ce)

La zona è residenziale con costruzioni dalla tipologia simile al fabbricato oggetto di pignoramento ed è dotata dei servizi di prima necessità, grazie anche alla confinante Frazione Briano, altra Frazione del Comune di Caserta.

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un fabbricato indipendente sito alla Via Cupa D'Ercole n°2, realizzato in epoca remota, con struttura portante in muratura di tufo. L'edificio della tipologia "a corte", privo di ascensore, è composto da tre piani fuori terra, un piano interrato e presenta coperture a falde inclinate ed a terrazzo.

La facciata esterna del fabbricato, prospiciente Via Cupa D'Ercole, presenta, alla base, una zoccolatura di circa 70.00 cm di altezza in travertino; la parte superiore è, invece, rivestita con mattoncini tinteggiati di colore chiaro (giallino) ad eccezione del terzo piano, intonacato e tinteggiato sempre con colori chiari (rosa).

Le facciate prospicienti la corte interna presentano, alla base, una zoccolatura in travertino di circa 70.00 cm di altezza con la parte superiore totalmente intonacata e tinteggiata con colori chiari (rosa, bianco e grigio).

L'accesso alla corte interna del palazzo avviene attraverso un cancello in ferro a doppia anta, con movimentazione manuale.

Il fabbricato, per la parte esterna, risulta in cattivo stato di conservazione.



Di seguito si riportano una serie di foto che ritraggono la parte esterna dell'immobile.



Vista aerea - lato sud



Vista aerea - lato ovest



Prospetto sulla strada



Prospetto sulla strada



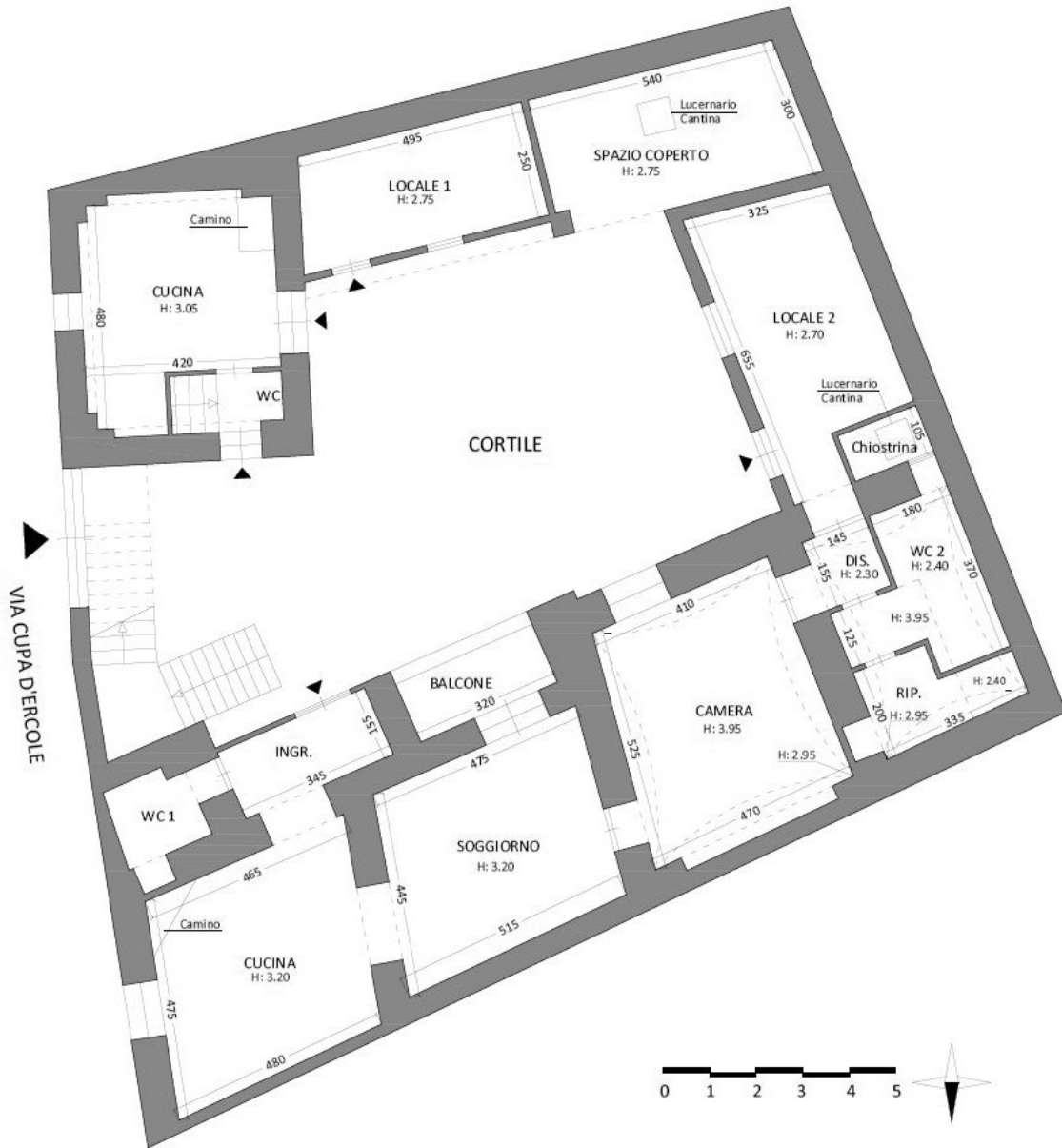
Prospetto sulla strada



Prospetto sulla strada



Il fabbricato, come detto, presenta al piano terra una corte di circa 100.00 mq utili, dalla quale si accede agli immobili.



Pianta Piano Terra



Di seguito si riportano una serie di foto della corte interna del fabbricato:



Corte interna



Corte interna



Corte interna



Corte interna



Corte interna



Corte interna





Corte interna



Corte interna



Spazio coperto



Spazio coperto

Al piano terra, entrando dalla strada, sul lato destro (a nord), troviamo un appartamento composto da ingresso, cucina con camino, soggiorno, una camera, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni, per una superficie utile di circa 95.00 mq, oltre ad un balcone di circa 4.00 mq utili. I pavimenti sono in cotto mentre i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le porte sono in metallo così come gli infissi esterni completi di persiane; le pareti sono intonacate; è presente l'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento con termosifoni in alluminio a parete alimentati con caldaia posta sul balcone.



Di seguito si riportano una serie di foto dell'appartamento al piano terra.



Portoncino di ingresso



Ingresso



Wc 1



Cucina



Cucina



Soggiorno





Soggiorno



Balcone



Camera



Camera



Wc 2



Ripostiglio



Sul lato sinistro, nell'angolo sud-est, troviamo un locale composto da cucina con camino ed un servizio igienico, dotato di solo water, per una superficie utile di circa 20.00 mq. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le porte sono in metallo così come gli infissi esterni; le pareti sono intonacate; è presente l'impianto elettrico ed igienico sanitario.

Di seguito si riportano una serie di foto della cucina con servizio igienico al piano terra.



Cucina



Cucina



Wc

A completare il piano terra vi sono altri due ambienti rispettivamente di circa 13.00 mq utili (locale n°1) e di circa 20.00 mq utili (locale n°2) oltre ad uno spazio coperto di circa 16.50 mq utili.



Nel locale n°1 è stata ricavata una chiostrina di piccole dimensioni che serve per dare aerazione ed illuminazione al bagno 2 dell'appartamento e alla cantina interrata. Il locale n°2 è, inoltre, collegato direttamente all'appartamento.

Il locale n°1 presenta i pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in metallo; le pareti sono intonacate; è dotato di impianto elettrico ed igienico sanitario.

Di seguito si riportano una serie di foto del locale n°1 al piano terra.



Locale n°1



Locale n°1

Il locale n°2 presenta i pavimenti in cotto; gli infissi esterni sono in metallo; le pareti sono intonacate; è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni in alluminio a parete.

Di seguito si riportano una serie di foto del locale n°2 al piano terra.



Locale n°2



Locale n°2





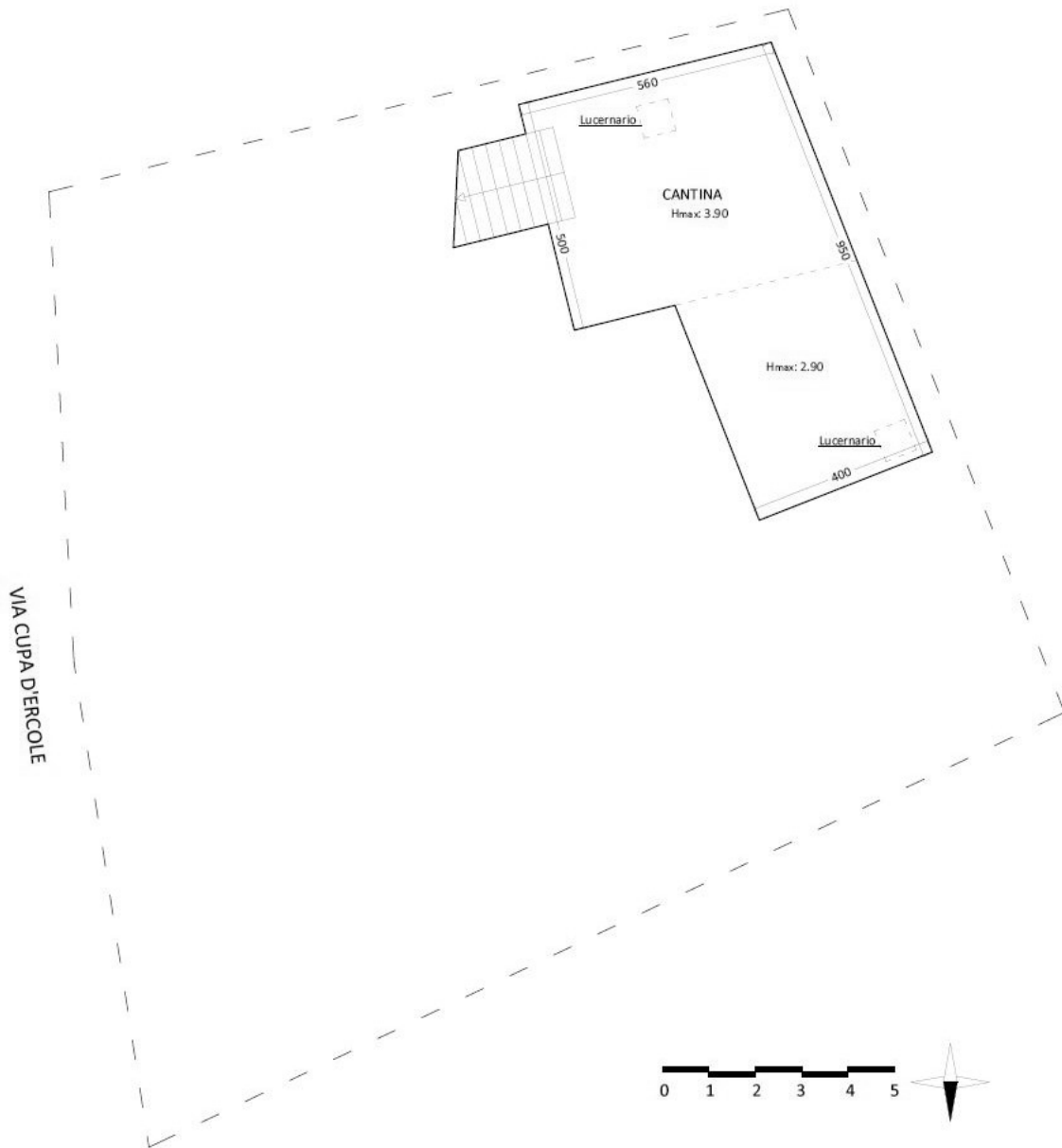
Chiostrina

Il piano terra, nel complesso, si trova in cattivo stato di conservazione. Si rileva, in particolare, una forte presenza di umidità di risalita.

Dal locale posto nell'angolo sud-est, attraverso una scala, si scende al piano interrato, dove è collocata la cantina di circa 48.00 mq utili, che presenta due lucernari per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Le pareti voltate non sono intonacate; è dotata solo di impianto elettrico.



Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi rilevato relativo al piano interrato seguita da una serie di foto.



Pianta Piano Interrato





Scala di accesso alla cantina



Cantina



Lucernario della cantina

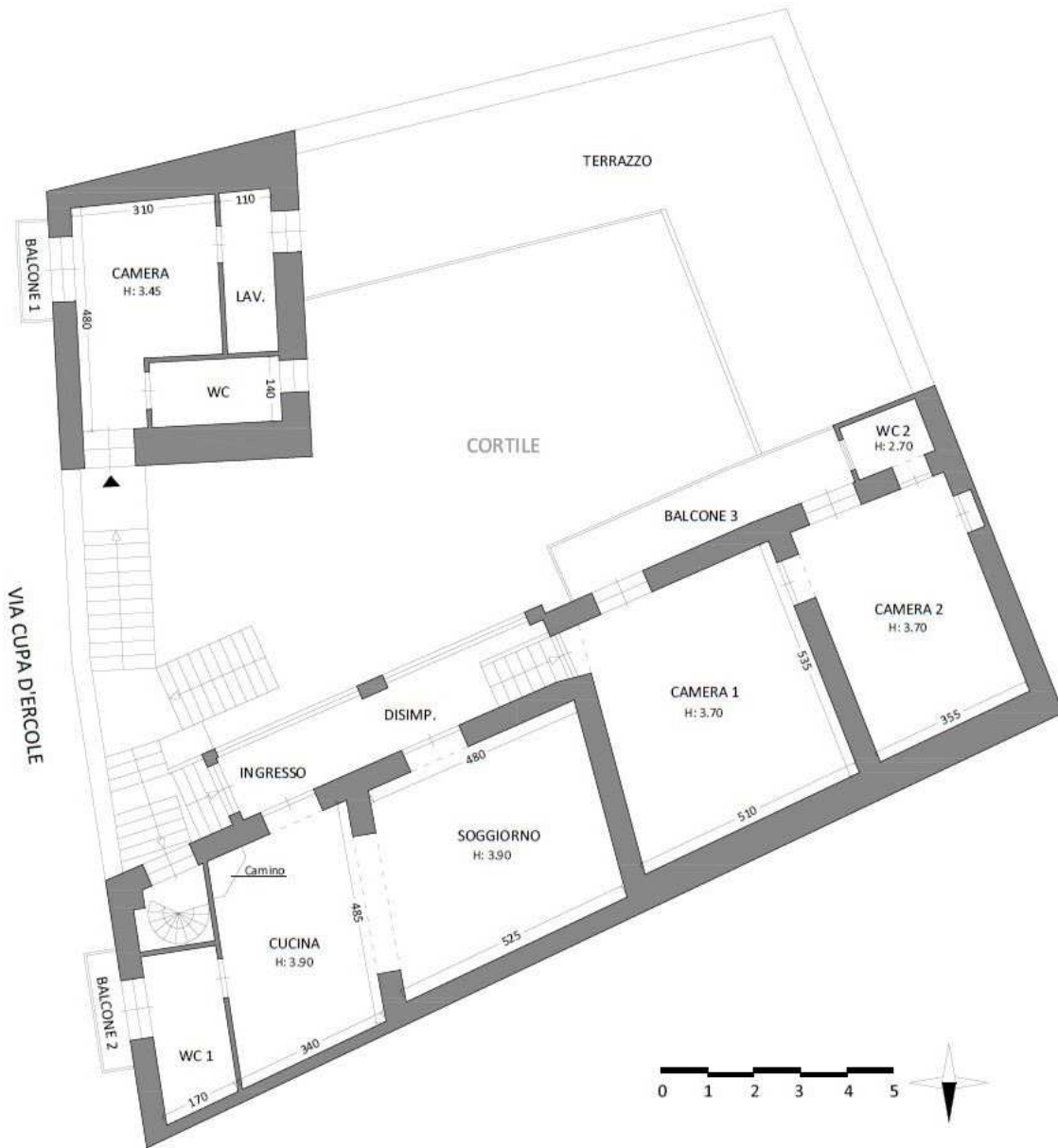


Cantina

Il piano interrato, nel complesso, si trova in cattivo stato di conservazione.



Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi rilevato relativo al piano primo.



Pianta Piano Primo



Dalla corte, attraverso una scala esterna scoperta si accede al piano primo, diviso in due parti.

Di seguito si riportano le foto della scala di accesso al piano primo.



Scala



Scala



Scala

Sul lato situato nell'angolo sud-est troviamo un ambiente composto da una camera, un bagno ed una lavanderia per una superficie utile di 20.50 mq, oltre ad un ampio terrazzo di circa 52.50 mq utili ed un balcone di circa 1.50 mq.



I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le porte sono in metallo così come gli infissi esterni; le pareti sono intonacate; è presente l'impianto elettrico ed igienico sanitario.

Di seguito si riportano le foto della camera con bagno e lavanderia al piano primo.



Portoncino di ingresso



Camera



Camera



Wc



Balcone 1



Terrazzo





Terrazzo



Terrazzo

Sul lato posto a nord troviamo un altro appartamento composto da ingresso/disimpegno, cucina con camino, soggiorno, due camere e due bagni, per una superficie utile di circa 104.00 mq, oltre a due balconi per un totale di circa mq 10.50.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le porte sono in metallo così come gli infissi esterni completi di tapparelle avvolgibili; le pareti sono intonacate; è presente l'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento con termosifoni in alluminio a parete.

Di seguito si riportano le foto dell'appartamento al piano primo.



Ingresso-Disimpegno



Ingresso-Disimpegno





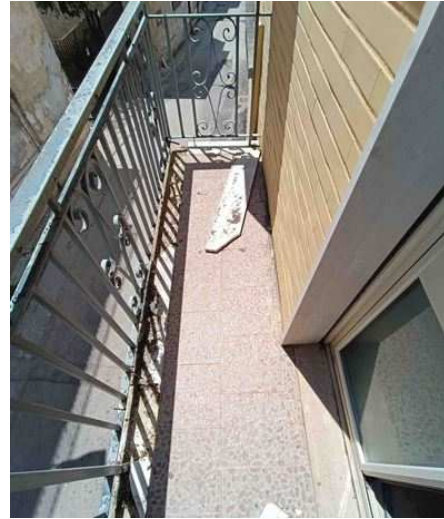
Cucina-Soggiorno



Cucina



Wc 1



Balcone 2



Camera 1



Camera 2





Wc 2

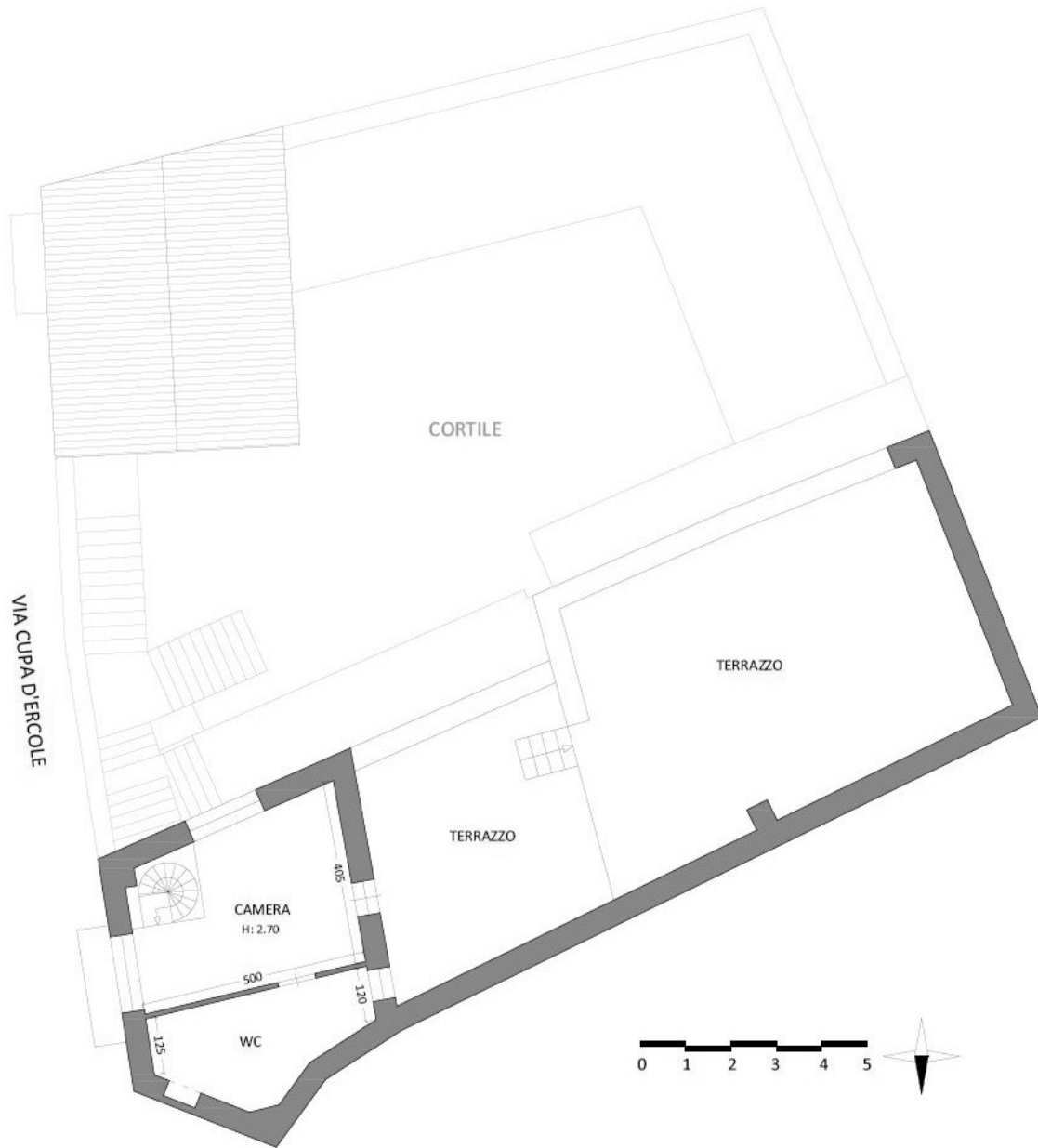


Balcone 3

Il piano primo, nel complesso, si trova in cattivo stato di conservazione.



Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi rilevato relativo al piano secondo.



Pianta Piano Secondo

Attraverso una scala a chiocciola in ferro, posta nell'angolo nord-est, si accede al piano secondo dove è collocata una camera con bagno per un totale di circa 27.50 mq, oltre ad un ampio terrazzo di circa 81.00 mq utili.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le porte sono in metallo così come gli infissi esterni; le pareti sono intonacate; è presente l'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento con termosifoni in alluminio a parete.



Di seguito si riportano una serie di foto della camera con bagno al piano secondo.



Portoncino di ingresso



Scala



Camera



Camera



Wc



Terrazzo





Terrazzo



Terrazzo

Il piano secondo, nel complesso, si trova in cattivo stato di conservazione.

Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Muratura di tufo	sufficiente
Copertura	Tegole	sufficiente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle di ceramica e cotto	scadente
Ringhiere balconi e terrazzi	Ferro	scadente
Porte interne	Metallo	scadente
Infissi esterni	Metallo	scadente
Superficie delle pareti	Intonaco	scadente

In definitiva, il fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione sia per quanto concerne la parte esterna che interna, essendo lo stesso disabitato da diversi anni.



Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

TABELLA 1 - superficie lorda* (compresa la muratura interna ed esterna)

PIANO	Superficie lorda
Piano Interrato - cantina	58.00 mq
Piano Terra - appartamento residenziale*	137.00 mq
Piano Terra - Cucina con servizio igienico	33.50 mq
Piano Terra - Locale n°1	16.00 mq
Piano Terra - Locale n°2	23.00 mq
Piano Primo - appartamento residenziale*	134.30 mq
Piano Primo - camera con bagno e lavanderia*	33.50 mq
Piano Secondo - camera con bagno	37.40 mq

*Sono esclusi i balconi e terrazzi

TABELLA 2 - superficie balconi

Balconi	Superficie
Piano Terra - Balcone	5.30 mq
Piano Primo - Balcone n°1	1.50 mq
Piano Primo - Balcone n°2	1.80 mq
Piano Primo - Balcone n°3	8.70 mq
Piano Primo - Terrazzo	57.80 mq
Piano Secondo - Terrazzo	95.00 mq
TOTALE	170.10 mq

TABELLA 3 - superficie spazio esterno

Spazio esterno	Superficie
Piano Terra - Cortile	103.00 mq
Piano Terra - Spazio coperto	19.00 mq
TOTALE	122.00 mq

TABELLA 4 - superficie commerciale (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici	Superficie commerciale
A Superficie lorda ad uso residenziale Piano Terra	170.50 mq
B Superficie lorda ad uso residenziale Piano Primo	167.80 mq
C Superficie lorda ad uso residenziale Piano Secondo	37.40 mq



D	Superficie lorda locali deposito Piano Terra	(25%) 9.75 mq
E	Superficie lorda cantina Piano Interrato	(25%) 14.50 mq
F	Superficie balconi e terrazzi Piano Terra, Primo e Secondo	(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente) 22.00 mq
G	Superficie spazio esterno Piano Terra	(10% fino alla quota A, B e C + 2% per la quota eccedente) 37.50 mq
TOTALE		459.45 mq

Tutti gli impianti, da un'analisi sommaria, risultano in cattivo stato di conservazione e durante il sopralluogo non è stata mostrata la certificazione di conformità alla normativa vigente. In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza del certificato anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Caserta (Ce).

I costi necessari per adeguare gli impianti alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 10.000,00 €. Inoltre i due appartamenti al piano terra e primo risultano privi di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) ed i costi per dotare l'immobile di tale certificazione ammontano ad € 600,00.

Questi costi non verranno detratti dal valore della stima.

Infine si specifica che, trattandosi di fabbricato indipendente, non esiste un condominio e quindi non ci sono dotazioni condominiali.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- *deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Risposta al quesito n°3

I beni oggetto di pignoramento sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce) al Foglio 17, P.lla 449,

- **Sub 1, Cat. A/4;**
- **Sub 2, Cat. A/4;**
- **Sub 3, Cat. A/4;**
- **Sub 4, Cat. A/4;**
- **Sub 5, Cat. A/4;**
- **Sub 6, Cat. A/4;**
- **Sub 7, Cat. A/4.**



Tutti e sette i Sub risultano intestati al sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, ed ivi residente alla Via XXXXXXXX n°XXXXXXX, Fraz. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Come anticipato al quesito n°1 esiste un'incongruenza catastale in quanto il debitore risulta essere da una parte proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e dall'altra proprietario della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Tale incongruenza è dovuta al fatto che l'esecutato ha acquistato i cespiti pignorati con Atto di Compravendita dell'23.06.2004 (Rep. 95955 - Racc. 24481) trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261, in regime di comunione dei beni con la moglie XXXXXXXX. In seguito l'esecutato procede alla separazione dei beni con la moglie con Atto del 03.02.2005 (Rep. 97711 - Racc. 24905), registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 07.02.2005 al n.441 Serie 1T e nella stessa data la moglie dona la sua quota di 1/2 di proprietà al marito con Atto di Donazione del 03.02.2005 (Rep.97712 - Racc.24906) trascritto il 09.02.2005 ai nn.5872/3706.

Pertanto il sig. XXXXXXXX risulta avere la piena proprietà degli immobili pignorati ma al momento della Voltura catastale c'è stato un errore nell'indicazione dei diritti. **Per allineare tale discrepanza bisogna presentare un Foglio di Osservazione all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) con costi stimati in circa € 300,00 (trecento/00 euro) che verranno detratti dalla stima degli immobili.**

Di seguito si riporta la **STORIA CATASTALE** dei beni oggetto di pignoramento.

Variazioni catastali intercorse relative agli immobili

Foglio 17 P.lla 449 Sub 1

Dal 31.08.2020 ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale 24 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 24 mq, Rendita € 37,18 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano T

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 31.08.2020 Pratica n°CE0058680 in atti dal 31.08.2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n°16220.1/2020);*

- *Notifica: Notifica effettuata con protocollo n°CE0044860 del 04.05.2021;*

- *Annotazioni: di stadio: classamento rettificato, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n°342, art.74*



Dall'impianto meccanografico al 31.08.2020

Foglio 17 Particella 449 Sub 1, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 24 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 24 mq, Rendita € 37,18 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6 Piano T

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057962 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28658.1/2016)*

- Dati derivanti da: *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*

- Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Foglio 17 P.Ila 449 Sub 2

Dall'impianto meccanografico ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 63 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita € 111,55 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6 Piano T

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057963 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28659.1/2016)*

- Dati derivanti da: *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*

- Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Foglio 17 P.Ila 449 Sub 3

Dal 31.08.2020 ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 67 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 92,96 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6 Piano T

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 31.08.2020 Pratica n°CE0058686 in atti dal 31.08.2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n°16224.1/2020);*

- Notifica: *Notifica effettuata con protocollo n°CE0044860 del 04.05.2021;*

- Annotazioni: *di stadio: classamento rettificato, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n°342, art.74*



Dall'impianto meccanografico al 31.08.2020

Foglio 17 Particella 449 Sub 3, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 67 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 92,96 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano T

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22.08.2016 Pratica n°CE0143210 in atti dal 22.08.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n°65471.1/2016)*
- *Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n°CE0057965/2016*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057965 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28660.1/2016)*
- *Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*
- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Foglio 17 P.IIa 449 Sub 4

Dal 31.08.2020 ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 55 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita € 74,37 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6 Piano 1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 31.08.2020 Pratica n°CE0058688 in atti dal 31.08.2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n°16226.1/2020);*
- *Notifica: Notifica effettuata con protocollo n°CE0044860 del 04.05.2021;*
- *Annotazioni: di stadio: classamento rettificato, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n°342, art.74*

Dall'impianto meccanografico al 31.08.2020

Foglio 17 Particella 449 Sub 4, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 55 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita € 86,76 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6 Piano 1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22.08.2016 Pratica n°CE0143219 in atti dal 22.08.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n°65474.1/2016)*
- *Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n°CE0057966/2016*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057966 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28661.1/2016)*
- *Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*



- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Foglio 17 P.IIIa 449 Sub 5

Dal 31.08.2020 ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale 29 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 29 mq, Rendita € 50,61 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano T

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 31.08.2020 Pratica n°CE0058675 in atti dal 31.08.2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n°16215.1/2020);*

- *Notifica: Notifica effettuata con protocollo n°CE0044860 del 04.05.2021;*

- *Annotazioni: di stadio: classamento rettificato, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n°342, art.74*

Dall'impianto meccanografico al 31.08.2020

Foglio 17 Particella 449 Sub 5, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale 29 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 29 mq, Rendita € 50,61 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano T

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057967 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28662.1/2016)*

- *Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*

- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Foglio 17 P.IIIa 449 Sub 6

Dal 09.11.2015 ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 6, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 82 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 82 mq, Rendita € 148,48 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano 1-2

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22.08.2016 Pratica n°CE0143224 in atti dal 22.08.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n°65476.1/2016)*

- *Annotazioni: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo n°CE0057968/2016*

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057968 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28663.1/2016)*

- *Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*



Dal 03.01.1996 al 09.11.2015

Foglio 17 Particella 449 Sub 6, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 148,48 L.287.500 - Indirizzo: Via Cupa n°6 Piano 1-2

- *Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 03.01.1996 in atti dal 26.11.1998 (n°21/B.2/1996)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03.01.1996 in atti dal 31.01.1996 AMPL. SOPRAEL. DIVERSA DISTRIB. DEGLI SPAZI INTERNI (n°21/B.1/1996)*

Dall'impianto meccanografico al 03.01.1996

Foglio 17 Particella 449 Sub 6, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Rendita L.98.000 - Indirizzo: Via Cupa n°6 Piano 1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*
- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Foglio 17 P.IIa 449 Sub 7

Dal 31.08.2020 ad oggi

Foglio 17 Particella 449 Sub 7, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale 31 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 31 mq, Rendita € 50,61 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano 1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 31.08.2020 Pratica n°CE0058679 in atti dal 31.08.2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n°16219.1/2020);*
- *Notifica: Notifica effettuata con protocollo n°CE0044860 del 04.05.2021;*
- *Annotazioni: di stadio: classamento rettificato, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n°342, art.74*

Dall'impianto meccanografico al 31.08.2020

Foglio 17 Particella 449 Sub 7, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale 31 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 31 mq, Rendita € 50,61 - Indirizzo: Via Cupa D'Ercole n°6Piano 1

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22.08.2016 Pratica n°CE0143228 in atti dal 22.08.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n°65477.1/2016);*
- *Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n°CE0057969/2016*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.03.2016 Pratica n°CE0057969 in atti dal 25.03.2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°28664.1/2016)*
- *Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*
- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987*



Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari dei beni

Foglio 17 P.lla 449 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Dal 03.02.2005 ad oggi

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- Dati derivanti da: Atto del 03.02.2005 Pubblico ufficiale **BARLETTA VINCENZO** Sede **CASERTA (CE)** Repertorio n.97712 - **DONAZIONE ACCETTATA** Nota presentata con Modello Unico n.3706.1/2005 Reparto **PI** di **CASERTA-SMCV** in atti dal 10/02/2005

Dal 23.06.2004 al 03.02.2005

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

XXXXXXXX, nata a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- Dati derivanti da: Atto del 23.06.2004 Pubblico ufficiale **BARLETTA VINCENZO** Sede **CASERTA (CE)** Repertorio n.95955 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n.19261.1/2004 Reparto **PI** di **CASERTA-SMCV** in atti dal 02/08/2004

Dal 01.02.1996 al 23.06.2004

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1/2;

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1/2.

- Dati derivanti da: Atto del 01.02.1996 Pubblico ufficiale **MELLO RELLA** Sede **MARCIANISE (CE)** Repertorio n.70242 - **COMPRAVENDITA** Voltura n°1884.1/1996 in atti dal 21.03.1997

Dal 29.09.1993 al 01.02.1996

XXXXXXXX, nata a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX** - proprietà per 1/1;

- Dati derivanti da: **DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 29.09.1993 - **UR** Sede **CASERTA (Ce)** Registrazione Volume 600 n°79 registrato in data 05.04.1994 - Voltura n°11426.1/1995 in atti dal 30.01.1996

Dall'impianto meccanografico al 29.09.1993

XXXXXXXX Fu XXXXXXXX - proprietà per 1/1;

- Dati derivanti da: **Impianto meccanografico** del 30.06.1987

Pertanto, dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto e sopra riportate, **si evince che il fabbricato, di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, è stato costruito sul suolo Foglio 17 P.lla 449.**



Di seguito, come richiesto dal G.E. in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha messo a confronto i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento, riportati nell'Atto di Compravendita, nell'Atto di Donazione, nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento con i dati che troviamo attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce).

Foglio 17 P.IIa 449 Sub 1					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	1	1	1	1	1
Piano	-	-	-	-	T
Categoria	A/5	A/5	A/5	A/5	A/4
Classe	3	3	-	-	2
Consistenza	Vani 1	Vani 1	Vani 1	Vani 1	Vani 1
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 24 mq Totale escluse aree scoperte 24 mq
Rendita	€ 37,18	€ 37,18	-	-	€ 37,18

*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità

Foglio 17 P.IIa 449 Sub 2					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	2	2	2	2	2
Piano	-	-	-	-	T
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	2	2	-	-	2
Consistenza	Vani 3	Vani 3	Vani 3	Vani 3	Vani 3
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 63 mq Totale escluse aree scoperte 63 mq
Rendita	€ 111,55	€ 111,55	-	-	€ 111,55

*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità



Foglio 17 P.IIa 449 Sub 3					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	3	3	3	3	3
Piano	-	-	-	-	T
Categoria	A/5	A/5	A/5	A/5	A/4
Classe	3	3	-	-	2
Consistenza	Vani 2,5	Vani 2,5	Vani 2,5	Vani 2,5	Vani 2,5
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 67 mq Totale escluse aree scoperte 67 mq
Rendita	€ 92,96	€ 92,96	-	-	€ 92,96

*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità

Foglio 17 P.IIa 449 Sub 4					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	4	4	4	4	4
Piano	-	-	-	-	1
Categoria	A/5	A/5	A/5	A/5	A/4
Classe	4	4	-	-	2
Consistenza	Vani 2	Vani 2	Vani 2	Vani 2	Vani 2
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 55 mq Totale escluse aree scoperte 55 mq
Rendita	€ 86,76	€ 86,76	-	-	€ 74,37

*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità

Foglio 17 P.IIa 449 Sub 5					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	5	5	5	5	5
Piano	-	-	-	-	T
Categoria	A/5	A/5	A/5	A/5	A/4
Classe	5	5	-	-	4



Consistenza	Vani 1	Vani 1	Vani 1	Vani 1	Vani 1
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 29 mq Totale escluse aree scoperte 29 mq
Rendita	€ 50,61	€ 50,61	-	-	€ 50,61

*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità

Foglio 17 P.Ila 449 Sub 6					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	6	6	6	6	6
Piano	-	-	-	-	1-2
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	5	5	-	-	5
Consistenza	Vani 2,5	Vani 2,5	Vani 2,5	Vani 2,5	Vani 2,5
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 82 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq
Rendita	€ 148,48	€ 148,48	-	-	€ 148,48

*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità

Foglio 17 P.Ila 449 Sub 7					
	Atto di Compravendita* 23.06.2004	Atto di Donazione** 03.02.2005	Atto di Pignoramento 29.11.2021	Nota di Trascrizione del Pignoramento 23.12.2021	Dati catastali Attuali
Comune	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)	Caserta (Ce)
Indirizzo	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa n°6 Fraz. Sala	Via Cupa D'Ercole n°6
Foglio	17	17	17	17	17
Particella	449	449	449	449	449
Sub	7	7	7	7	7
Piano	-	-	-	-	1
Categoria	A/5	A/5	A/5	A/5	A/4
Classe	5	5	-	-	4
Consistenza	Vani 1	Vani 1	Vani 1	Vani 1	Vani 1
Superficie Catastale	-	-	-	-	Totale 31 mq Totale escluse aree scoperte 31 mq
Rendita	€ 50,61	€ 50,61	-	-	€ 50,61

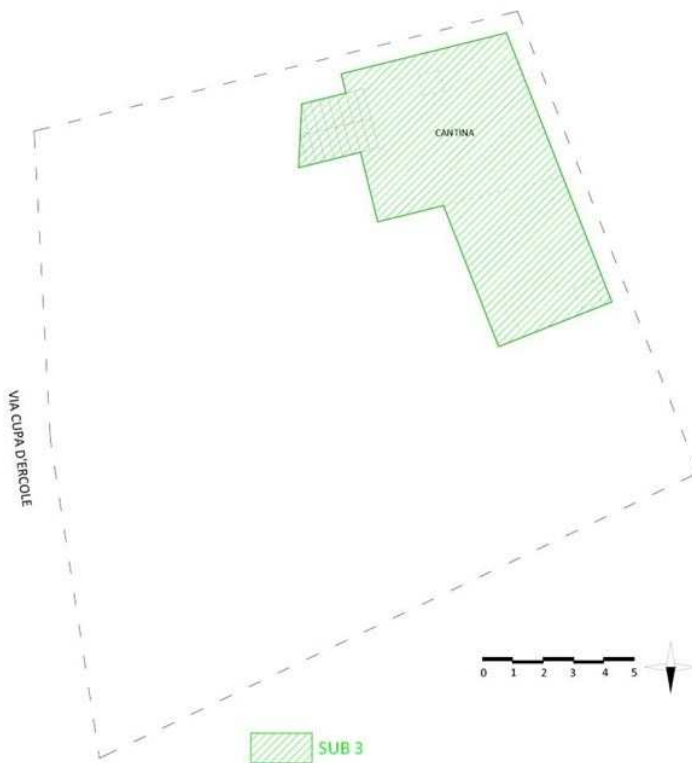
*Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.95955 racc.24481, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità

**Atto di Donazione a rogito del Notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Ce), rep.97712 racc.24906, trascritto il 09.02.2005 al nn.5872/3706 di formalità



Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio, P.IIa e Sub) riportati nell'Atto di Compravendita del 23.06.2004, siano conformi ai dati riportati nell'Atto di Donazione del 03.02.2005, a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento del 29.11.2021 e nella Nota di Trascrizione dello stesso del 23.12.2021; e come questi dati siano conformi ai dati catastali riportati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce).

Di seguito, invece, si riporta il rilievo dello stato dei luoghi con individuati i diversi Sub componenti il fabbricato distinti per colori.

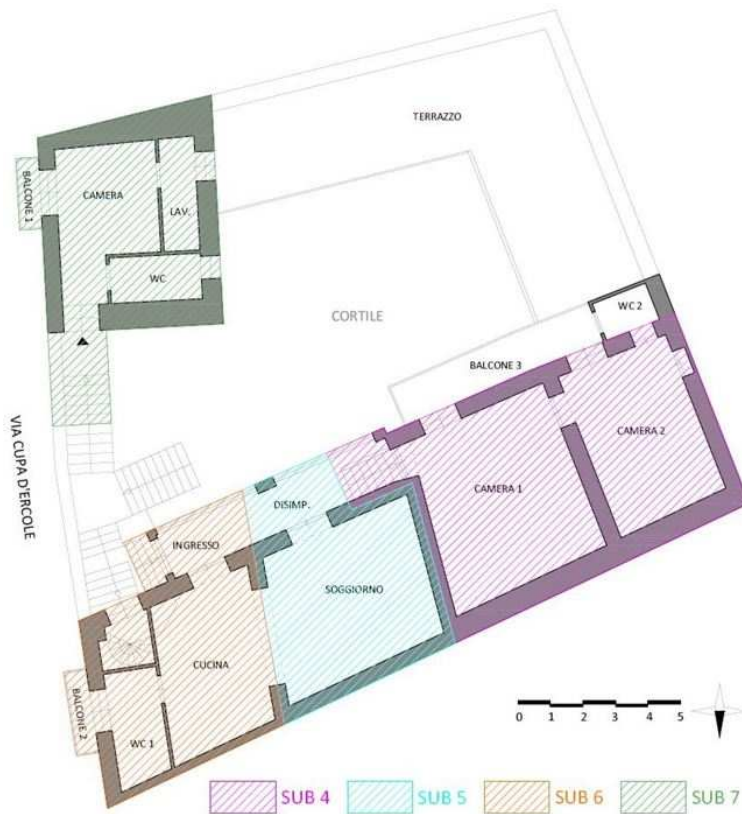


Pianta Piano Interrato



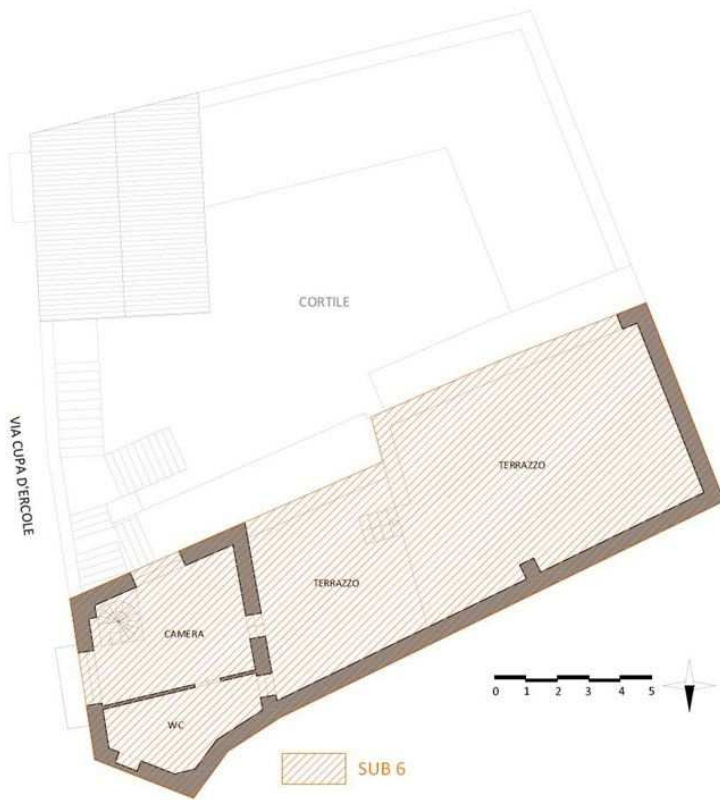


Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo





Pianta Piano Secondo

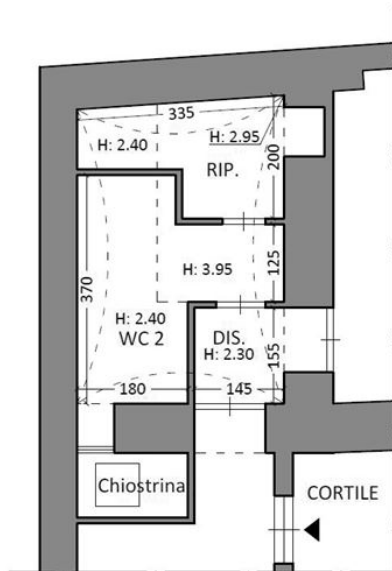
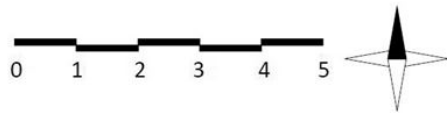
Da quanto su riportato emerge che, al piano terra, il locale n°1, il locale n°2 e lo spazio coperto, non risultano censiti al Catasto Fabbricati, così come non risultano, al piano primo, l'ampio terrazzo ed il balcone n°3 su cui è stato ricavato un bagno (Wc 2).



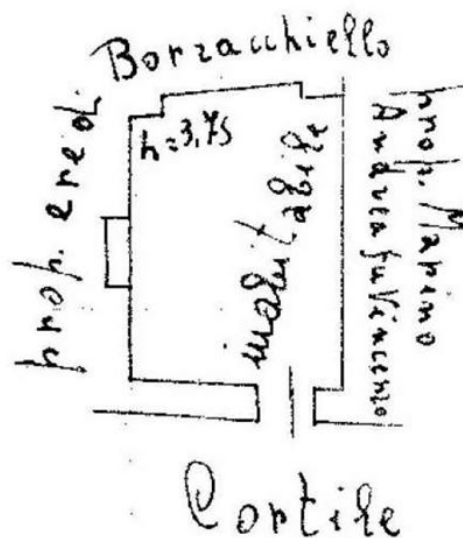
Di seguito, invece, si riporta il confronto grafico tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali (risalenti al 1939 ad eccezione delle due planimetrie del Sub 6 risalenti al 1996).

Si precisa che, da verifiche eseguite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, in realtà, le planimetrie del Sub 6 non erano mai state prodotte e quindi furono registrate per la prima volta il 03.01.1996, in previsione dell'Atto di Compravendita del 01.02.1996 (rep. n°70242) trascritto il 13.02.1996 ai nn.3618/3046 di formalità, con cui tutti i beni oggetto di pignoramento venivano trasferiti dalla sig.ra XXXXXXXX ai sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX. Si è inoltre verificato, presso gli archivi tecnici comunali, che tale registrazione non è stata accompagnata da alcuna pratica edilizia.

FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 1
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



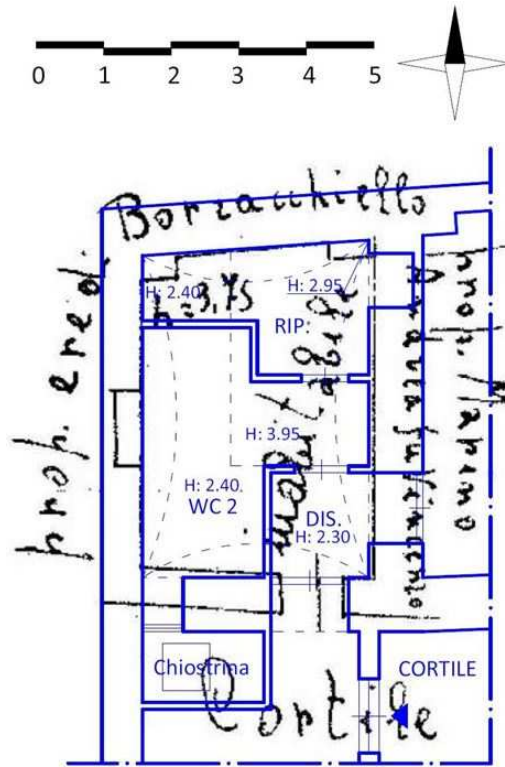
Rilievo stato dei luoghi



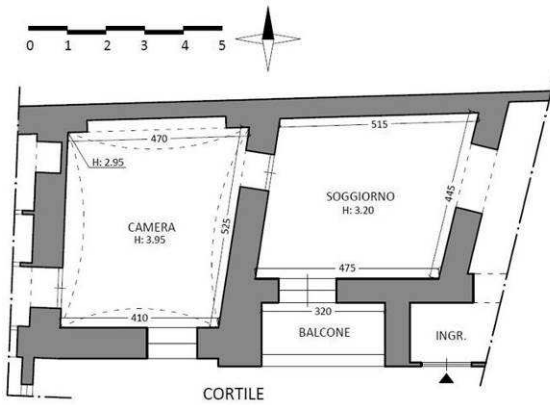
Planimetria Catastale



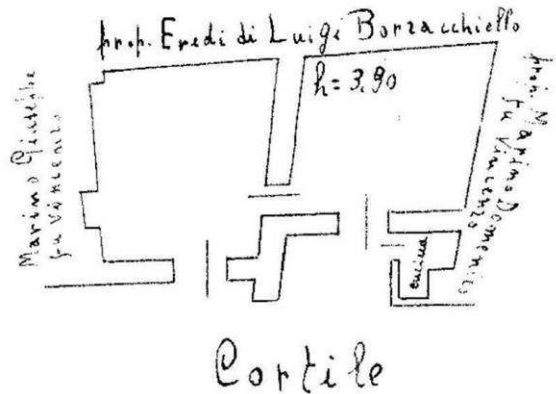
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 2
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



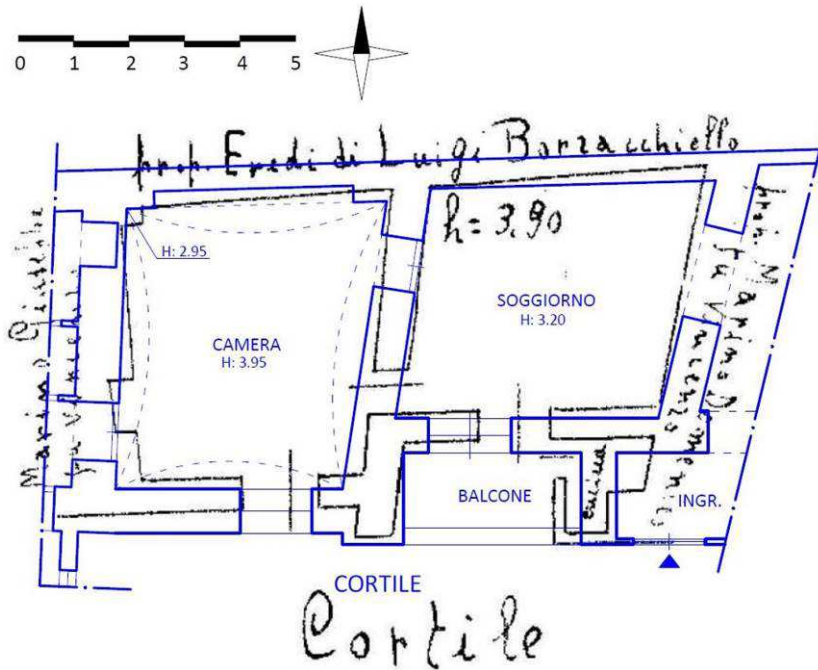
Rilievo stato dei luoghi



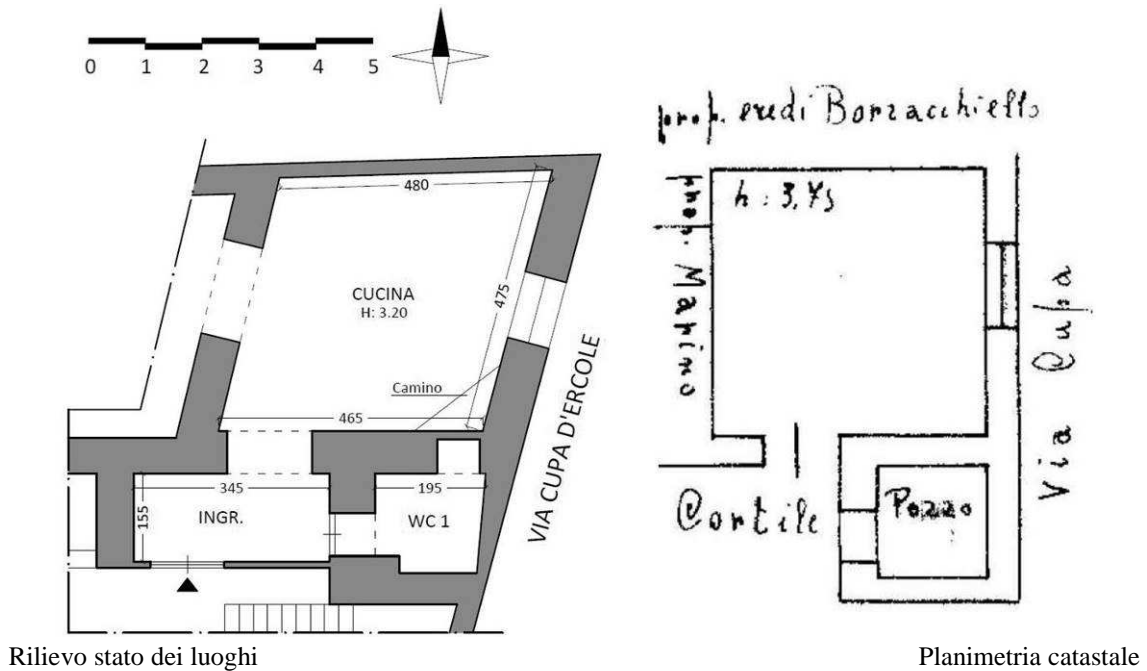
Planimetria catastale



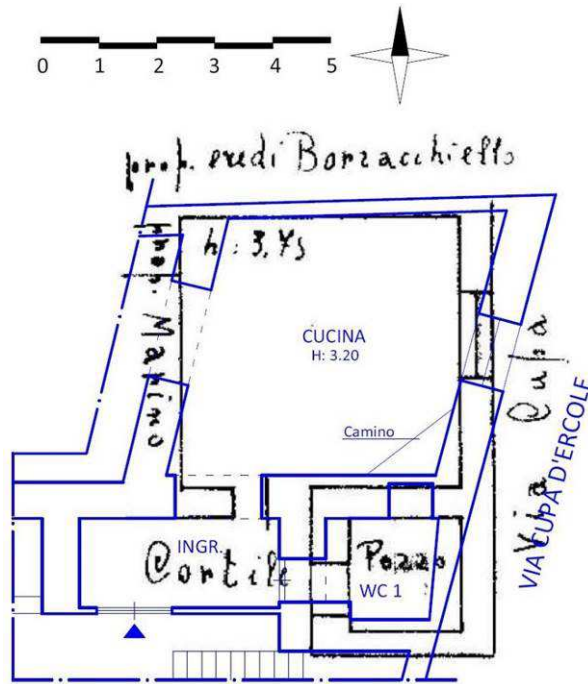
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



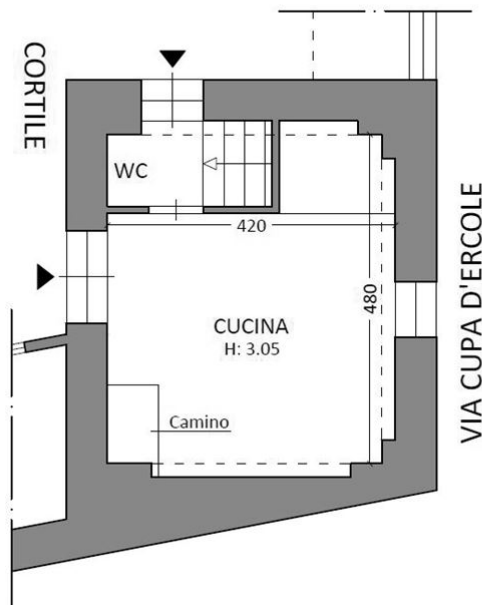
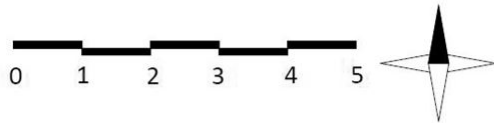
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 3
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



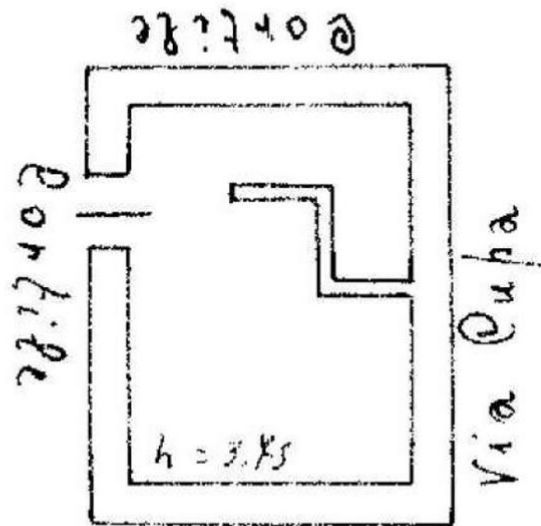
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 3
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



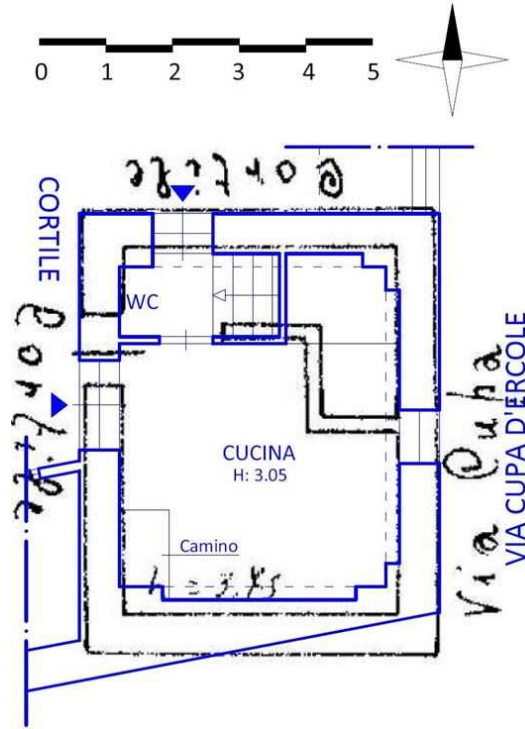
Rilievo stato dei luoghi



Planimetria catastale

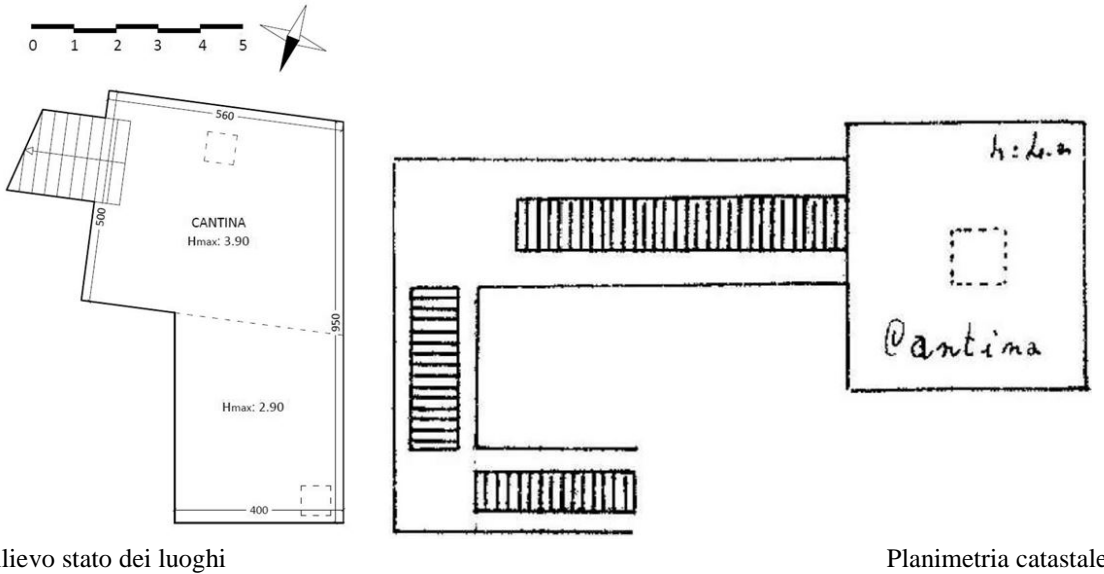


Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 3

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO

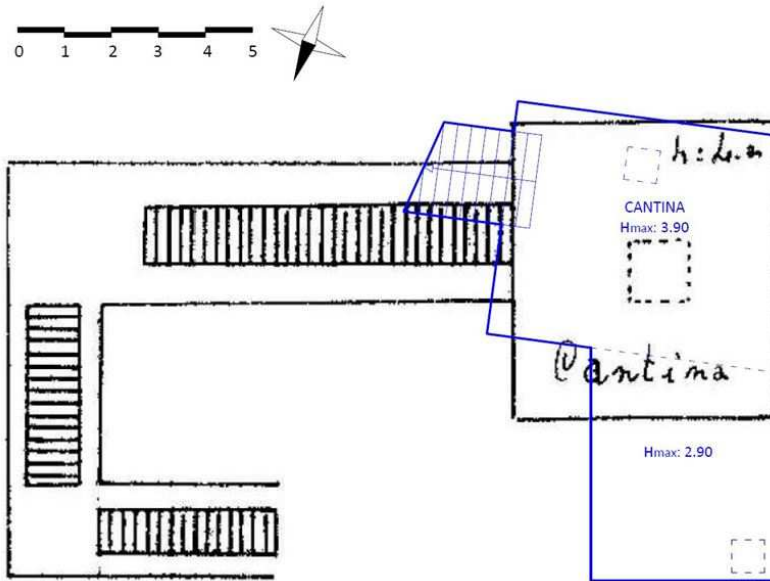


Rilievo stato dei luoghi

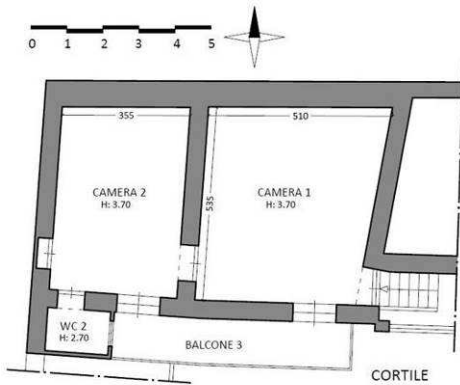
Planimetria catastale



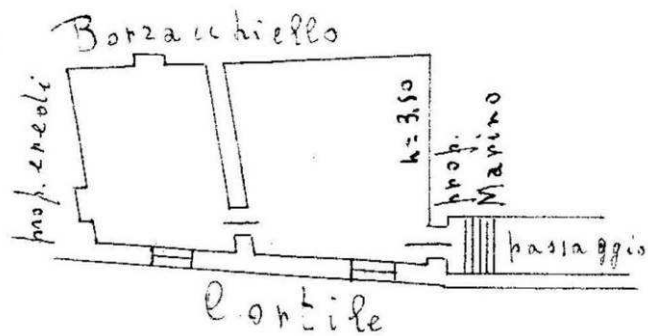
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 4
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



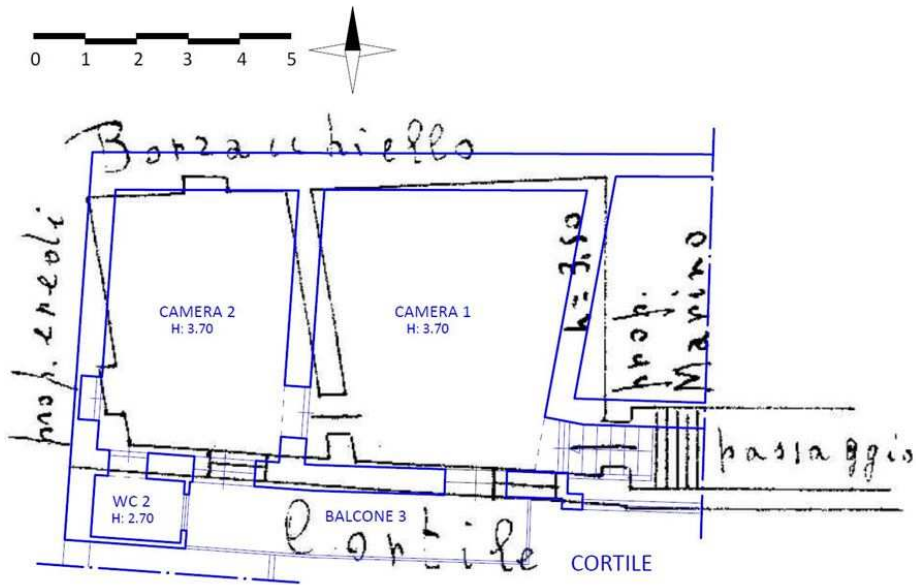
Rilievo stato dei luoghi



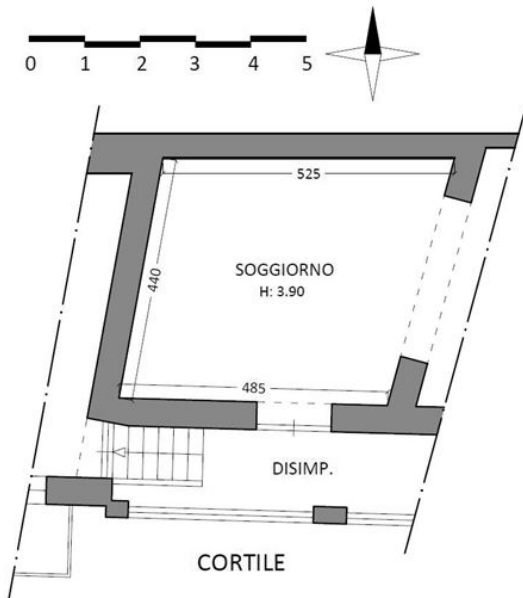
Planimetria catastale



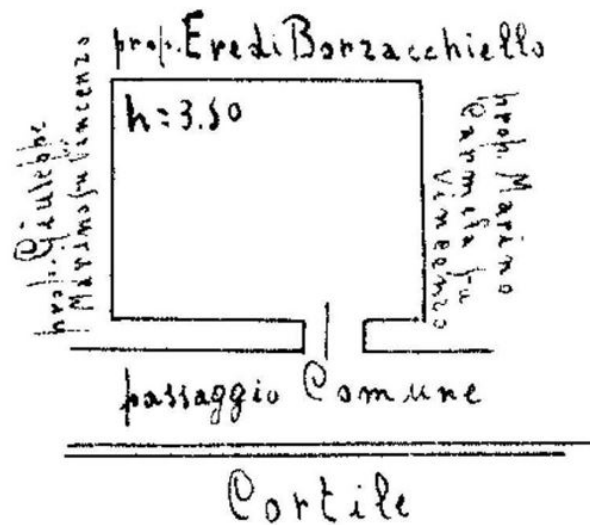
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 5
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



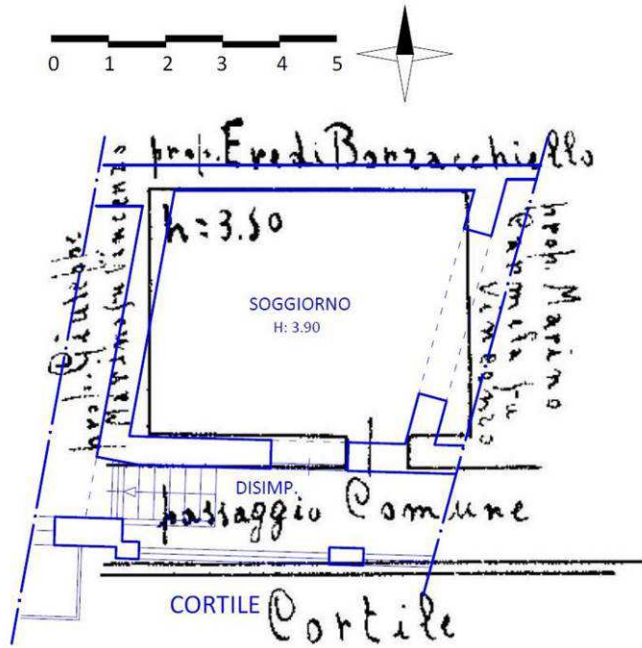
Rilievo stato dei luoghi



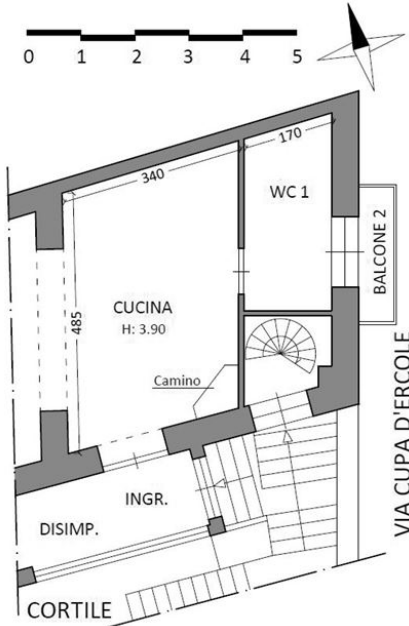
Planimetria catastale



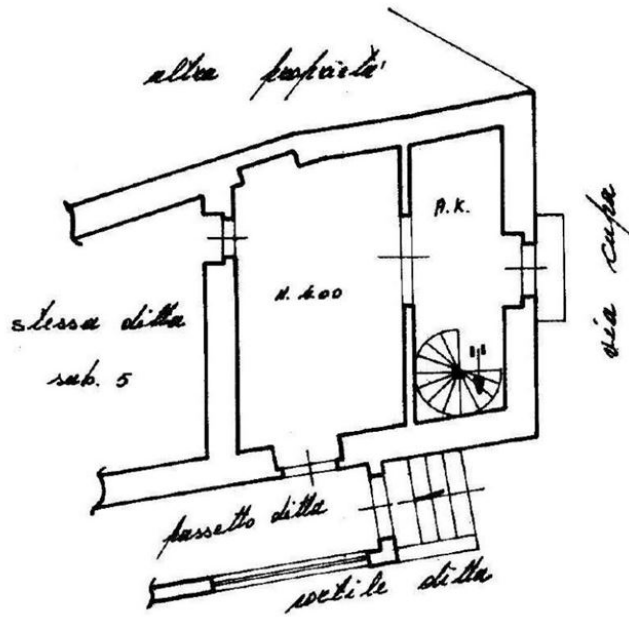
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 6
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



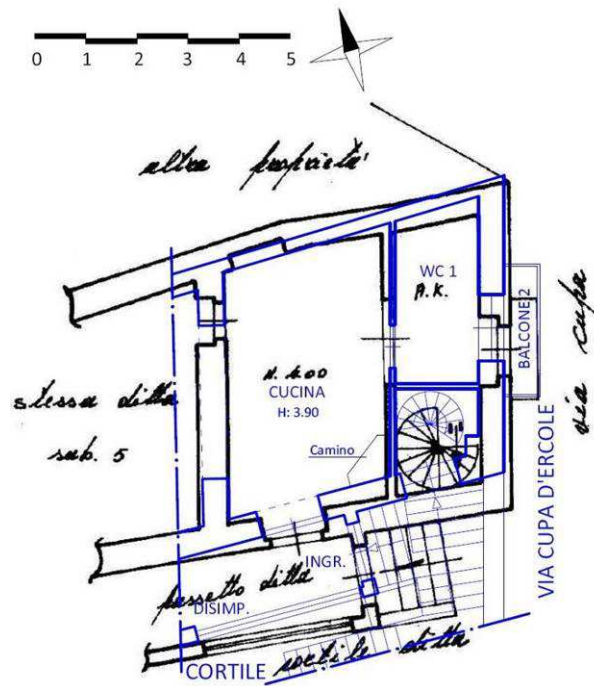
Rilievo stato dei luoghi



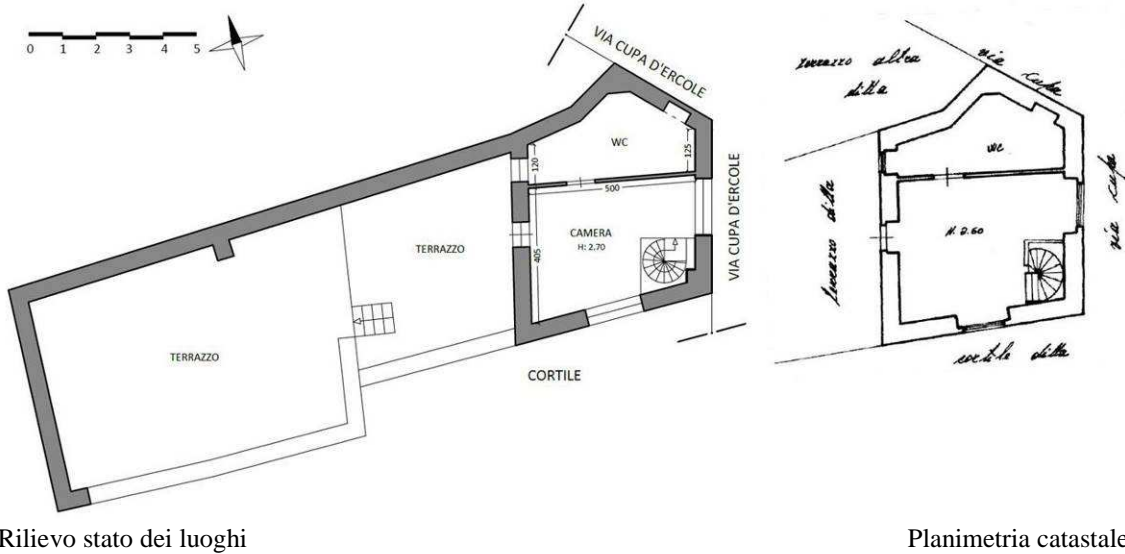
Planimetria catastale



Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 6
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO

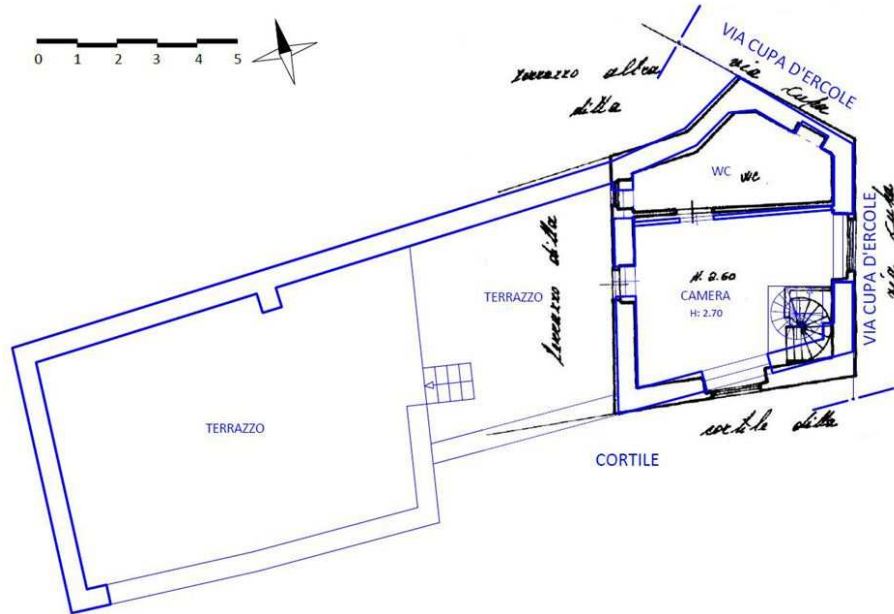


Rilievo stato dei luoghi

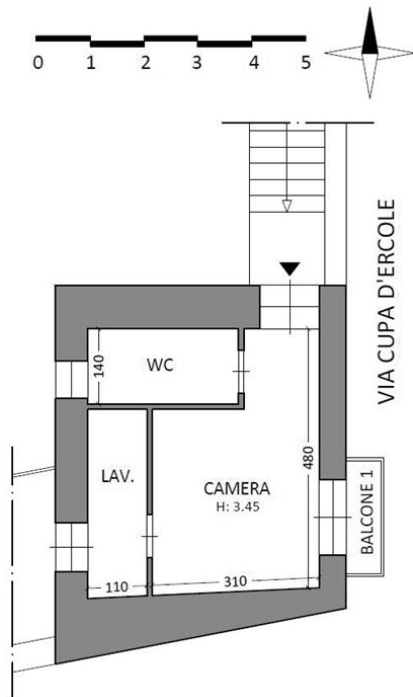
Planimetria catastale



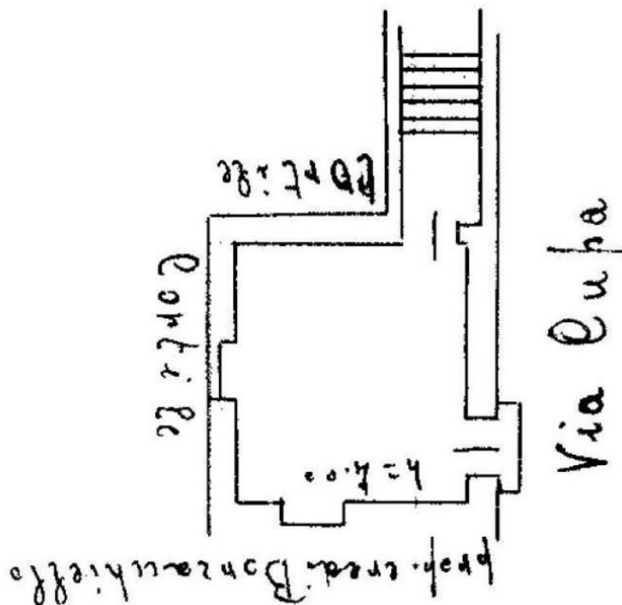
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 7
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



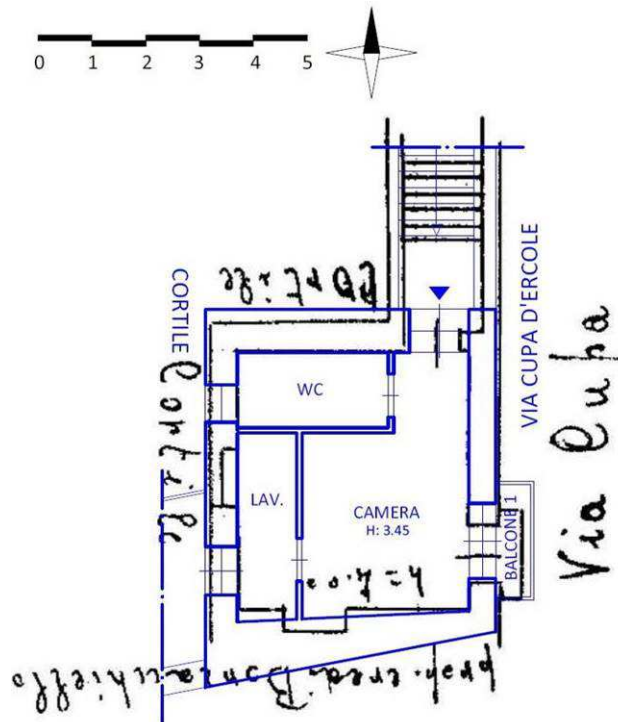
Rilievo stato dei luoghi



Planimetria catastale



Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



Dal punto di vista planimetrico, lo stato attuale dei luoghi non è conforme a ciò che è riportato nelle Planimetrie Catastali attuali.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo, ampliamento del piano interrato, diversa altezza utile degli interpiani, modifiche dei prospetti, realizzazione dei due locali deposito e dello spazio coperto al piano terra, ampliamento volumetrico al piano terra e primo.

Esistono, quindi, diverse difformità che vanno regolarizzate, previa sanatoria urbanistica, ove possibile, come vedremo in risposta al quesito n°6.

In particolare bisogna:

- frazionare il Sub 3 e, di questi una parte fonderlo con i Sub 1 e 2 in modo da avere un unico Sub per l'appartamento al Piano Terra;
- fondere la restante parte del Sub 3 con il Sub 7 in modo da avere un unico Sub per la verticale posta nell'angolo Sud-Ovest, composta dal Piano Terra, Piano Primo e Piano Interrato;



- fondere i Sub 4, 5 e 6 in modo da avere un unico Sub composto dall'appartamento al Piano Primo e la camera con bagno al Piano Secondo.

Pertanto bisogna presentare dei Docfa per frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni che porterà a tre nuovi Subalterni verosimilmente di Categoria A/3, oltre ad un Sub rappresentante gli spazi comuni (Bene Comune non Censibile), come il cortile e la scala.

In merito ai locali deposito n°1 e n°2 ed allo spazio coperto, al piano terra, e al terrazzo, balcone n°3 con il bagno (Wc 2), al piano primo, non essendo sanabili, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, con relativa demolizione, come meglio descritto in risposta al quesito n°6.

I costi presunti per tale pratica catastale, comprensivi di spese tecniche ed oneri catastali, ammontano a circa € 3.000,00 (*Euro tremila/00*), che verranno detratti dal valore della stima.



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Risposta al quesito n°4

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO n°1: - piena ed intera proprietà di fabbricato indipendente per civile abitazione della tipologia “a corte” di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ubicato in Caserta (Ce), Fraz. Sala, alla Via Cupa D’Ercole n°2; il piano terra è composto da un appartamento ad uso residenziale, due locali deposito, uno spazio coperto, il cortile ed una cucina con wc; il piano interrato è composto da una cantina; il piano primo è composto da un appartamento ad uso residenziale, una camera con wc e lavanderia; il piano secondo è composto da una camera con wc. Il fabbricato confina ad est con la Via Cupa D’Ercole da cui si ha accesso, a sud con il cortile del fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.Illa 448, a nord ed ovest con il fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.Illa 446. Esso è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.Illa 449 Sub 1 (Cat. A/4), Sub 2 (Cat. A/4), Sub 3 (Cat. A/4), Sub 4 (Cat. A/4), Sub 5 (Cat. A/4), Sub 6 (Cat. A/4), Sub 7 (Cat. A/4). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo, ampliamento del piano interrato, diversa altezza utile degli interpiani, modifiche dei prospetti, realizzazione dei due locali deposito e dello spazio coperto al piano terra, ampliamento volumetrico al piano terra e primo, realizzazione di balcone al piano primo. A parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, presentando un



Permesso di Costruire in Sanatoria, ad eccezione degli ampliamenti volumetrici ai piani terra e primo, ed al balcone al piano primo, in alcun modo sanabili, e dove è necessario ripristinare lo stato dei luoghi; vi è Licenza Edilizia n°29 del 16.02.1968 di “*modifica prospetto fabbricato per abitazione sito in Sala di Caserta alla Via Cupa*”; la Licenza Edilizia non contiene le piante dei vari livelli per cui è stato fatto il confronto con le planimetrie catastali originarie; lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad aumento di superficie al piano interrato, aumento di volume ai piani terra e primo, diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo, realizzazione di balcone al piano primo e traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre ai piani terra e primo; a parere dell’esperto stimatore, per le difformità riscontrate, può ottenersi sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. n°380/2001, per l’aumento di superficie al piano interrato, per la diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo, per la modifica dei prospetti, traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre; non sono sanabili, invece, l’aumento di volume ai piani terra e primo, la realizzazione di balcone al piano primo, per i quali abusi edilizi è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE **euro 263.000,00**



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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non 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.

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà, interessanti i beni oggetto di pignoramento, andando a ritroso partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 23.12.2021** (R.g. 50053 R.p. 36846).

La ricostruzione, di seguito riportata, è scaturita da un'attenta analisi della Relazione Notarile (in sostituzione della Certificazione Ipotecaria *ex art. 567 c.p.c.*), a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (Ce) con studio alla Via San Francesco d'Assisi n°6, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), risultante completa e depositata dal Creditore Procedente, ma anche dalla consultazione degli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*).

1 - **ATTO DI DONAZIONE del 03.02.2005** (rep. n°97712 - racc. n°24906) - trascritto il 09.02.2005 ai nn.5872/3706 di formalità.

Atto di Donazione (allegato) del 03.02.2005, rep. n°97712 - racc. n°24906, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 09.02.2005 ai nn. 5872/3706 di formalità con il quale la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, dona, senza riserve, spontaneamente ed irrevocabilmente, al coniuge XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, che riconoscente accetta in piena proprietà tutti i diritti che in ragione di una giusta metà vanta e rappresenta: "... omississ ... *sul fabbricato in Caserta, frazione Sala, in Via Cupa n°6, comprendente due corpi di fabbrica uniti tra loro, ciascuno composto da piano terra, primo piano e secondo piano per complessivi dieci vani ed accessori, confinante nel suo insieme con*



Via Cupa e con le proprietà XXXXXXXX e XXXXXXXX; rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta in ditta ai costituiti con i seguenti dati:

- foglio 17, particella 449 subalterno 1, z.c. 2, categoria A/5 di 3^a classe, vani 1, R.C. euro 37,18;

- foglio 17, particella 449 subalterno 2, z.c. 2, categoria A/4 di 2^a classe, vani 3, R.C. euro 111,55;

- foglio 17, particella 449 subalterno 3, z.c. 2, categoria A/5 di 3^a classe, vani 2,5, R.C. euro 92,96;

- foglio 17, particella 449 subalterno 4, z.c. 2, categoria A/5 di 4^a classe, vani 2, R.C. euro 86,87;

- foglio 17, particella 449 subalterno 5, z.c. 2, categoria A/5 di 5^a classe, vani 1, R.C. euro 50,61;

- foglio 17, particella 449 subalterno 6, z.c. 2, categoria A/4 di 5^a classe, vani 2,5 R.C. euro 148,48;

- foglio 17, particella 449 subalterno 7, z.c. 2, categoria A/5 di 5^a classe, vani 1, R.C. euro 50,61;

diritti pervenuti alla donante, come dichiara, in virtù di acquisto effettuato in regime di comunione legale, dal costituito suo coniuge XXXXXXXX, con mio atto del 23 giugno 2004, registrato a Caserta l'8 luglio 2004 al n.2051, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 9 luglio ai nn. 27120/19261.

La donazione comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi i diritti donati così come sono pervenuti alla donante e come dalla stessa e dai suoi danti causa sono stati sempre posseduti ... omississ ... Per tutti i diritti consequenziali effetti sia utili, sia onerosi, il donatario viene immesso da oggi nella piena titolarità dei diritti innanzi donatigli e quindi nel pieno possesso legale e materiale delle unità immobiliari innanzi descritte, in quanto è titolare dei restanti diritti di una metà. La presente donazione viene fatta in conto di legittima che spetterà al donatario sulla futura successione della donante e, per l'eventuale supero, sarà imputata alla quota di disponibile con espressa dispensa dalla collazione e dall'imputazione ex se. ... omississ ... Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica, ... omississ ..., la donante dichiara che l'edificazione del fabbricato in via



Cupa è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. ... omississ ... Dichiaro altresì che successivamente all'ultimazione di tutte le descritte unità immobiliari non sono state eseguite opere o mutamenti di destinazione soggetti a provvedimento autorizzativo o concessorio; dà atto, infine, che le medesime unità immobiliari sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti... omississ ...”

In tale atto quindi i beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 (*restanti diritti indivisi pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni con la moglie*), vengono donati al sig.:

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, da sua moglie XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, sposati in regime di separazione dei beni.

2 - **ATTO CONVENZIONE MATRIMONIALE del 03.02.2005** (rep. n°97711 - racc. n°24905) registrato il 07.02.2005 al n.441 Serie 1T.

Atto di Convenzione Matrimoniale (allegato) del 03.02.2005, rep. n°97711 - racc. n°24905, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta il 07.02.2005 al n.441 Serie 1T, con il quale i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX “... omississ ... *premettono che hanno contratto matrimonio a Caserta in data 7 gennaio 1991 (Atto N. 3 Parte I - Anno 1991) e di trovarsi attualmente in regime di comunione legale non avendo stipulato alcuna convenzione matrimoniale. CIO’ PREMESSO ritenendo più opportuno e conveniente agli interessi propri e della propria famiglia, adottare il regime della separazione dei beni, convengono di adottare il detto regime in virtù del quale ciascuno di essi conserverà la titolarità esclusiva dei beni che andrà ad acquistare, così come previsto dagli articoli 215 e seguenti del Codice Civile. La presente convenzione è causa dello scioglimento della comunione legale; i costituiti si riservano di addivenire successivamente alla divisione dei beni acquistati in regime di comunione legale... omississ ...”*

In tale atto quindi i coniugi XXXXXXXX e sua moglie XXXXXXXX cambiano il regime patrimoniale passando dal regime di comunione legale dei beni al regime di separazione dei beni.

3 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.06.2004** (rep. n°95955 - racc. n°24481) trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità.



Atto di Compravendita (allegato) del 23.06.2004, rep. n°95955 - racc. n°24481, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 09.07.2004 ai nn. 27120/19261 di formalità con il quale il sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, acquista, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, dai sigg. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX: “... omississ ... in piena proprietà, l'intero fabbricato in Caserta, frazione Sala, in via Cupa n. 6, comprendente due corpi di fabbrica uniti tra loro, ciascuno composto da piano terra, primo piano e parzialmente secondo piano, confinante nel suo insieme con via Cupa e con le proprietà XXXXXXXX e XXXXXXXX; rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta in ditta ai venditori, con i seguenti dati:

- foglio 17, particella 449 subalterno 1, z.c. 2, categoria A/5 di 3^a classe, vani 1, R.C. euro 37,18;

- foglio 17, particella 449 subalterno 2, z.c. 2, categoria A/4 di 2^a classe, vani 3, R.C. euro 111,55;

- foglio 17, particella 449 subalterno 3, z.c. 2, categoria A/5 di 3^a classe, vani 2,5, R.C. euro 92,96;

- foglio 17, particella 449 subalterno 4, z.c. 2, categoria A/5 di 4^a classe, vani 2, R.C. euro 86,87;

- foglio 17, particella 449 subalterno 5, z.c. 2, categoria A/5 di 5^a classe, vani 1, R.C. euro 50,61;

- foglio 17, particella 449 subalterno 6, z.c. 2, categoria A/4 di 5^a classe, vani 2,5 R.C. euro 148,48;

- foglio 17, particella 449 subalterno 7, z.c. 2, categoria A/5 di 5^a classe, vani 1, R.C. euro 50,61.

... omississ ... in qualità di rappresentante dei venditori, dichiara che il fabbricato innanzi descritto è pervenuto ai suoi rappresentati in virtù di atto ricevuto dal notaio Ermanno Mello Rella dell'1 febbraio 1996, repertorio n. 70242, registrato a Caserta il 21 detti al n. 1117, trascritto il 13 febbraio 1996 ai nn. 3618/3046. La vendita comprende ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e



servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi il fabbricato venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come è pervenuto ai venditori e come dagli stessi e dai loro danti causa è stato sempre posseduto ... omississ ... il fabbricato venduto è di esclusiva, piena proprietà e disponibilità dei venditori e che non è gravato da pesi, oneri reali di sorta, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie. Per tutti i consequenziali effetti sia utili, sia onerosi, il costituito si immette da oggi nel possesso legale e materiale del fabbricato acquistato ... omississ ... Il costituito, in nome e per conto dei suoi rappresentati, ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, consapevole delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara che l'edificazione del fabbricato oggetto della presente vendita è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Dichiara altresì che successivamente non sono state eseguite opere o mutamenti di destinazione soggetti a provvedimento autorizzativo o concessorio e che il fabbricato medesimo è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti ... omississ ...”

In tale atto quindi i beni oggetto di pignoramento pervengono per la quota di 1/1 (in regime di comunione dei beni con la moglie) al sig.:

XXXXXXXX, sposato in regime di comunione dei beni con la sig.ra XXXXXXXX, dai sigg.:

XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Si precisa che in tale atto il sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, interviene oltre che in proprio anche nella qualità di speciale procuratore dei sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX, come sopra generalizzati.

4 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.02.1996** (rep. n°70242) - trascritto il 13.02.1996 ai nn.3618/3046 di formalità.

I sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX, come sopra generalizzati, (per i diritti indivisi pari ad 1/2 a testa) hanno acquistato dalla sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che non ci sono state variazioni catastali (Foglio, P.III e Sub) intercorse tra i vari passaggi di proprietà su riportati.



Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

In conclusione, alla luce delle ricerche effettuate, **si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.**

Pertanto, dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, si evince che il fabbricato, di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, è stato costruito su suolo Foglio 17 P.lla 449.

In riferimento al regime patrimoniale, il sottoscritto, ha reperito l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Caserta (Ce) in data 15.03.2023 (Comune di celebrazione del Matrimonio).

Dal Certificato risulta che l'esecutato, il sig. XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX, come sopra identificati, hanno contratto matrimonio il giorno 07.01.1991 a Caserta (Ce), optando per il regime di comunione dei beni.

In seguito, con Atto di Convenzione Matrimoniale (allegato) del 03.02.2005, rep. n°97711 - racc. n°24905, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 07.02.2005 al n.441 Serie 1T, i coniugi hanno scelto il **regime patrimoniale della separazione dei beni.**



QUESITO n°6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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:

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

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

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

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

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



- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - 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);*
 - 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);*
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

Risposta al quesito n°6

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità del bene pignorato sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

Nell'Atto di Donazione del 03.02.2005, rep. n°97712/24906, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta di Caserta, trascritto il 09.02.2005 ai nn.5872/3706 di formalità, con il quale all'esecutato, XXXXXXXX, vengono donati dalla moglie, XXXXXXXX, tutti i diritti che Lei vanta sugli immobili oggetto di pignoramento, è stato dichiarato che il fabbricato, di cui gli immobili sono parte integrante, fu costruito in data anteriore al 01.09.1967. La stessa dicitura è stata riportata nell'Atto di Compravendita del 23.06.2004, rep. n°95955/24481, sempre a rogito del Notaio dott. Vincenzo Barletta di Caserta, trascritto il 09.07.2004 ai nn.27120/19261 di formalità.



In data 28.03.2023 (prot. n°40685) il sottoscritto ha fatto richiesta, di visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnica inerente i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Caserta (Ce).

Dalle ricerche effettuate non sono stati reperiti Titoli Edilizi attestanti la realizzazione del fabbricato e:

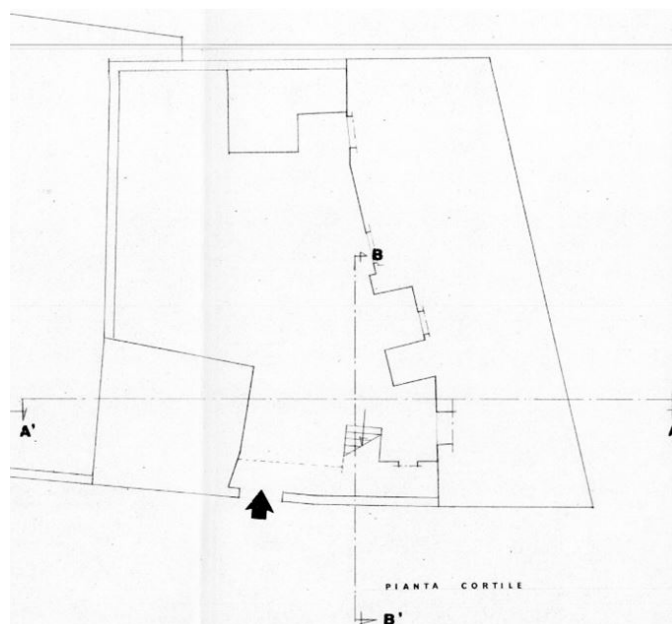
- visto che rientra nel Centro Storico della Frazione Sala di Caserta facente parte della cortina stradale di Via Cupa D'Ercole;
- viste le sue caratteristiche costruttive e morfologiche;
- viste le planimetrie catastali risalenti al 1939,

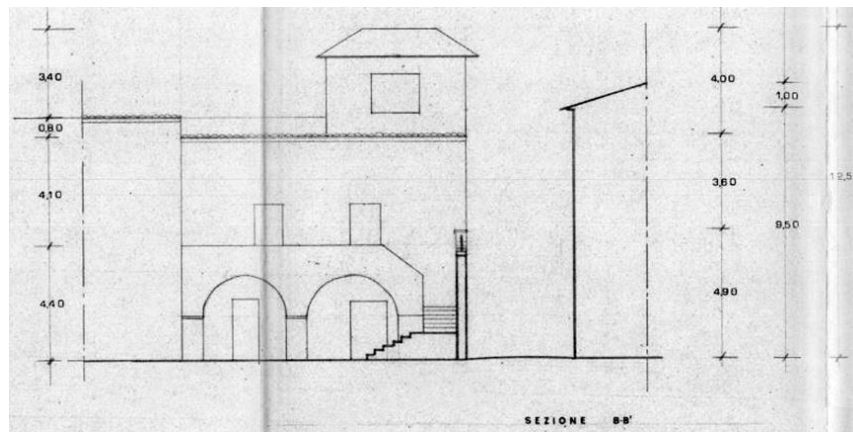
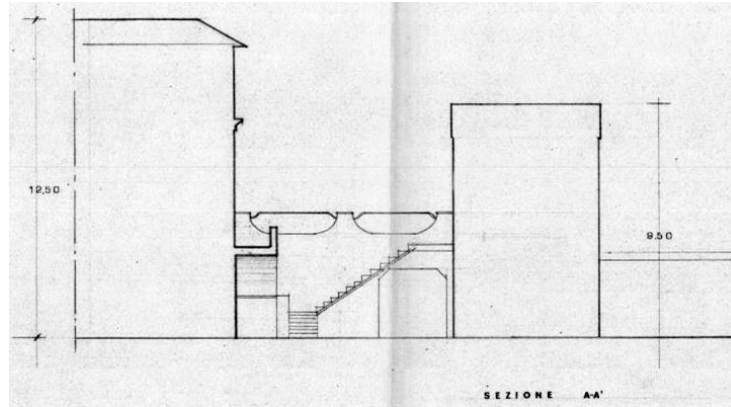
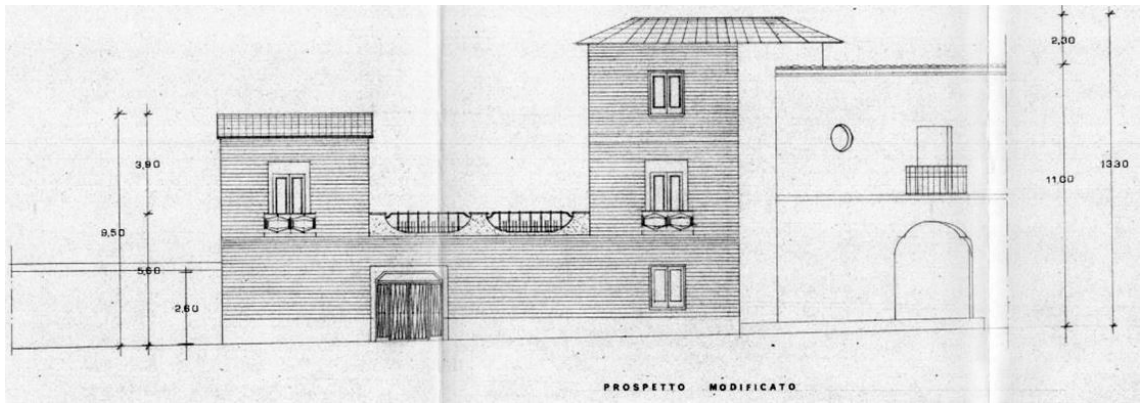
si può affermare che il fabbricato risulta realizzato in data antecedente il 1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale (Legge n°1150 del 17.08.1942).

Successivamente è stata rilasciata la **Licenza Edilizia n°29 del 16.02.1968 di "modifica prospetto fabbricato per abitazione sito in Sala di Caserta alla Via Cupa"**.

Questa Licenza Edilizia ha riguardato esclusivamente la modifica dei prospetti ed in particolare è riportato il Prospetto esterno prospiciente Via Cupa D'Ercole e due Sezioni-Prospetto che ritraggono le facciate interne del fabbricato. Le planimetrie del fabbricato non sono state inserite nella parte grafica della Licenza Edilizia ad eccezione di una planimetria di inquadramento rispetto al contesto ed una planimetria generale molto schematica del fabbricato.

Di seguito si riportano i grafici relativi alla Licenza Edilizia su menzionata.





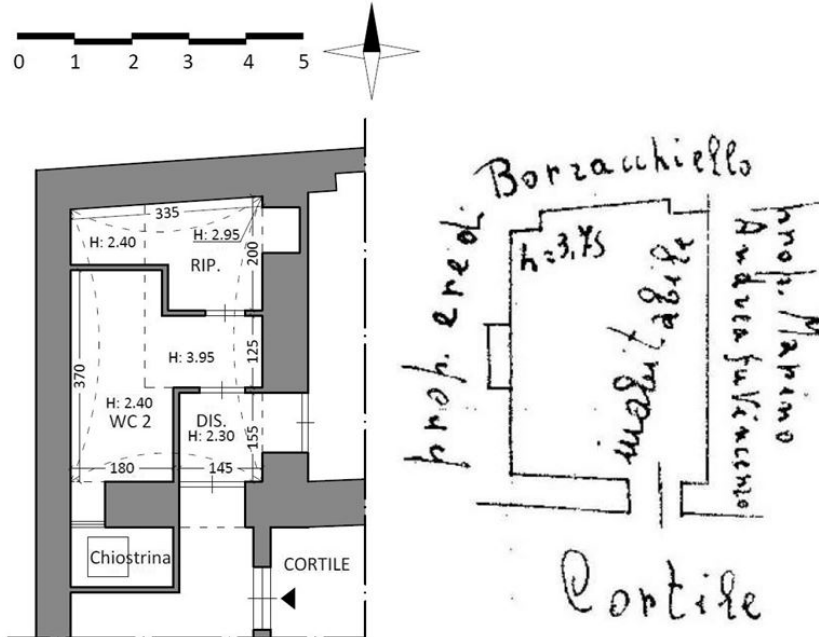
Da quanto su riportato, quindi, non è stato possibile fare un confronto grafico dal punto di vista planimetrico tra lo stato dei luoghi attuale e la Licenza Edilizia risalente al 1968 interessante gli immobili pignorati.

Il confronto, però, è stato fatto con le planimetrie catastali risalenti al 1939 (solo le planimetrie del Sub 6 risalgono al 1996) come meglio descritto in risposta al quesito n°3.



Tale confronto viene riportato di seguito allo stesso modo come riportato in risposta al quesito n°3.

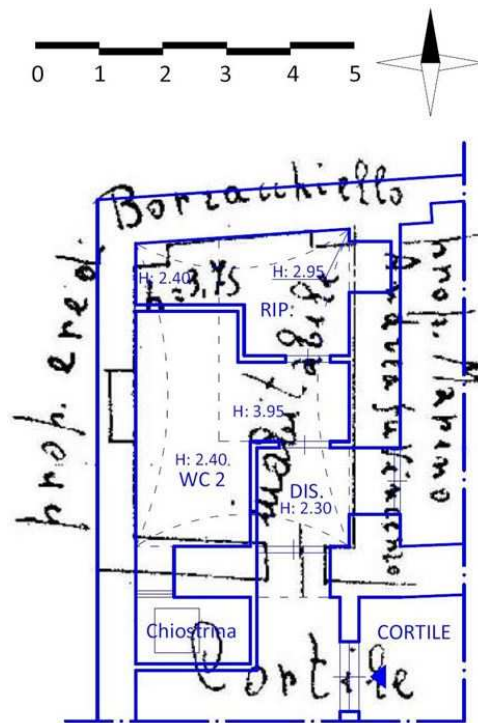
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 1
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



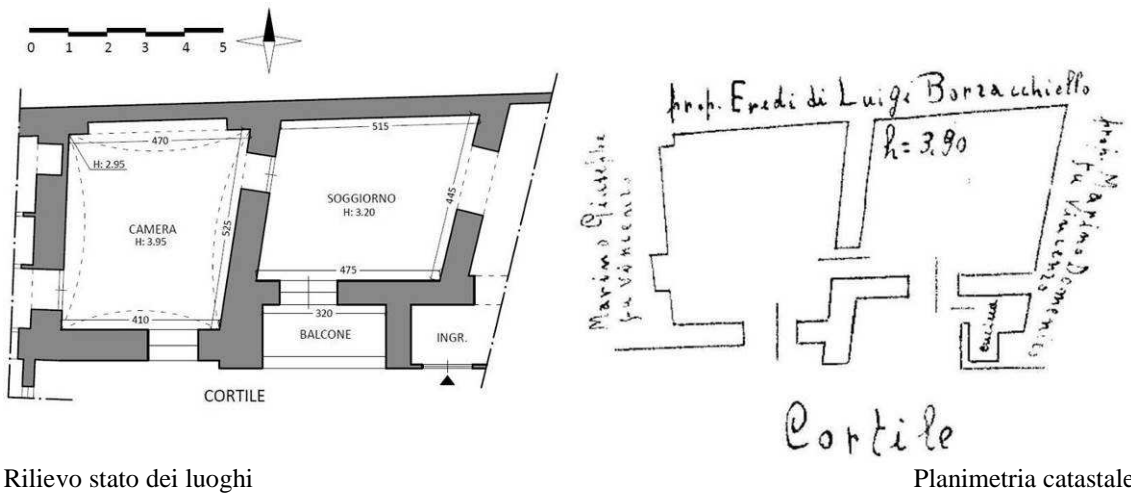
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria Catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



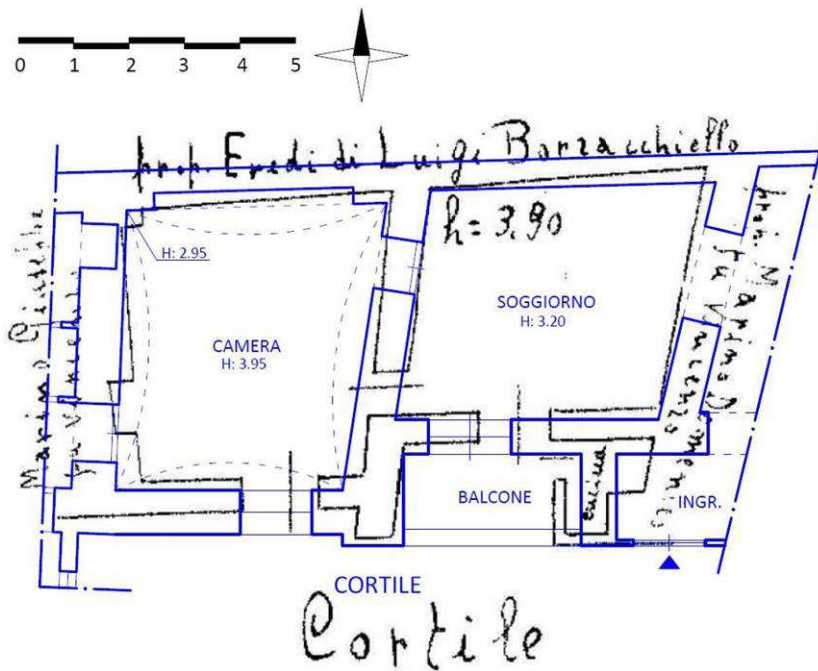
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 2
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



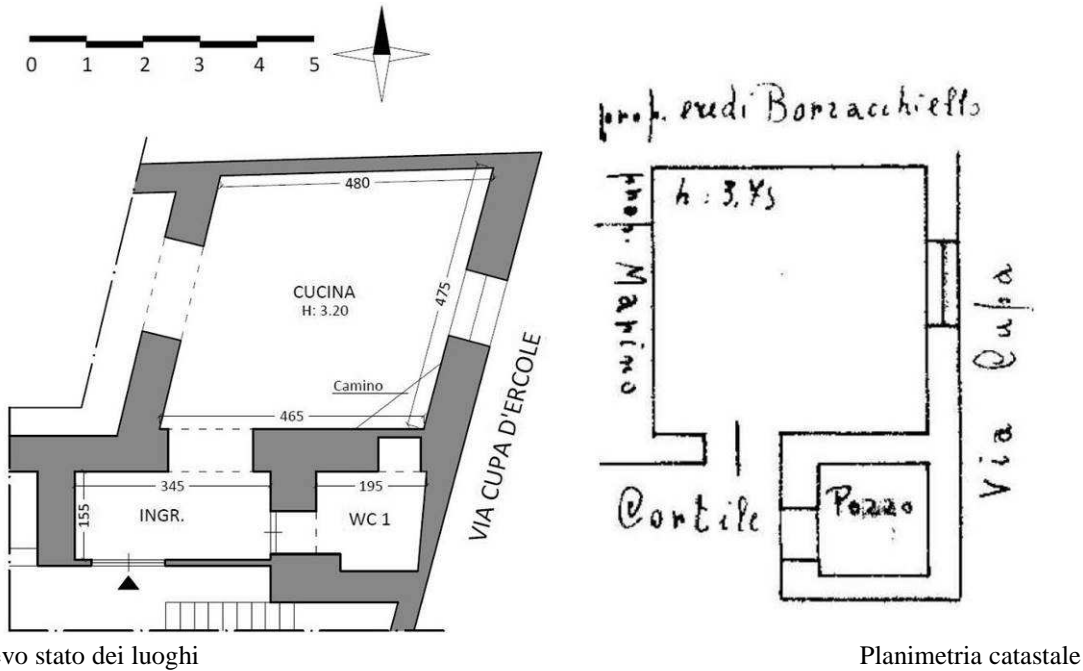
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

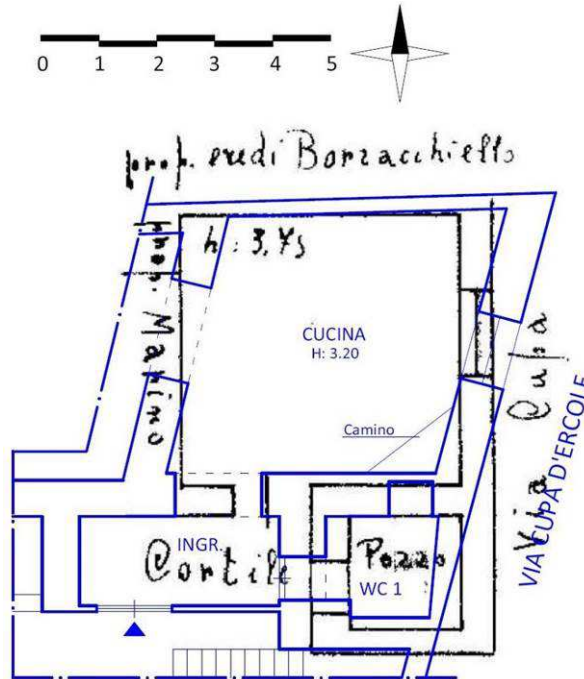
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



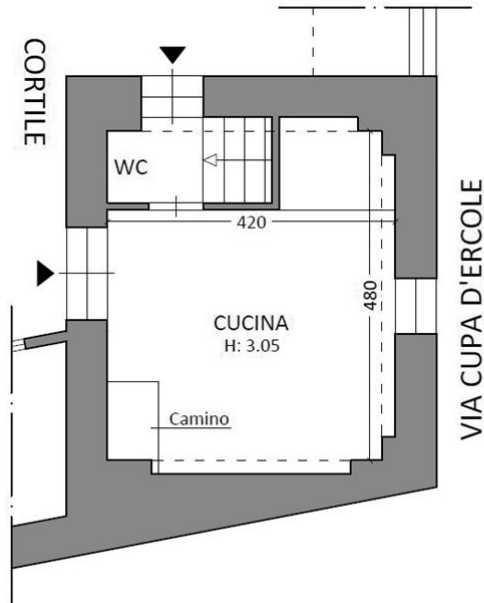
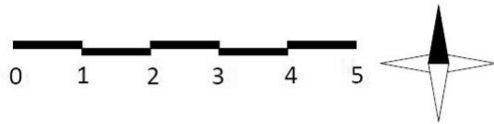
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 3
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



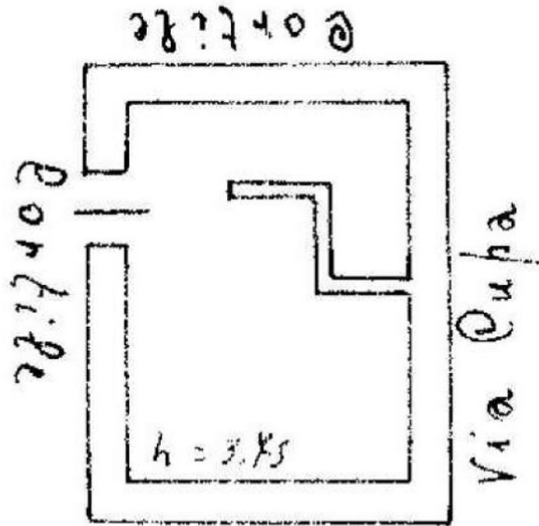
Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 3
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO

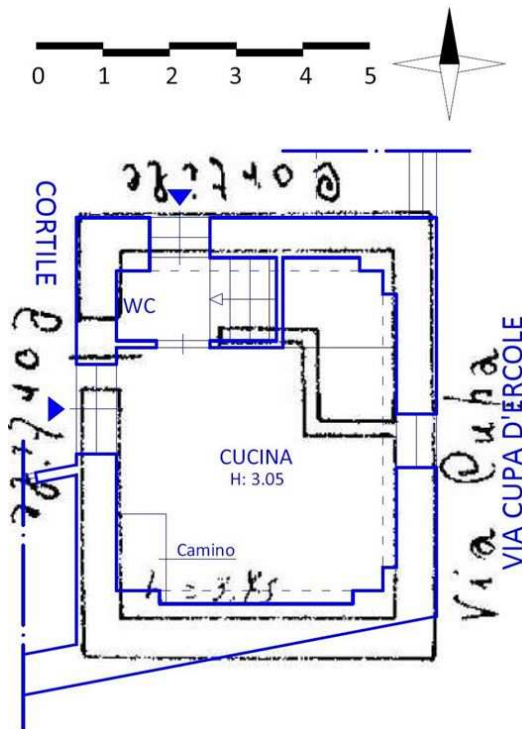


Rilievo stato dei luoghi

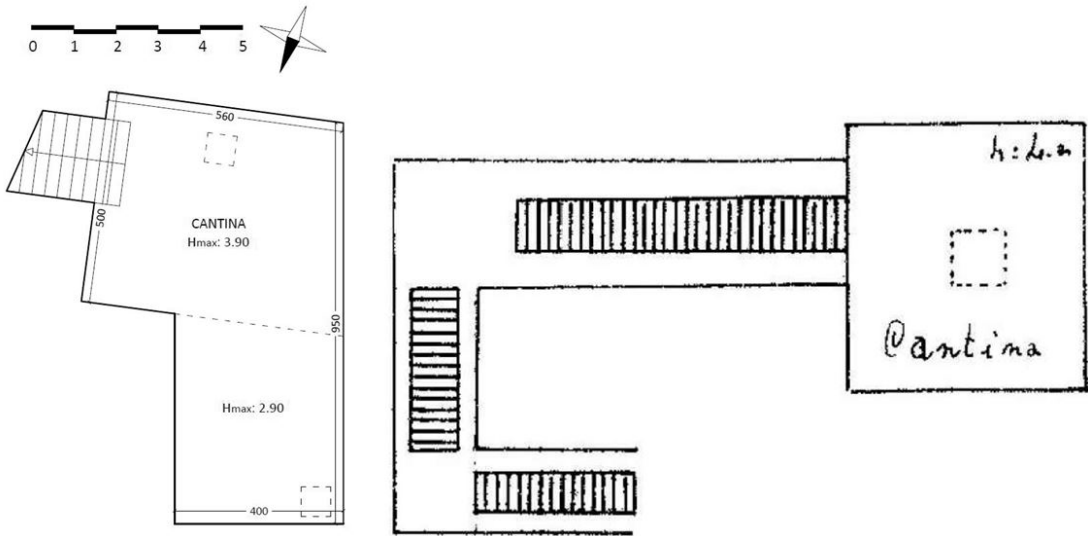


Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



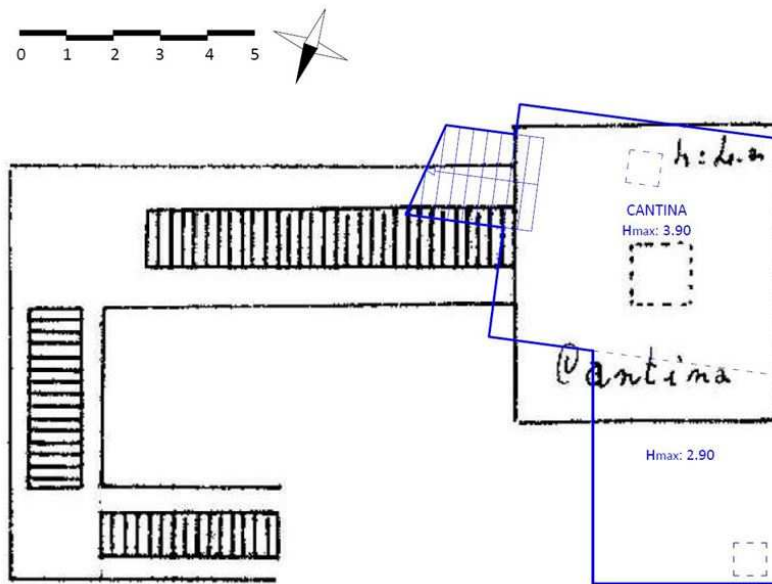
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 3
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



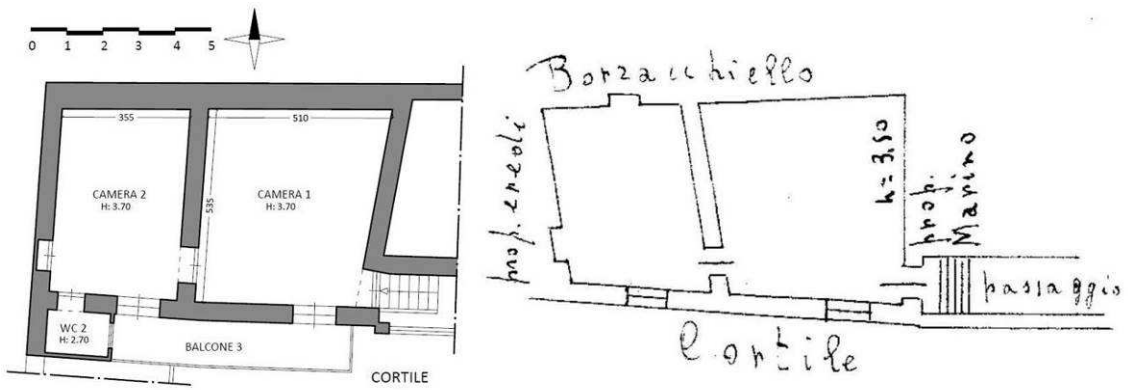
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



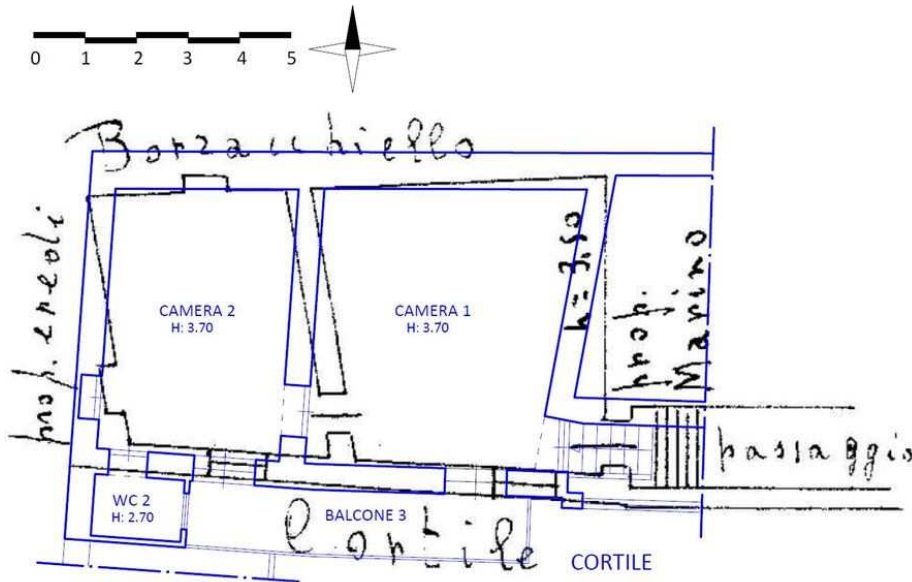
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 4
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



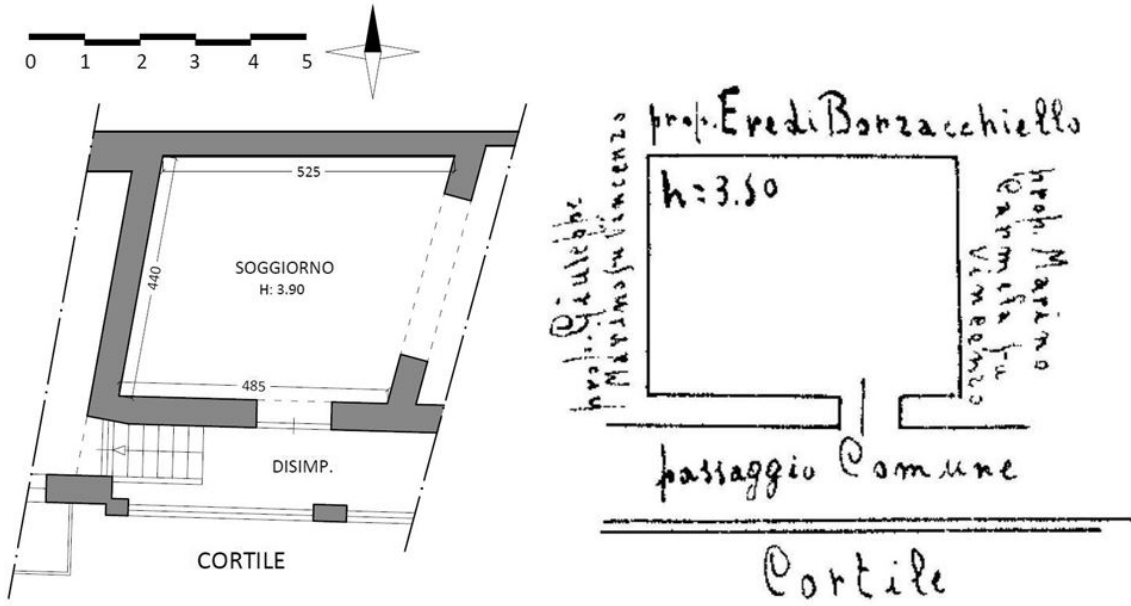
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



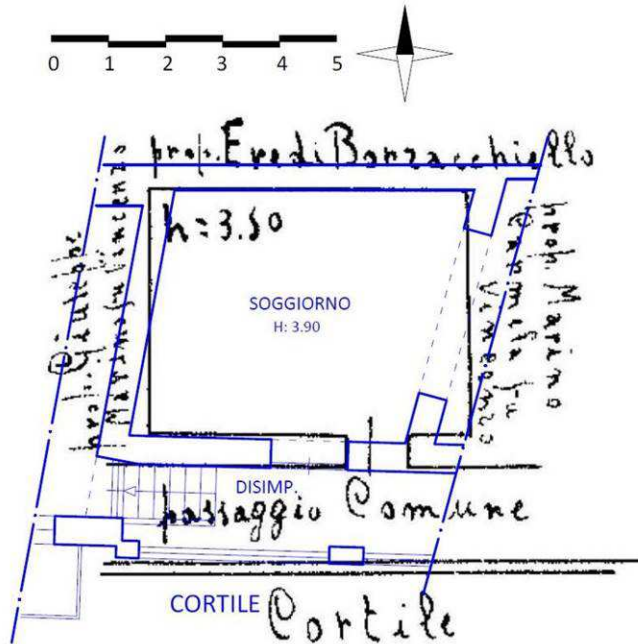
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 5
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



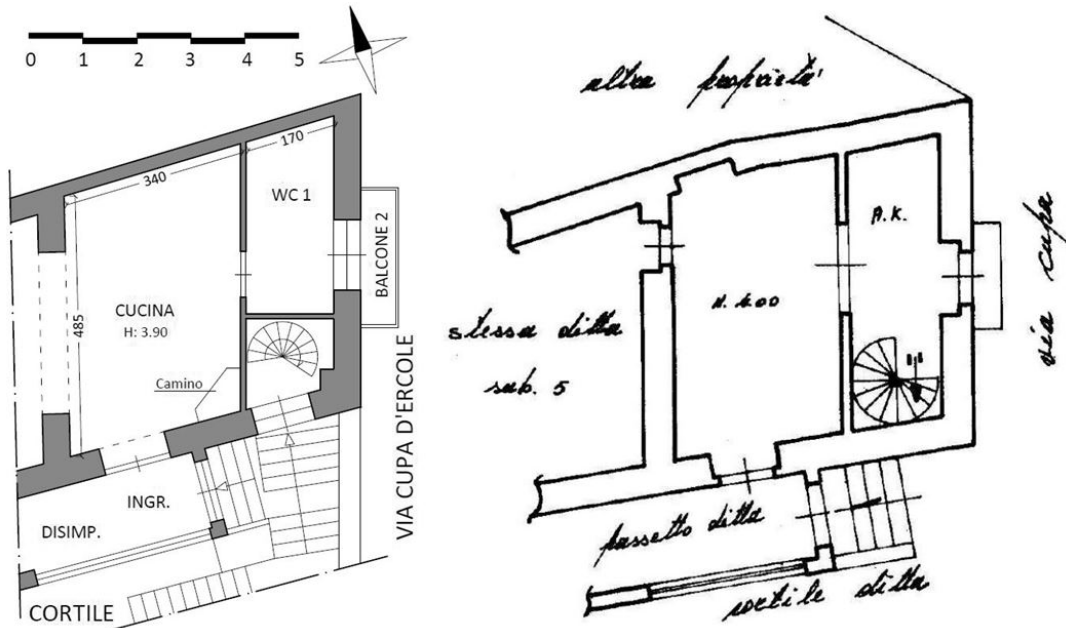
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



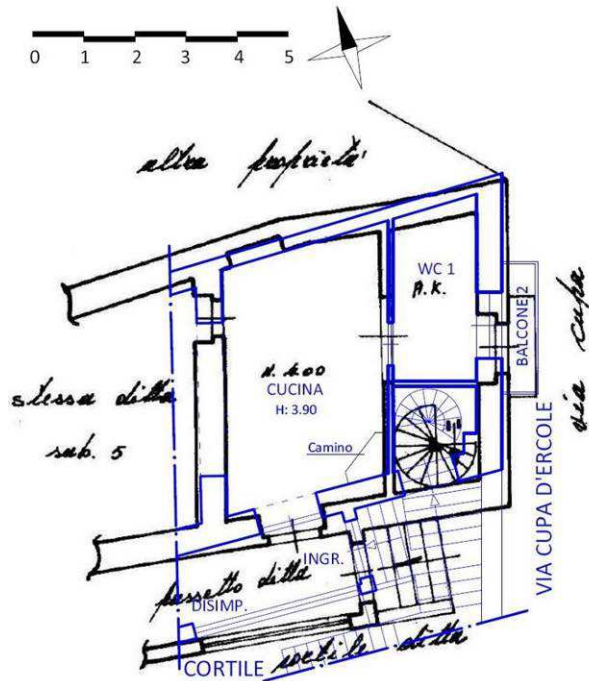
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 6
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



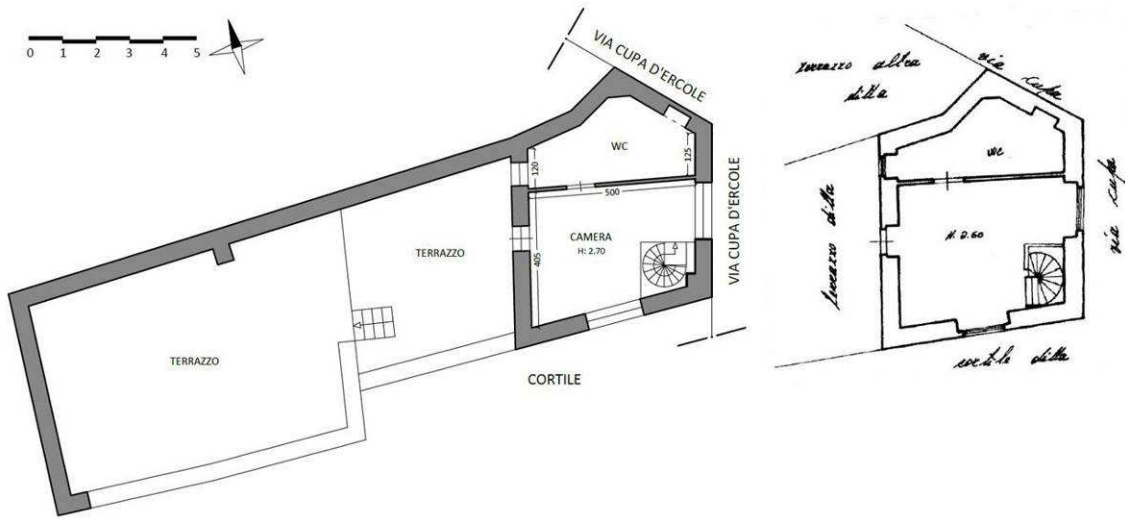
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



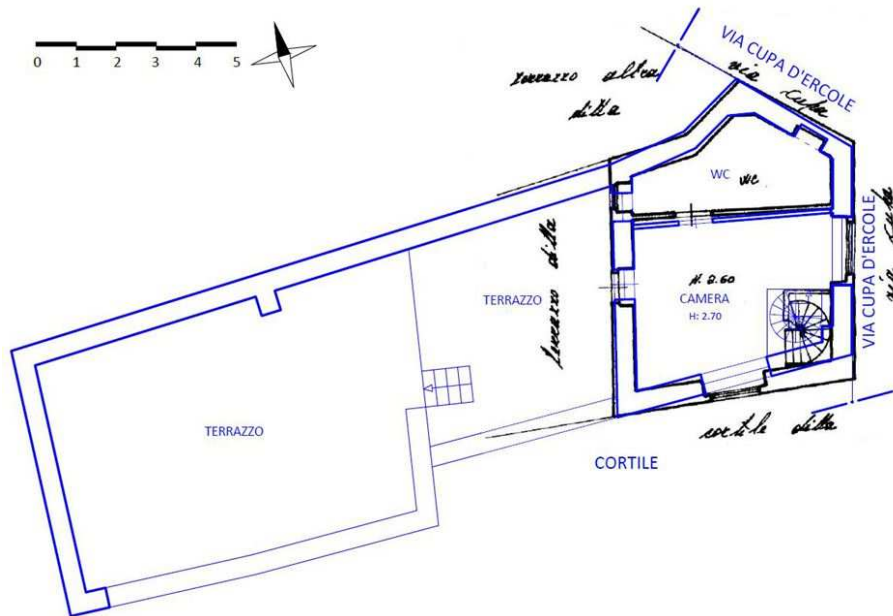
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 6
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



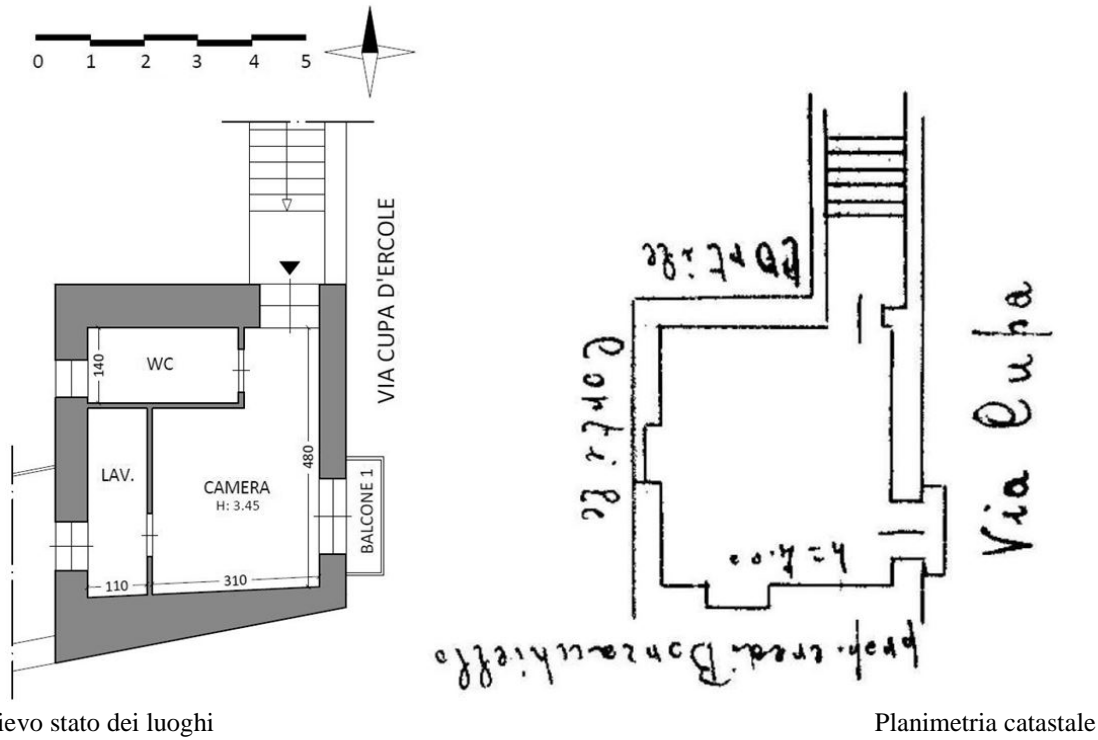
Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



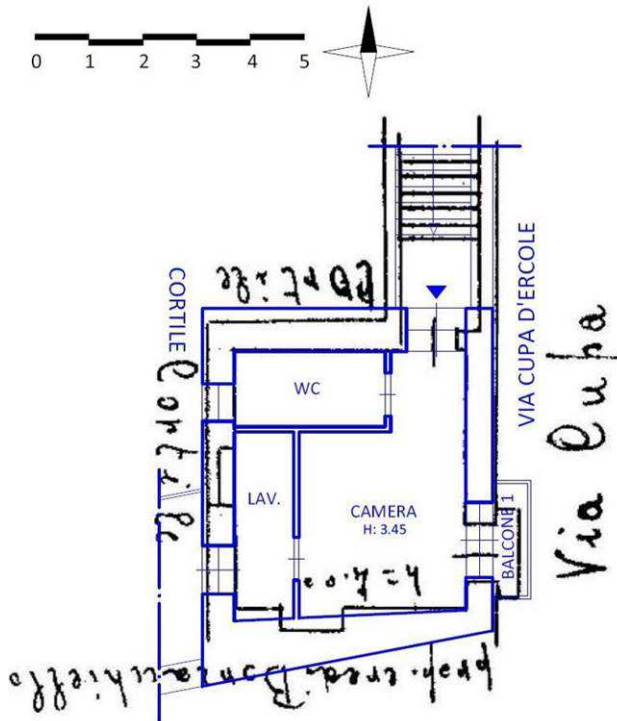
FOGLIO 17 P.LLA 449 SUB 7
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO



Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale.



Dal punto di vista edilizio, lo stato attuale dei luoghi non è conforme a ciò che è riportato nelle Planimetrie Catastali attuali.

Esistono, infatti, diverse difformità sia esterne che interne.

La Licenza Edilizia n°29 del 16.02.1968, pur non riportando le planimetrie dei vari livelli, ma solo i prospetti e le sezioni, è stata utile per consentire di rilevare diversi abusi edilizi.

Al piano interrato si è riscontrato:

- aumento di superficie della cantina.

Al piano terra si è riscontrato:

- aumento di volume (ingresso all'appartamento);
- realizzazione di due locali deposito (locale n°1 e Locale n°2) ed uno spazio coperto;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre.

Al piano primo si è riscontrato:

- aumento di volume (ingresso-disimpegno appartamento);
- realizzazione di balcone (n°3) dell'appartamento;
- realizzazione di Wc (n°2) sul balcone n°3;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre.

In merito alla possibilità di fare domanda in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario, si è verificato come **gli immobili pignorati** non sono condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, mentre per la sanabilità ai sensi dell'art.36 D.P.R. n°380/2001, bisogna fare delle distinzioni.

Per quanto concerne il Piano Interrato ed il Piano Terra le difformità sanabili sono:

- aumento di superficie della cantina;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- modifica dei prospetti, traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre.



Per quanto concerne il Piano Primo le difformità sanabili sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica dei prospetti, traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre.

Per quanto concerne il Piano Terra le difformità non sanabili sono:

- aumento di volume (ingresso all'appartamento);
- realizzazione dei due locali deposito (Locale n°1 e Locale n°2) e lo spazio coperto.

Per quanto concerne il Piano Primo le difformità non sanabili sono:

- aumento di volume (ingresso-disimpegno appartamento);
- realizzazione di balcone (n°3) dell'appartamento;
- realizzazione di Wc (n°2) sul balcone n°3.

Per la regolarizzazione dell'edificio bisogna presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per ripristino dello stato dei luoghi, volto all'eliminazione degli abusi esistenti, nonché al frazionamento, alla fusione, alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla modifica dei prospetti.

Una volta ottenuto il parere favorevole dall'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Caserta e dalla Soprintendenza bisogna procedere alla presentazione del progetto strutturale al Genio Civile di Caserta.

I costi presunti per la presentazione delle pratiche sopra descritte, comprensive degli oneri, diritti, bolli, prove meccaniche sui materiali, relazione geologica e spese tecniche, ammontano a circa 20.000,00 € (Euro ventimila/00), che verranno detratti dal valore della stima.

Per gli abusi edilizi non sanabili, invece, va ripristinato lo stato dei luoghi con un costo presunto di circa 10.000,00 € (Euro diecimila/00), che non verrà detratto dal valore della stima, non essendoci ordine di demolizione del bene e, per la stima, in risposta al quesito n°12, si considererà il valore d'uso del bene.



Inoltre si rileva che nel fascicolo relativo al fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, reperito presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica, non è stato rinvenuto né il **Certificato di Collaudo Statico** né il **Certificato di Agibilità**.

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che **il terreno, su cui è stato costruito il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, sito alla Via Cupa D'Ercole, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 449, ricade in ZONA A2 - Preesistenze ambientali, centri storici, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Caserta (Ce).**

Nelle Norme Tecniche di Attuazione si riporta all'art.7:

Aree di interesse storico ambientale costituite da insediamenti urbani o rurali di valore culturale. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi:

- di restauro conservativo;
- di risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi attraverso procedure tecniche che consentano il riuso nel rispetto dei preesistenti caratteri volumetrici, formali e strutturali;
- di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto della quantità volumetrica preesistente e limitatamente agli edifici o gruppi di edifici che non posseggano caratteristiche formali o storico documentali di rilievo e che non risultano necessari alla definizione della immagine complessiva del centro storico a cui appartengono. Gli interventi suddetti troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di piani particolareggiati estesi almeno all'intera superficie di ciascuna zona A2. I suddetti strumenti attuativi dovranno acquisire per l'approvazione il parere favorevole della Commissione Provinciale per i Beni Culturali o in mancanza dell'insediamento di detta Commissione, della competente Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. Negli stessi strumenti attuativi, saranno definiti i caratteri delle attrezzature e servizi indicati nel P.R.G. e nella relazione che forma parte integrante dello stesso P.R.G.. Negli stessi strumenti attuativi specie per quanto attiene le borgate saranno reperiti i modi di intervento per la rivitalizzazione economica e sociale del tessuto urbano dei vecchi centri e ciò anche a modifica; se motivato e compatibile ai caratteri del tessuto urbano di cui si opera, delle restrizioni volumetriche previste per le categorie di interventi della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Nelle more delle approvazioni dei piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di restauro



conservativo, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e per l'adeguamento alla normativa antisismica dell'edilizia esistente e che non comportino aumento delle superfici utili e mutamenti dei caratteri volumetrici degli immobili, o dei caratteri formali degli edifici aventi oltre 50 anni di età; nelle dette zone comprese nei territori delle frazioni, sono consentiti, nelle more delle formazioni dei piani particolareggiati, gli indispensabili interventi di integrazione per dotazioni di servizi ed il mutamento delle destinazioni d'uso.



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

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

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

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

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, avvenuto il giorno 08.06.2023, ha verificato che **i beni oggetto di pignoramento sono in possesso dell'esecutato, sig. XXXXXXXX**, come dichiarato dallo stesso e riportato nel verbale di accesso.

Si precisa che l'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, privo di arredi e disabitato da diversi anni.



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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
 f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al quesito n°8

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie (allegate), presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento relativi al Lotto n°1.



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

Dalle ispezioni ipotecarie sono emerse due Domande Giudiziali.

1- Domanda Giudiziale del 27.10.2004

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12.05.2006 - R.P. 13898 - R.G. 28799

Pubblico ufficiale TRIBUNALE S. MARIA C.V. SEZ. DISTACCATA DI CASERTA

Repertorio 2 del 27.10.2004

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Richiedente: Avv. XXXXXXXX

Domanda Giudiziale - accertamento simulazione atti notificata dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Ce), Sezione distaccata di Caserta, del 27.10.2004, rep.2, a favore dei germani XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, contro il sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di Caserta al Foglio 17 P.la 449 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Da informazioni apprese, mezzo pec, dall'avv. XXXXXXXX, difensore dei su citati sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX, la Domanda Giudiziale veniva iscritta al n°915/2004 RG.

Si precisa che la causa venne trattata all'udienza del 22.10.2008 e per assenza delle parti, ai sensi dell'art. 309 c.p.c. fu rinviata al 18.02.2009. Nel frattempo, prima dell'udienza del 22.10.2008, le parti comunicavano ai rispettivi avvocati di aver raggiunto un accordo, motivo per cui gli avvocati non presenziarono all'udienza fissata per il 22.10.2008.

Da quanto appreso, sempre mezzo pec, dall'avv. XXXXXXXX, non fu mai dichiarata estinta la Procedura iscritta al n°915/2004 RG, o meglio a lui non fu mai comunicato dalla Cancelleria il Provvedimento di estinzione del Giudice.

Motivo per il quale il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'archivio del Tribunale Civile, mezzo posta ordinaria come richiesto espressamente dall'ufficio, in data 02.08.2023, di visionare il fascicolo inerente la Procedura n°915/2004 RG, incardinata presso la Sezione Distaccata di Caserta.

Al momento il sottoscritto, quindi, resta in attesa di avere informazioni in merito e si riserva di comunicarle.



2- Domanda Giudiziale del 11.11.2022

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.03.2023 - R.P. 10078 - R.G. 7791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE S. MARIA C.V.

Repertorio 23226 del 11.11.2022

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI

Richiedente: Avv. XXXXXXXX

Domanda Giudiziale - dichiarazione di nullità di atti notificata dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Ce), del 11.11.2022, rep.23226, a favore del sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, contro il sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di Caserta al Foglio 17 P.IIa 449 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Con atto di citazione, notificato in data 11.11.2022 - repertorio 23226, il sig. XXXXXXXX cita il sig. XXXXXXXX, a comparire innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere all'Udienza del 13.03.2023, per far dichiarare nullo, inefficace, invalido e privo di effetti l'Atto di Vendita del 23.06.2004 - repertorio 95955/24481, a rogito del notaio Vincenzo Barletta di Caserta, trascritto in data 09.07.2004 ai nn. 27120/19261.

Da informazioni apprese, mezzo pec, dall'avv. XXXXXXXX, difensore del su citato sig. XXXXXXXX, la Domanda Giudiziale veniva iscritta al n°8864/2022 RG, Giudice dott.ssa Rita Di Salvo, e la prima udienza veniva fissata per il giorno 13.03.2023, rinviata al giorno 06.02.2024 per ammissione mezzi istruttori.

Si precisa che questa Domanda Giudiziale ha lo stesso oggetto della Domanda Giudiziale del 27.10.2004, la cui nota di trascrizione non fu mai cancellata e l'avv. XXXXXXXX, solo per mero scrupolo, reiterava la trascrizione della nuova Domanda Giudiziale del 11.11.2022.

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura i seguenti oneri e vincoli giuridici:

1- Iscrizioni ipotecarie per gli immobili oggetto di perizia

- ISCRIZIONE del 06.05.2010 - R.P. 3160 - R.G. 17494

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 286 del 13.05.2009



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di perizia

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23.12.2021* - R.G. 50053 - R.P. 36846

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 9202 del 29.11.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare la formalità pregiudizievole sopra indicate è approssimabile in € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), spese tecniche comprese, che, come indicato dal G.E., non verranno sottratti dal valore del lotto.

3- Difformità urbanistico/edilizie

Come specificato in risposta al quesito n°6, sono presenti delle difformità sanabili ed altre non sanabili.

Per le difformità sanabili bisogna presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria all'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Caserta, comprensivo di richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza, oltre al progetto strutturale da presentare al Genio Civile di Caserta.

I costi presunti per la presentazione delle pratiche sopra descritte ammontano a circa 20.000,00 € (Euro ventimila/00), che verranno detratti dal valore della stima.

Per le difformità non sanabili, invece, va ripristinato lo stato dei luoghi con un costo presunto di circa 10.000,00 € (Euro diecimila/00), che non verrà detratto dal valore della stima, non essendoci ordine di demolizione del bene, e, per la stima, in risposta al quesito n°12, si considererà il valore d'uso del bene.

4- Difformità catastali

Come specificato in risposta al quesito n°3, per le difformità catastali riscontrate, bisogna presentare dei Docfa presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) per frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni che porterà a tre



nuovi Sub, oltre ad un Sub rappresentante gli spazi comuni (Bene Comune non Censibile).

I costi presunti per tali pratiche catastali ammontano a circa € 3.000,00 (Euro tremila/00), che verranno detratti dal valore della stima.



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

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

Risposta al quesito n°9

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti, da cui è emerso che **i beni oggetto di pignoramento, non ricadono su suolo demaniale.**

Pertanto si precisa che non vi è stato alcun provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.



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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito, il sottoscritto, a seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti, ha riscontrato che **il suolo su cui fu costruito il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non è gravato da censo, livello ed uso civico.**



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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, si precisa che, **trattandosi di fabbricato indipendente**, senza parti in comune o servitù di passaggio, **non esiste un condominio**.

Pertanto il sottoscritto ha verificato che:

- non esistono spese fisse di gestione e/o manutenzione;
- non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non esistono spese condominiali;
- non esistono procedimenti giudiziari in corso riguardanti nessuno degli immobili pignorati.



QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Risposta al quesito n°12

Premettiamo che ogni immobile si configura come elemento unico ed insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, esclusive, difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Nella valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha seguito il metodo sintetico - comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro.

Il metodo del più probabile prezzo di mercato tiene presente la domanda e l'offerta di unità immobiliari esistenti sul mercato della zona in periodi prossimi a quelli della stima da effettuare. Infatti, nell'accertamento del valore di mercato di un bene, il metodo di stima più corretto ed utilizzato è proprio quello sintetico - comparativo.

Sono state esperite, pertanto, indagini di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto, quindi, dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate.

Il compito dell'estimatore è quello di capire quali influenze ascendenti e quali discendenti caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Al valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati raccolti, quindi, vanno applicati dei coefficienti di differenziazione. Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Un coefficiente inferiore ad 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente superiore ad 1 produce un aumento di tale quotazione. Di norma non si applica mai uno solo dei tanti coefficienti di differenziazione esistenti, per cui si arriverà a stabilire, con una semplice media aritmetica, un coefficiente globale unico.

Si va così a definire il più probabile valore di mercato, al quale vanno, eventualmente, ancora applicate una serie di detrazioni derivanti dalle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per liberare i beni da qualsiasi tipo di pendenza sia tecnica che giuridica, come di seguito meglio specificato.

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

- 1) Individuazione di una serie di immobili simili, per caratteristiche, ai nostri che sono stati oggetto di transazioni recenti;
- 2) Indagine conoscitiva presso gli operatori del settore;
- 3) Applicazione dei coefficienti di differenziazione;



- 4) Calcolo del più probabile valore di mercato;
- 5) Applicazione di eventuali detrazioni;
- 6) Applicazione di decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Fase n°1

In questa fase lo scrivente ha individuato una serie di immobili con caratteristiche economiche/commerciali simili.

Le caratteristiche prese in considerazione per la selezione degli immobili sono:

CARATTERISTICHE	
<i>Posizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - posizione degli immobili rispetto al centro urbano; - collegamenti viari e trasporto pubblico; - presenza di attrezzature collettive; - presenza, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; - qualità dell'ambiente esterno; - presenza di aree verdi ad uso pubblico.
<i>Esposizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - esposizione degli immobili; - panoramicità; - luminosità; - altezza dal piano stradale.
<i>Tipologia</i>	<ul style="list-style-type: none"> - età dell'immobile; - caratteristiche architettoniche; - tipologia e condizioni statiche degli elementi strutturali e delle rifiniture; - caratteristiche e manutenzione; - dimensioni e forma delle superfici finestrate; - caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici.
<i>Produttività</i>	<ul style="list-style-type: none"> - situazione locativa attuale; - presenza di servitù attive o passive; - diritti; - oneri e pesi di qualsivoglia natura; - eventuale esenzione temporanea da impostazioni fiscali; - presenza di mutui bancari.

Fase n°2

In questa fase lo scrivente ha effettuato indagini conoscitive presso gli operatori del settore e borsini immobiliari come l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate (*ex Catasto*), le agenzie immobiliari della zona e siti web.



Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

- OMI dell’Agenzia delle Entrate (ex Catasto)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
 Comune: CASERTA
 Fascia/zona: Periferia/SALA - BRIANO
 Codice di zona: D21
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1450	L	3,3	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2250	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

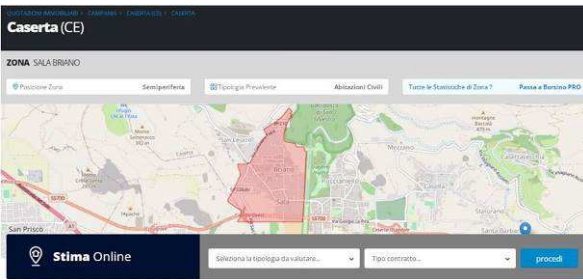
Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- Ottimo
- Normale
- Scadente

- Borsinoimmobiliare.it



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.019	Valore medio Euro 1.328	Valore massimo Euro 1.637	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 896	Valore medio Euro 1.166	Valore massimo Euro 1.436	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 635	Valore medio Euro 797	Valore massimo Euro 958	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1.014	Valore medio Euro 1.341	Valore massimo Euro 1.669	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



- Idealista.it

Casa indipendente in vendita in via Quercione

Sala-Puccianiello-Casolla, Caserta [Vedi mappa](#)

530.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

750 m2 | 18 locali

Zona Briano non distante dal centro città e in prossimità della variante anas proponiamo in vendita una porzione di fabbricato storico terra - cielo su tre livelli con triplice esposizione.

La soluzione si compone di tre appartamenti di ampia metratura, piano terra, piano primo e piano secondo tutti con affaccio su strada e interno corte.

La corte non esclusiva consente l'utilizzo per posti auto.

Gli appartamenti sono da ristrutturare e vendibili anche singolarmente.

Appartamento all'asta in via Gerusalemme, 20

Sala-Puccianiello-Casolla, Caserta [Vedi mappa](#)

Da **78.750 €**

Stima il valore di mercato [Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

72 m2 | 5 locali | Piano rialzato senza ascensore



Quadrilocale in via Quercione, Sala-Puccianiello-Casolla, Caserta

150.000 €

4 locali 200 m2 Piano terra senza ascensore

Nella tranquilla Briano in fabbricato storico proponiamo in vendita ampio piano terra con triplice esposizione. L'immobile è attualmente suddiviso in due unità una a destinazione commerciale e un'altra unità suddivisa in...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)



Bilocale in via Generale Pasquale Tenga, s.n.c, Sala-Puccianiello-Casolla, Caserta

45.000 €

2 locali 66 m2 Piano terra

SALA - Nei pressi della piazzetta appartamento fronte strada con due ingressi (uno all'interno del piccolo cortile condominiale e l'altro dalla strada): cucina - ampio soggiorno - bagno con vasca. Perfetto come...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)

Casa indipendente in vendita in via Monticello, 60

128.000 € 152 m2 | 4 locali



Casa indipendente in via Chianale, 23, Sala-Puccianiello-Casolla, Caserta

290.000 €

6 locali 250 m2

Caserta frazione Sala esclusiva Casa singola costituita da due corpi di fabbrica indipendenti ciascuno su due livelli oltre il sottotetto. Un primo corpo di fabbrica in muratura di tufo è in pessimo stato e parzialmente...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)





Da queste consultazioni è emerso che il valore medio degli immobili interessati è pari a circa **800,00 €/mq.**

Fase n°3

Al valore medio immobiliare andremo ad applicare i coefficienti di differenziazione che vanno a diversificare i nostri immobili dagli altri presi in esame per la comparazione. I coefficienti di differenziazione si basano su una serie di parametri che riportiamo di seguito.

Parametri relativi all'ubicazione			
1 - Zona	Pregiata	1.20	
	Centrale	1.05	
	Semicentrale	0.98	
	Periferica	0.96	
	Suburbana	0.95	
2 - Collegamenti	Ottimi	1.05	
	Buoni	1.03	
	Sufficienti	1.00	
	Scadenti	0.98	
	Assenti	0.95	
3 - Posizione	Panoramica	1.10	
	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Depressa	0.95	
4 - Infrastrutture		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
	Scuole	1.03	0.95
	Ospedali	1.10	0.95
	Uffici Postali	1.00	0.95
	Parchi Pubblici	1.05	0.95
	Banche	1.00	0.95
	Altro	1.00	0.95

Parametri relativi all'edificio		
5 - Tipologia Strutturale	Costruzione in Cemento Armato	1.05
	Costruzione in muratura	1.00
6 - Età della costruzione	Minore di 5 anni	1.03
	Maggiore di 5 anni e minore di 15	1.00
	Maggiore di 15 anni e minore di 50	0.98
	Maggiore di 50	0.95
7 - Funzionalità	Dotato di due o più box auto	1.05



	Dotato di un box auto	1.00
	Posto auto all'aperto di proprietà esclusiva	0.99
	Posto auto all'aperto su suolo condominiale	0.98
	Parcheggio su suolo pubblico	0.90
	Non raggiungibile con auto	0.75

Parametri relativi all'immobile				
8 - Livello di piano		<i>Con ascensore</i>	<i>Senza ascensore</i>	
	Piano seminterrato	0.80	0.80	
	Piano terreno e rialzato	0.90	0.90	
	Piano primo	0.94	0.92	
	Piano secondo	0.96	0.90	
	Piano terzo	0.98	0.80	
	Piani intermedi	1.00	0.70	
	Ultimo piano	1.15	0.50	
	Piano Attico	1.20	0.40	
9 - Esposizione	Nord	0.90		
	Sud	1.00		
	Est	0.95		
	Ovest	0.95		
	Nord - Ovest	0.93		
	Nord - Est	0.93		
	Sud - Ovest	0.98		
	Sud - Est	0.98		
	<i>Ottimi</i>	<i>Buoni</i>	<i>Normali</i>	<i>Scadenti</i>
10 - Impianti tecnologici	1.03	1.02	1.00	0.95
11 - Servizi igienici	1.05	1.03	1.00	0.90
12 - Infissi	1.05	1.02	1.00	0.98
13 - Pavimentazioni	1.05	1.02	1.00	0.98
14 - Finiture	1.10	1.05	1.00	0.95
15 - Manutenzione	1.10	1.05	1.00	0.90
16 - Vedute e affacci	Vista panoramica	1.05		
	Giardini	1.00		
	Cortili e chiostrine	0.98		
	Strade	0.95		

Parametri di superficie		
17 - Superfici	Minore di 45 mq	1.15
	Compresa tra 46 e 60 mq	1.10
	Compresa tra 61 e 120 mq	1.00
	Compresa tra 121 e 180 mq	0.90
	Maggiore di 180 mq	0.80

Avremo, quindi, un coefficiente globale unico calcolato facendo la media dei vari coefficienti:

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	0.96
2	Coefficiente di collegamento	1.00
3	Coefficiente di posizione	1.00
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	0.97
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.00
6	Coefficiente di età della costruzione	0.95
7	Coefficiente di funzionalità	0.99
8	Coefficiente di livello di piano	0.90



9	Coefficiente di esposizione	0.98
10	Coefficiente di impianti tecnologici	0.95
11	Coefficiente di servizi igienici	0.90
12	Coefficiente di infissi	0.98
13	Coefficiente di pavimentazioni	0.98
14	Coefficiente di finiture	0.95
15	Coefficiente di manutenzione	0.90
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.96
17	Coefficiente di superfici	0.80
	TOTALE	16.17 : 17 = 0.95

Avremo, pertanto, un **coefficiente globale unico pari a 0.95**

Fase n°4

In questa fase andremo a calcolare il più probabile valore di mercato con una semplice operazione aritmetica, utilizzando la formula matematica:

Superficie commerciale (escluso abuso) X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

Alla superficie commerciale bisogna escludere gli abusi edilizi non sanabili, per i quali, non essendoci ordine di demolizione del bene, verrà considerato il loro valore d'uso.

Calcoliamo la superficie degli abusi che va scorporata dalla superficie commerciale:

PIANO	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Piano Terra - Locale n°1 e Locale n°2	39,00 mq	(25%) 9.75 mq
Piano Terra - Ingresso appartamento	5.70 mq	5.70 mq
Piano Primo - Ingresso disimpegno appartamento	13.00 mq	13.00 mq
Piano Primo - Balcone n°3 appartamento	8.70 mq	(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente) 2.60 mq
Piano Primo - Wc 2 appartamento	2.75 mq	2.75 mq
Piano Primo - Terrazzo	57.85 mq	(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente) 10.80 mq
TOTALE		44.60 mq

La superficie commerciale, così come calcolata in risposta al quesito n°2, è pari a 459.45 mq.

Per tanto avremo:

$$(459.45 \text{ mq} - 44.60 \text{ mq}) \times 800,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 315.286,00 \text{ €}$$



Calcolo Valore d'uso dell'abuso edilizio:

$$44.60 \text{ mq} \times 800,00 \times 0.50^* = 17.840,00 \text{ €}$$

**Per il valore d'uso si prevede un abbattimento del 50% del valore di mercato atteso che non esiste ordine di demolizione.*

Quindi avremo:

$$315.286,00 \text{ €} + 17.840,00 \text{ €} = 333.126,00 \text{ €}$$

Arrotondando per difetto, avremo che

il più probabile valore di mercato degli immobili risulta pari ad € 333.000,00.

Fase n°5

In questa fase della stima immobiliare andremo a sottrarre, al prezzo di mercato, una quota derivante da eventuali spese che il futuro acquirente dovrà affrontare.

Bisogna procedere alle correzioni della stima, tenendo conto, distintamente, degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute. Il fine è di indicare il valore finale dei beni al netto delle suindicate decurtazioni e correzioni.

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, difformità di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 20000,00 e catastali, le cui spese ammontano ad € 3.000,00, per un totale di 23.000,00€.

Quindi avremo: $333.000,00 \text{ €} - 23.000,00 \text{ €} = 310.000,00 \text{ €}$

Per tanto **il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari ad € 310.000,00.**

Fase n°6

In quest'ultima fase, come richiesto dal G.E., in risposta al presente quesito, andremo ad applicare, in percentuale tra il 10% ed il 20%, le decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili.



Tali differenze possano concretizzarsi:

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

Applicheremo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, **nella misura del 15%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Quindi avremo:

$$\text{Valore dell'immobile} - 15\% = \text{€ } 310.000,00 - 46.500,00 = \text{€ } 263.500,00$$

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondando per difetto, risulta pari ad € 263.000,00 (Euro duecentosessantatremila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 263.000,00



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

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

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

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

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato:

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX.



QUESITO n°14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **dal Certificato di Residenza Storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Caserta (Ce) in data 17.03.2023 **risulta che** l'esecutato:

- il sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX,

è residente in Caserta (Ce) alla Via XXXXXXXX n°XXXXXXX dal 26.07.2005 e quindi sia alla data del pignoramento che attualmente.

Infine, il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha reperito l'**Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio**, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Caserta (Ce) in data 15.03.2023.

Dal Certificato risulta che l'esecutato, sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzato, e la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, hanno contratto matrimonio in data 07.01.1991 a Caserta (Ce), optando per il regime di comunione legale dei beni.

In seguito, con Atto di Convenzione Matrimoniale del 03.02.2005 (rep.97711 racc.24905) a rogito del Notaio Vincenzo Barletta, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), registrato il 07.02.2005 al n.441 Serie 1T, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.



4. Conclusioni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono situati presso il Comune di Caserta (Ce), Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole n°2.

Più precisamente, trattasi di fabbricato indipendente per civile abitazione della tipologia "a corte" di tre piani fuori terra e cantina interrata realizzato con struttura portante in muratura di tufo e copertura a falde inclinate ed a terrazzo.

Il piano terra è formato da:

- un appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, una camera, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni, per una superficie utile di circa 95.00 mq, oltre ad un balcone di circa 4.00 mq utili;
- un locale composto da cucina ed un servizio igienico per una superficie utile di circa 20.00 mq;
- due locali ad uso deposito per un totale di circa 33.00 mq utili, oltre ad uno spazio coperto di circa 16.00 mq.

Il piano primo è formato da:

- un appartamento composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e due bagni, per una superficie utile di circa 104.00 mq, oltre a due balconi per un totale di circa mq 10.50;
- un locale composto da una camera, un bagno ed una lavanderia per una superficie utile di 20.50 mq, oltre ad un ampio terrazzo di circa 52.50 mq utili ed un balcone di circa mq 1.50.

Il piano secondo è formato da:

- un locale composto da una camera con bagno per un totale di circa 27.50 mq, oltre ad un terrazzo di circa 81.00 mq utili.

A completare il complesso edilizio vi è una cantina di circa 48.00 mq utili posta al piano interrato

Il fabbricato, da ricerche condotte dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Caserta e presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Catasto*), risulta costruito in data antecedente il 1942.

Non sono stati trovati, quindi, titoli edilizi presso gli archivi comunali relativi alla realizzazione del fabbricato bensì è stata trovata la Licenza Edilizia n°29 rilasciata in data 16.02.1968 di "*modifica prospetto fabbricato per abitazione sito in Sala di Caserta*



alla Via Cupa". Si precisa che in tale Licenza Edilizia sono riportati solo il prospetto esterno su Via Cupa D'Ercole e due sezioni ma non le planimetrie dei vari livelli dell'edificio.

Gli immobili pignorati sono così riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (Ce):

- **Foglio 17 Particella 449 Sub 1**, cat. A/4, classe 2, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 24 mq, totale escluse aree scoperte 24 mq, rendita € 37,48, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- **Foglio 17 Particella 449 Sub 2**, cat. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 63 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 111,55, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- **Foglio 17 Particella 449 Sub 3**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 92,96, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- **Foglio 17 Particella 449 Sub 4**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 74,37, Via Cupa D'Ercole n°6 piano 1;
- **Foglio 17 Particella 449 Sub 5**, cat. A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 29 mq, totale escluse aree scoperte 29 mq, rendita € 50,61, Via Cupa D'Ercole n°6 piano T;
- **Foglio 17 Particella 449 Sub 6**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 148,48, Via Cupa D'Ercole n°6 piano 1-2;
- **Foglio 17 Particella 449 Sub 7**, cat. A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 31 mq, totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita € 50,61, Via Cupa D'Ercole n°6 piano 1.

Tutti i Sub risultano intestati a:

- **XXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Attualmente gli immobili risultano liberi ed in possesso dell'esecutato, il sig. XXXXXXXX.



La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23.12.2021 (R.G.: 50053 - R.P.: 36846)

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 29.11.2021

Numero di repertorio: 9202

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate, non risultano trascritti altri pignoramenti immobiliari a carico dell'esecutato, oltre a questo su indicato che ha dato origine al procedimento espropriativo.

Inoltre, si è verificato che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati relativo al Lotto n°1:

LOTTO n°1: - piena ed intera proprietà di fabbricato indipendente per civile abitazione della tipologia "a corte" di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ubicato in Caserta (Ce), Fraz. Sala, alla Via Cupa D'Ercole n°2; il piano terra è composto da un appartamento ad uso residenziale, due locali deposito, uno spazio coperto, il cortile ed una cucina con wc; il piano interrato è composto da una cantina; il piano primo è composto da un appartamento ad uso residenziale, una camera con wc e lavanderia; il piano secondo è composto da una camera con wc. Il fabbricato confina ad est con la Via Cupa D'Ercole da cui si ha accesso, a sud con il cortile del fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.Illa 448, a nord ed ovest con il fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.Illa 446. Esso è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 17 P.Illa 449 Sub 1 (Cat. A/4), Sub 2 (Cat. A/4), Sub 3 (Cat. A/4), Sub 4 (Cat. A/4), Sub 5 (Cat. A/4), Sub 6 (Cat. A/4), Sub 7 (Cat. A/4). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo, ampliamento del piano interrato, diversa altezza utile degli interpiani, modifiche dei prospetti, realizzazione dei due locali deposito e dello spazio coperto al piano terra, ampliamento volumetrico al piano terra e primo, realizzazione di balcone al piano primo. A parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001, presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria, ad eccezione degli ampliamenti volumetrici ai piani



terra e primo, ed al balcone al piano primo, in alcun modo sanabili, e dove è necessario ripristinare lo stato dei luoghi; vi è Licenza Edilizia n°29 del 16.02.1968 di “*modifica prospetto fabbricato per abitazione sito in Sala di Caserta alla Via Cupa*”; la Licenza Edilizia non contiene le piante dei vari livelli per cui è stato fatto il confronto con le planimetrie catastali originarie; lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad aumento di superficie al piano interrato, aumento di volume ai piani terra e primo, diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo, realizzazione di balcone al piano primo e traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre ai piani terra e primo; a parere dell’esperto stimatore, per le difformità riscontrate, può ottenersi sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. n°380/2001, per l’aumento di superficie al piano interrato, per la diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo, per la modifica dei prospetti, traslazioni e/o aperture di porte interne, portefinestre e finestre; non sono sanabili, invece, l’aumento di volume ai piani terra e primo, la realizzazione di balcone al piano primo, per i quali abusi edilizi è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE **euro 263.000,00**



5. Elenco Allegati

	Allegato	LOTTO 1	LOTTO 2
1	Verbali di sopralluogo: - Verbale del 10.05.2023 - Verbale del 31.05.2023		X
2	Verbale di sopralluogo: - Verbale del 08.06.2023	X	
3	Dati del Creditore Procedente	X	X
4	Documentazione Fotografica	X	
5	Documentazione Fotografica		X
6	Rilievo piano - altimetrico	X	
7	Rilievo piano - altimetrico		X
8	Documentazione Catastale	X	
9	Documentazione Catastale		X
10	Documentazione Ufficio Tecnico Settore Urbanistica Edilizia: - Licenza Edilizia n°29 del 1968	X	
11	Documentazione Ufficio Tecnico Settore Urbanistica Edilizia: - Concessione Edilizia n°1 del 1996.		X
12	Confronto grafico tra Planimetrie Catastali e Rilievo stato dei luoghi	X	
13	Confronto grafico tra Planimetrie Catastali e Rilievo stato dei luoghi		X
14	Confronto grafico tra Concessione Edilizia e Rilievo stato dei luoghi		X
15	Ispezioni Ipotecarie	X	X
16	Documentazione Ufficio Anagrafe: - Certificato di Residenza Storico	X	X
17	Documentazione Ufficio Stato Civile: - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio - Atto di Convenzione Matrimoniale del 03.02.2005	X	X
18	Atti di provenienza dei beni pignorati: - Atto di Compravendita del 23.06.2004 - Atto di Donazione del 03.02.2005	X	
19	Atto di provenienza dei beni pignorati: - Atto di Compravendita del 11.03.2003 - Atto di Donazione del 03.02.2005		X
20	Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti	X	X
21	Nota onorari e spese	X	X
22	Richiesta liquidazione	X	X

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi eventuale chiarimento e/o precisazione.

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 31.08.2023

L'esperto stimatore
arch. Gennaro Ambrosino

